

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Wenzelburger, Esther Telefon: 07071-204-2262  
Dillmann, Gabriele Telefon: 07071-204-2361  
Gesch. Z.: wenz/71/

Vorlage 88/2019  
Datum 13.03.2019

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Entwurf "Obere Kreuzäcker" in Tübingen - Bühl**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage 1\_Geltungsbereich Obere Kreuzäcker  
Anlage 2\_Städtebaulicher Entwurf Obere Kreuzäcker  
Anlage 3\_Schnitte Obere Kreuzäcker

---

## **Beschlussantrag:**

Der beigefügte städtebauliche Entwurf (Anlage 2) soll die Grundlage bilden für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die Außengebietsentwicklungsfläche „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl.

## **Ziel:**

Am südwestlichen Ortsrand von Tübingen-Bühl sollen durch die Schaffung von Planungsrecht neue Wohnbauflächen realisiert werden, um den dringlichen Bedarf an Wohnraum in Teilen decken zu können. Dabei soll das Programm Fairer Wohnen zur Anwendung kommen und neben bezahlbarem Wohnraum auch Wohnraum für besondere Wohnraumbedarfe entstehen.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben.

Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen)
- Sicherstellung eines umwelt- und ressourcenschonenden Gesamtenergiekonzeptes für neu erschlossene Gebiete

### **2. Sachstand**

#### **Grunderwerb**

Der Grunderwerb für die Entwicklungsfläche „Obere Kreuzäcker“ wurde im Dezember 2017 abgeschlossen.

#### **Städtebau**

#### **Ausgangssituation**

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bühl. Es grenzt im Norden an die Wohnbauflächen entlang der Römerstraße sowie im Osten an die Wohnbebauung der Roteschstraße an.

Für beide bebaute Gebiete, nördlich und östlich, existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die vorhandene Nutzungsstruktur ist relativ homogen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von unterschiedlichen Gebäudetypologien, überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, wenig Doppelhäusern und einzelnen Reihenhäusern, Geschosswohnungsbauten sowie Gebäudehöhen zwischen 1,5 bis 3 Geschossen. Die vorherrschende Dachform in der Umgebung ist das Satteldach mit rot- bis rotbrauner Dacheindeckung.

Westlich und südlich schließt sich an das Plangebiet die freie Landschaft mit landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen an.

Die Fläche ist Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Bühl.

## **Anforderungen an den Städtebau - Eckpunkte**

Die Erschließung des Plangebiets soll an den Bestand anknüpfen und eine gute Vernetzung und Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaustrukturen mit Ortsbezug und im dörflichen Maßstab. Es wird eine Mischung aus verschiedenen Bautypologien in kleinteiligen Strukturen (freistehendes Einzelhaus, Kettenhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) angestrebt. Ebenso soll ein entsprechender Anteil an mietpreisgebundenem Wohnungsbau in möglichst wirtschaftlich realisierbaren Einheiten vorgesehen werden (Geschosswohnungsbauten). Dabei wird grundsätzlich im Rahmen einer angemessenen und verträglichen Dichte das Prinzip des flächensparsamen Bauens angewandt.

Im Rahmen des Baulandbeschlusses zum Programm Fairer Wohnen soll neben mietpreisgebundenem Wohnraum, auch ein am Bedarf orientierter Anteil an besonderen Wohnformen u.A. für Senioren berücksichtigt werden. Zielmaß für beides zusammen ist die Realisierung von insgesamt 1/3 der im Plangebiet umsetzbaren gesamten Bruttogrundfläche.

Der heute prognostizierte Bedarf entspricht einer Pflegewohngemeinschaft mit ca. 480 qm Netto-Geschossfläche sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 200 qm Netto-Geschossfläche sowie einem Wohnungsangebot für Senioren (ca. 10 WE mit ca. 60 qm Wohnfläche), welches barrierearm erschlossen sein soll. Bis zur Vergabe der Grundstücke werden die Bedarfe noch weiter konkretisiert.

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Daher soll neben der Umsetzung eines Nahwärmekonzepts im Plangebiet, der Berücksichtigung von Photovoltaik, insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 55 bei Gebäudeneubauten realisiert werden.

Darüber hinaus soll die neue Siedlungsstruktur an den Ortsrändern eingegrünt werden, um so eine ortsbildverträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

## **Städtebaulicher Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das neue Baugebiet direkt an die bestehende Erschließungsstruktur, im Norden an die Römerstraße, im Süden an die Verlängerung der Weilerburgstraße, angeschlossen wird.

Beide Straßen werden über eine Erschließungsspanne miteinander verbunden, die als Mischverkehrsfläche ausgestaltet wird.

Außerdem ist vorgesehen, die Straße Fronländer über einen Fußweg ins Quartier hinein zu verlängern, wodurch eine sehr gute Vernetzung mit dem Bestand ermöglicht wird. Am westlichen Ortsrand wird ein neuer Fuß- und Radweg vorgesehen, der zukünftig die überörtliche Radwegeverbindung aufnehmen soll.

