

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplanverfahren "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" in Tübingen; Aufstellungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 - Geltungsbereich

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird eingeleitet.
2. In diesem Verfahren wird zugleich darüber entschieden werden, im in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufzuheben.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Fachabteilung Stadtplanung. Es fallen personelle und sachliche Aufwendungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes an.

## **Begründung:**

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

In der Vergangenheit wurden Teilbereiche des Plangebiets gewerblich genutzt. Ein weitergehender städtebaulicher Umbruch im zentralen Bereich der Südstadt ist zu erwarten. Auf dem Grundstück Christophstraße 32 wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Dieses Grundstück wird zurzeit nach Abbruch des Gebäudebestandes bebaut. Für eines dieser Bauvorhaben ist ein Klage- und ein vorläufiges Rechtsschutzverfahren anhängig, das sich gegen die dort erteilte Baugenehmigung und ihre Befreiungen richtet (siehe Punkt 1.2). Es zeigt sich, dass dieser derzeitige und der weiter erwartete Umbruch nicht ausreichend über Abweichungsentscheidungen gesteuert werden kann und der Planung bedarf. Insofern ist das anhängige Gerichtsverfahren zwar der zeitliche Anlass, nicht aber der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans. Auch über das anhängige Gerichtsverfahren hinaus besteht aufgrund der im Folgenden genannten Planungsziele (siehe 1.1.) ein Planungserfordernis zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung.

#### **1.1 Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (Planungsziele)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" soll im Bereich zwischen Christophstraße, Eberhardstraße, Ulrichstraße und Eugenstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. Es zeichnet sich in diesem Gebiet ein städtebaulicher Umbruch infolge der Aufgabe gewerblicher Nutzungen und zunehmendem Siedlungsdrucks ab. Bauvorhaben in diesem Bereich wurden in den letzten Jahren entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen mit Hilfe von Befreiungen zugelassen. Mittlerweile reicht dies nicht mehr aus: Der städtebauliche Umbruch, der zunehmende Siedlungsdruck und eine angestrebte Präzisierung der städtebaulichen Zielsetzung begründen das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen Bebauungsplan zu sichern, da die Erteilung von Befreiungen als Steuerungselement nicht länger ausreicht. Folgende Ziele werden durch den Bebauungsplan angestrebt:

##### Planungsziel zur Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz zukünftig neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die Eckpositionen am Sternplatz und im Bereich der Eberhardskirche sind für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. In diesem Bereich befinden sich schon jetzt vereinzelt gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Um diese planungsrechtlich zu sichern und zukünftig auch zu erweitern ist in diesem Bereich die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO zu prüfen.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit diesen Nutzungen soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, mit belebten öffentlichen Räumen, die zusätzlich zum herausgebildeten Schwerpunkt der Wohnnutzung entsprechend der zentralen Lage am Sternplatz als attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen werden. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.

Der bestehende rechtskräftige Ortsbauplan „Fürst-, Reutlinger-, Eberhard-, Eugenstraße“ (Nr. 178) trifft keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, weshalb dieser Bereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB über das Kriterium des „Einfügens“ bewertet werden muss. Bei den in den letzten Jahren errichteten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen. Das „Einfügen“ limitiert die Entwicklung grundsätzlich auf den Rahmen des Vorhandenen. Es zeichnet sich ein städtebaulicher Umbruch hin zu einer ausschließlichen Wohnnutzung ab, die so weder der bisherigen Nutzung, noch der Zentralität des Gebiets, noch der gewünschten städtebaulichen Funktion entspricht. Um das oben beschriebene Ziel eines urbanen und vielfältiger als nur durch Wohnen genutzten Bereiches sicherzustellen, ist ein steuerndes Eingreifen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (FNP) ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort unverzichtbar. Nach § 13a BauGB kann der FNP nach Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

#### Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum

Die Planung soll nicht zur Verringerung des Angebots an Wohnraum führen. Die Stadt Tübingen hat eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und nur wenige im Innenbereich liegende Baulücken oder Brachflächen, welche baulich aktiviert oder nachverdichtet werden können. Es gibt im Stadtgebiet nur wenige für eine Innenentwicklung vergleichbar gut geeignete Flächen mit vergleichbarer Zentralität. Über eine maßvolle Nachverdichtung des Maßes der baulichen Nutzung soll das Wohnraumangebot noch verbessert werden, allerdings ohne eine gewisse Durchmischung aufzugeben. Um dies zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### Planungsziel zu überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird derzeit durch Baulinien, genehmigt am 23.02.1900, sowie Bauverbotszonen des Ortsbauplans „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) festgesetzt. Des Weiteren auch durch die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204).

Im Jahr 1961 kam die Bauverwaltung zu der Auffassung, dass die Blockinnenbereiche von einer eigenständigen Hinterhofbebauung freigehalten werden sollten und schlug dem Gemeinderat deshalb vor, diese mit einem Bauverbot zu belegen. Die Überlegungen mündeten in der Beschlussfassung über den heute noch geltenden Ortsbauplan „Fürst-Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178). Die Festsetzungen über die Freihalteflächen wurden auf der Basis der seinerzeit vorhandenen Bebauung getroffen, weshalb die Freihaltezonen in den einzelnen Baublöcken uneinheitlich zugeschnitten sind. Erklärtes Ziel der Aufstellung des bestehenden Ortsbauplans war die Verhinderung einer Bebauung in zweiter Reihe mit separaten Hinterhäusern für die Erhaltung freier Hof- und Gartenflächen als ruhige und sonnige, vom Verkehrslärm abgeschirmte Zonen. Es sollten grüne Innenbereiche mit „möglichst zusammenhängenden Freiflächen“ sichergestellt werden.

In den nachfolgenden Jahrzehnten hat sich die Bebauung in den Hinterhöfen immer wieder verändert. Zuletzt ist durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung eine große Fläche im rückwärtigen Bereich frei geworden. Um in diesem Bereich einerseits Wohnraum zu schaffen und andererseits auch attraktive Freiflächen zu sichern, ist die Festsetzung von neuen Baugrenzen erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des rückwärtigen Bereiches kann nur durch eine Überplanung der Fläche sichergestellt werden.

#### Planungsziel zum ruhenden Verkehr

Der bestehende rechtskräftige Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) trifft in den textlichen Festsetzungen Aussagen zu Kleingaragen. In den textlichen Festsetzungen heißt es: „Kleingaragen können in besonderen Fällen, in denen keine andere zumutbare Möglichkeit besteht, auch in den Bauverbotszonen zugelassen werden.“ Oberirdische Garagen führen zu unattraktiven Garagenfronten und zu einer geringen Aufenthaltsqualität. Es ist zu überlegen, diese oberirdisch teilweise oder ganz auszuschließen. Stattdessen sind unterirdische Garagen vorzuziehen, die auch größer als Kleingaragen sein können. Insbesondere tragen unterirdische Garagen dazu bei, dass Flächen effektiv genutzt werden. Um die Zulässigkeit größerer Tiefgaragen im Blockinnenbereich und den Ausschluss oberirdischer Garagen dort als städtebauliches Ziel zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 1.2 Bauvorbescheid vom 19.01.2021 und Baugenehmigung vom 08.07.2022 (Planungsanlass)

Die derzeitige Neubebauung des vormaligen Betriebsgrundstücks Christophstraße 32 erfolgt auf der Grundlage einer am 08.07.2022 erteilten Baugenehmigung, der ein Bauvorbescheid vom 19.01.2021 vorausging. Die intensiv mit der Verwaltung abgestimmte Planung für den Bauvorbescheid stand weitgehend im Einklang mit den im maßgeblichen Ortsbauplan „Fürst-Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“ festgesetzten Bauverbotszonen und den Baulinien, genehmigt am 23.02.1900. Für die Häuser 4 und 5 erfolgte eine Befreiung von der rückwärtigen Bauverbotszone, da diese mit dem Haus 5 (heute Eberhardstraße 14) geringfügig und mit dem Haus 4 (heute Eberhardstraße 16) um mehrere Meter überbaut werden sollte.

Die Verwaltung war der Überzeugung, dass die Erteilung der erforderlichen Befreiung rechtmäßig ist, da als Grundzug der Planung die grundsätzliche Freihaltung der Blockinnenbereiche betrachtet wurde und die Planung lediglich deren Verschiebung vorsah. Zudem ging die Verschiebung mit einer Vergrößerung der Freifläche einher. Die städtebauliche Vertretbarkeit war nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls gegeben. Auch den Nachbarschutz sah sie gewahrt, da nach ihrer Rechtsauffassung mit der festgesetzten Bauverbotszone keine Individualinteressen geschützt werden sollten und auch keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots erkennbar war. Nachdem sich die geplanten Gebäude auch gem. § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügten, sah die Verwaltung kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Regierungspräsidium teilte die Rechtsauffassungen der Verwaltung.

Der Bauvorbescheid inkl. der genannten Befreiung wurde unter Zurückweisung von Nachbareinwendungen erteilt. Der von den südlich angrenzenden Nachbarn eingelegte Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium zurückgewiesen.

Auch gegen die später erteilte Baugenehmigung wurde durch die südlichen Angrenzer Widerspruch eingelegt, der vom Regierungspräsidium ebenfalls zurückgewiesen wurde. Auch der eingereichten Petition wurde durch den Petitionsausschuss des Landtags nicht abgeholfen. Außerdem wurde Anfechtungsklage gegen den Bauvorbescheid und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums sowie gegen die Baugenehmigung und den zugehörigen Widerspruchsbescheid Klage erhoben sowie ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gestellt.

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen traf nach Verhandlung am 27.09.2023 die Entscheidung, den Bauvorbescheid sowie den in diesem Verfahren ergangenen Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums aufzuheben. Die Urteilsbegründung liegt noch nicht vor, aufgrund der Verhandlungsführung und dem telefonisch mitgeteilten Tenor der Entscheidung ist davon auszugehen, dass das Gericht durch die Überbauung der Bauverbotszone die Grundzüge der Planung berührt sieht und der Bauverbotszone außerdem eine nachbarschützende Funktion beimisst.

Ferner traf das Gericht am 06.10.2023 einen Zwischenbeschluss über den Eilantrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO. Mit diesem Beschluss ordnete das Gericht die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung bis zum 20.11.2023 an, soweit diese den rückwärtigen, in der Bauverbotszone gelegenen Teil des Gebäudes Eberhardstraße 16 betrifft. Eine Entscheidung in der Hauptsache über die Klage gegen die Baugenehmigung wurde noch nicht getroffen.

Die Entscheidung belegt die Schwierigkeit einer städtebaulichen Ordnung des Gebiets sogar nur hinsichtlich der zu überbaubaren Grundstücksfläche mit Befreiungen wie bisher. Vor diesem Hintergrund und auch wegen der heute schon stellenweise erfolgten Reduzierung der Freifläche in der Bauverbotszone durch Bestandsgebäude, insbesondere auf den Grundstücken Eberhardstraße 18 und 20, sieht es die Verwaltung als geboten an, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung des Plangebiets insgesamt sicherstellt und Klarheit nicht nur über Baugrenzen und städtebaulich sinnvoll angeordnete Freibereiche schafft, um künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu steuern und abzusichern.

## **2. Sachstand**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten. In diesem Fall findet auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG keine Anwendung. Trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Außerdem kann in diesem Verfahren auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes liegt deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

## 2.2 Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ existieren folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften
- Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963
- Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 (Lageplan der Hechinger- u. Reutlinger- Vorstadt, Nr. 33 Fasz 15)

Um eindeutige Rechtsverhältnisse zu schaffen und um die städtebaulichen Ziele, welche die Neuauftellung dieses Bebauungsplanes erforderlich machen, zu erreichen, werden gleichzeitig mit der Neuauftellung dieses Bebauungsplanes der Ortsbauplan „Fürst-Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften und die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhardt-Eugenstraße (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963, sowie die Baulinien, genehmigt am 23.02.1900, in diesem Bereich aufgehoben.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 145. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 01.09.2023) als Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort erforderlich. Nach § 13a BauGB kann der FNP nach Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

## 2.3 Sozialer Wohnungsbau

Bei der Schaffung von Planungsrecht für Dritte gilt der Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“. Auf insgesamt über 40 Prozent der neuen Wohnbauflächen soll so verstärkt bezahlbarer Wohnraum entstehen. Für Wohnbauvorhaben, welche über das schon aktuell gültige Planungsrecht genehmigt werden können, kann dieser Beschluss allerdings nicht angewendet werden.

## 2.4 Weiteres Verfahren

Nach diesem Aufstellungsbeschluss folgt die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und als nächster Verfahrensschritt der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss). Auf dieser Grundlage wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht dann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden (Satzungsbeschluss).

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen im in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich aufzuheben sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen. Ziel ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### **4. Lösungsvarianten**

Bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet angesichts des sich abzeichnenden Umbruchs gegebenenfalls nicht gewährleistet werden. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.