Die Verlängerung der Straße Fronländer mündet direkt auf dem Quartiersplatz, welcher durch den Versatz der Erschließungsspanne entsteht und das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt.

Grundsätzlich orientiert sich die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet mit zwei Geschossen plus Dach am Bestand und wahrt v.a. an den Übergängen zum Bestand sowie zur freien Landschaft das angemessene dörfliche Maß.

In der Quartiersmitte am Platz ist allerdings eine größere Dichte und Höhenentwicklung der Baustruktur gewünscht, um hier Raumkanten zu schaffen und dem Quartiersplatz einen adäquaten Rahmen mit städtebaulich markanten Gebäuden zu geben. Ziel ist es, an diesem Ort Sonderwohnformen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Direkt angrenzend an den Platz sollen zwei 3-geschossige Gebäude plus Dach entstehen, wobei das nördliche Gebäude ein Satteldach erhalten soll, während die Dachform des südwestlichen Gebäudes auf Grund seiner besonderen Lage am Platz noch nicht festgelegt werden soll.

Alle anderen Baukörper im Gebiet sind als zweigeschossige Satteldachgebäude mit 40 ° vorgesehen, die sich am dörflichen Ortsbild orientieren und eine angemessene Wohnnutzung des Dachgeschosses zulassen. Ziel ist es, am Ortsrand eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, die bei der Blickbeziehung aus der freien Landschaft auf den neuen Ortsrand als nicht störend empfunden wird. Im Bebauungsplan sollen dazu konkrete Festsetzungen getroffen werden, die die Dachflächen zonieren in Bereiche mit Gauben und Bereiche mit Photovoltaikanlagen.

Für die Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes wird ein erstes Ankergebäude zur Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes im Untergeschoss sowie einer großflächigen Solaranlage auf dem Dach benötigt, wofür sich ein zentraler Standort am Platz am besten eignet.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur kann eine vielfältige Angebotsstruktur von verschiedenen Bautypen wie Einfamilien- und Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 85 Wohneinheiten für ca. 210 Einwohner auf der 1,75 ha großen Quartiersfläche realisiert werden. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an Aufenthaltsqualitäten für die privaten, wie auch öffentlichen Freibereiche umgesetzt. So werden zum Beispiel Stellplatzflächen für Autos sowie Fahrräder und ebenso Abstellflächen für Müll- oder Gartengeräte bereits im städtebaulichen Entwurf mitgedacht. Durch einen möglichst platzsparenden und wirtschaftlichen Umgang mit diesen Erfordernissen versucht der Entwurf den Bedarf einerseits ausreichend abzudecken und dabei die Kosten niedrig zu halten (z.B. ein Mix aus Tiefgaragen- und oberirdischen Stellplätzen), und gleichzeitig ein Maximum an verbleibender Freifläche zu erzielen, die sowohl im öffentlichen Raum als auch in den privaten Gartenzonen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestattet werden kann.

### **Gutachten und Ergebnisse**

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Vorgriff auf die Schaffung von Planungsrecht bereits durchgeführt.

### **Artenschutzfachliche Betrachtung**

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 NatSchG vorliegen werden in Form des Verlustes eines Reviers der Feldlerche. Um Verstöße zu vermeiden sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich.

### **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**

Es wurden nach heutigem Kenntnisstand in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine verdächtigen Anhaltspunkte gefunden, weshalb derzeit von keinen weiteren Untersuchungsmaßnahmen ausgegangen werden muss.

### **Geologie**

Für das geplante Erschließungsgebiet wurden die Untergrundverhältnisse untersucht, mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, möglichen Versickerungssystemen, Hinweisen zum Straßenbau und zur Gründung von Gebäuden. Das Gutachten dient einer ersten Einschätzung, kann aber weiterführende Einzelgutachten für die Bebauung nicht ersetzen.

### **Prospektionen wegen archäologischem Denkmalverdacht**

Das Gebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“, außerdem in der Nähe von den Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ sowie „Siedlungsreste der Jungsteinzeit“. Aus diesem Grund wurden Prospektionsuntersuchungen durchgeführt, die zu einem umfangreichen Befundergebnis geführt haben. Zur Abklärung dieser Befunde sind nun weitere Grabungen erforderlich, die an eine Fachfirma beauftragt werden müssen und ca. 4 Monate in Anspruch nehmen werden.

Eine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Plangebiets ist nicht zu erwarten.

### **Energiekonzept**

Es wurde ein Gutachten beauftragt, das Aussagen trifft für ein wirtschaftlich sinnvolles Energieversorgungskonzept für das Plangebiet. Untersucht wurde die Erzielung eines möglichst hohen Energiestandards (mind. KfW 55) für Einzelgebäude in Verbindung mit einer wirtschaftlich darstellbaren optimalen Versorgungsart für das Gesamtgebiet.

Das Gutachten empfiehlt ein Nahwärmekonzept mit einem BHKW in Verbindung mit einer Solaranlage. Hierfür ist die Realisierung eines ersten Gebietsbausteins notwendig, der eine Technikzentrale im UG mit 80 qm Fläche sowie eine nutzbare Dachfläche von 120 qm ermöglicht. Zur wirtschaftlichen Darstellbarkeit ist es notwendig, dass sich das gesamte Gebiet bzw. alle künftigen Grundstückseigentümer zur Abnahme verpflichten, d.h. es darf keine Ausnahme für z.B. einzelne autarke regenerative Energiekonzepte geben. Zudem muss das gesamte Gebiet innerhalb von 5 Jahren aufgesiedelt werden. Ein Anschluss der benachbarten Bebauung ist möglich.

Dieses Energiekonzept soll über einen städtebaulichen Vertrag sowie über die Kaufverträge verpflichtend für das gesamte Gebiet vereinbart werden.

Die Stadtwerke Tübingen wurden als Partner für die Umsetzung dieses Nahwärmekonzeptes gewonnen.

### **Verfahren und weiteres Vorgehen**

Auf Grund des dringlich benötigten Wohnraums wird das vereinfachte und beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Durch die geringe Flächengröße sowie das Anschließen des Gebietes, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, liegen alle Voraussetzungen dafür vor.

Auf Grundlage eines im Mai 2018 vorliegenden Grobkonzeptes zum städtebaulichen Entwurf (Büro Eble-Messerschmidt) hat für die interessierte Öffentlichkeit am 06.06.2018 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Im Weiteren wurde eine förmliche Auslegung des Grobkonzeptes vom 02.07.2018 bis zum 16.07.2018 durchgeführt, mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme sowohl durch die Öffentlichkeit, als auch durch die Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und sind in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eingeflossen.

Bezüglich des weiteren liegenschaftlichen Vorgehens ist geplant, unter den früheren Grundstückseigentümern ein Rückkaufinteresse abzufragen. Das vom Gemeinderat beschlossene Rückkaufrecht, das auch in alle Kaufverträge beim Ankauf der Grundstücke aufgenommen worden ist, sieht für die „Alteigentümer“ einen Rückkaufanspruch bis 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vor. Diese Frist war seinerzeit in der Diskussion mit den Stadtteilen aufgenommen worden, um den Eigentümern genügend Bedenkzeit zu geben. Nachdem bereits im Rahmen der Verhandlungen regelmäßig das Interesse an einem Rückkauf abgefragt worden war, wird die Verwaltung nach Zustimmung der vorliegenden städtebaulichen Planung im Ortschaftsrat und im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung durch ein Anschreiben an die „Alteigentümer“ das Interesse an der Ausübung eines Rückkaufs verbindlich abfragen und über Verhandlungen die Rückkaufflächen konkret festlegen. Hierbei sollen den Rückkäufern auf Basis ihres Rückkaufanspruchs (max. 55% der Grundstücksfläche des ursprünglichen Grundstücks) und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Flächenzuteilungen in Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (z.B.: neues Baugrundstück nach Möglichkeit im Bereich der Lage des bisherigen Grundstücks) mindestens 2 Vorschläge für Baugrundstücke unterbreitet werden. Die Entscheidung über eine endgültige Zuteilung von Bauflächen soll durch eine Vergabekommission, bestehend aus den Vertretern des Ortschaftsrats, dem Ortsvorsteher und Vertretern aus der Verwaltung getroffen werden. Zur genauen Festlegung wird noch eine separate Sitzungsvorlage mit dem skizzierten Vorgehen und den Vergabekriterien zum Verkauf der weiteren Grundstücke erstellt werden.

## **Zeitplan**

Der vorliegende städtebauliche Entwurf (Anlage 2) soll nun als Grundsatzbeschluss im Ortschaftsrat Bühl am 20.03.2019 und anschließend im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossen werden.

Auf dieser Grundlage soll ein externes Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt werden.

Geplant ist ein Auslegungsbeschluss des Entwurfes im Herbst 2019, dem im Frühjahr 2020, nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss folgen kann.

Während die Gespräche mit den Alteigentümern zum Rückkauf bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans im 2. Quartal 2019 aufgenommen werden sollen, soll die Ausschreibung der weiteren Grundstücke erst nach der Klärung der Rückkäufe und Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. In Abstimmung mit den Erschließungsarbeiten, die nach der aktuellen Terminplanung nach Satzungsbeschluss im Frühjahr 2020 beginnen und bis Ende März 2021 abgeschlossen sein sollen, können dann ab Sommer 2020 Kaufverträge abgeschlossen und Bauanträge eingereicht werden.

**3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Ziel ist es, mit dem Entwurf eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit den örtlich vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

**4. Lösungsvarianten**

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wird nicht angenommen und muss überarbeitet werden.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes wird verschoben und zu einem späteren Zeitpunkt begonnen. Damit würde sich die Schaffung von neuen Wohnbauflächen weiter verzögern.

**5. Finanzielle Auswirkungen**

Die anfallenden Entwicklungskosten für Planung und Realisierung des Plangebiets werden über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert.