

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Zwischen Sternplatz und Christophstraße"**
in Tübingen - Behandlung der Stellungnahmen,
Satzungsbeschluss

Bezug: 296/2023, 9/2024

Die Anlage 8 ist digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar. Zudem steht sie ab 07.05.2024 öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat bei der Sitzung des Planungsausschusses vom 16.05.2024

Anlagen: Anlage 1 - Planzeichnung
Anlage 2 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3 - Begründung
Anlage 4 - Auswertung der Stellungnahmen
Anlage 5 - Ortsbauplan Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 178)
Anlage 6 - Bebauungsplanänderung Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 204)
Anlage 7 - Baulinien genehmigt am 23.02.1900
Anlage 8 - Artenschutzbeiträge 2020 und 2024 (digital)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.01.2024 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.

2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2024 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2024 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. In diesem Verfahren wird zugleich beschlossen, dass folgende Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden. Dies betrifft die in den Anlagen 4 bis 6 dargestellten und im folgenden aufgelisteten Pläne:
 - 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)

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		12	Personalaufwendungen	-3.416.267
		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Fachabteilung Stadtplanung. Es fallen personelle und sachliche Aufwendungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes an, diese werden auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ dargestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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. In der Vergangenheit wurden Teilbereiche des Plangebiets gewerblich genutzt. 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. 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. Durch den Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt: Die Art der baulichen Nutzung soll geändert und Wohnraum soll geschaffen werden. Des Weiteren sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ruhende Verkehr neu geordnet werden.

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. Sie sind in die Abwägung mit einzustellen. 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 m².

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

2.2 Bisheriges Verfahren

Am 16.11.2023 wurde für den Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (296/2023). Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 08.12.2023 bis zum 22.12.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese weist auf die gute Wohnqualität in diesem Bereich hin, welche insbesondere durch vielfältige Nutzungen entlang der Erschließungsstraßen, aber auch durch die begrünte Fläche im hinteren Bereich erzeugt wird. Diese seien zu erhalten. Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes entspricht dieser Stellungnahme.

Am 22.02.2024 wurde für den Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen der Offenlagebeschluss gefasst. Die förmliche Beteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB wurde vom 04.03.2024 bis zum 05.04.2024 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, welche Anregungen zum Lärmschutz, zum

Ausschluss der Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen und zum Erhalt der Grünflächen vorbrachten. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, mit maßgeblichen Anregungen zum Artenschutz, zum FNP, zur Geotechnik, zu Kampfmitteln und zum Hochwasserschutz. Folgende Änderungen wurden anschließend redaktionell eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, weshalb eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist:

- Begründung: Bei Kapitel 3.1 wurde eine Hausnummer bei der Auflistung der Gebäude, welche die Baugrenzen im Bestand überschreiten, korrigiert.
- Begründung: Die Planzeichnung und der aktuelle Stand vom Flächennutzungsplan wurden aktualisiert.
- Begründung: Beim Pflanzeerhaltungsgebot wurde die Ausnahme für Obstbäume korrigiert.
- Begründung: Der Text zum Artenschutz wurde erweitert.
- Begründung: Die Beschreibung zu den Bodenverhältnissen wurde erweitert.
- In den Hinweisen wurde ein Text für den Vogelschutz, zu den Bodenverhältnissen, über das HQextrem, zu den Nistkästen, zur Artenschutzprüfung bei Bauvorhaben, zu Gehölzrodungen und zu Altlasten eingefügt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung liegen vor, und wurden bereits im Bebauungsplan beachtet. Die noch folgenden Ergebnisse der Kampfmitteluntersuchung sind für diesen Bebauungsplan irrelevant und unabhängig von diesem Bebauungsplan zu beachten.

2.3 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 Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich machen, zu erreichen, werden gleichzeitig mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes der Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften und die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- 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: 147. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.12.2023) als Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Berichtigung dort erforderlich. Nach § 13a BauGB kann der FNP nach Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

2.4 Gerichtsverfahren

Die hinsichtlich des Bauvorhabens Eberhardstraße 14 + 16 anhängigen Gerichtsverfahren wurden nach einer außergerichtlichen Einigung zwischen den Klägern und den Bauherren beendet. Die Arbeiten an den Gebäuden wurden wieder aufgenommen.

2.5 Planungskonzept

Das Gebiet ist maßgeblich durch eine straßenbegleitende Bebauung städtebaulich geprägt. Durch die ursprüngliche Festsetzung einer Baulinie (nach heutiger Bewertung Baugrenze) durch den Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ sind alle Gebäude in den letzten Jahrzehnten entlang dieser einheitlichen Bauflucht entstanden. Durch diese Tatsache erhält die Umgebung einen urbanen Charakter. Um diesen Eindruck zu erhalten wird zukünftig eine Baulinie im vorderen Bereich der Grundstücke festgesetzt.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden befinden sich überwiegend begrünte Vorgärten. Auf diesen Flächen sind keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig. Nur die Bereiche zwischen den Gebäuden dienen der Zufahrt für die hinteren Teile der Grundstücke und sind teilweise versiegelt. Auch dieser Zustand soll, bis auf die "Vorgartenzone" der belebteren und städtebaulich prägenden Eckbereiche, erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen rückwärtige Tiefgaragen zulässig sein, sodass der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht und die oberirdischen Flächen begrünt werden können.

Die hinteren Bereiche der Grundstücke sind überwiegend nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche wahrnehmbar und dienen daher der Bewohnerschaft des Quartiers. Auf diesen Flächen befinden sich zum Teil alte und große Bäume sowie kleinere Heckenstrukturen. In der Vergangenheit wurde dieser Bereich maßvoll nachverdichtet und es entstanden Gebäude in zweiter Reihe, oftmals auch mithilfe von Befreiungen nach § 31 BauGB. Zukünftig soll die überbaubare Grundstücksfläche dieser tatsächlichen Bebauung angepasst werden. Außerdem sollen die Baufenster im MU zum hinteren Bereich eine größere Tiefe erhalten, um maßvoll und geordnet eine Bebauungserweiterung zu ermöglichen. Für die bestehenden Bäume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Pflanzenerhaltung festgesetzt.

Zusätzlich zur Wohnnutzung gibt es im Plangebiet auch wohnverträgliche Gewerbeeinrichtungen. Die Erhaltung und Stärkung dieser urbanen Nutzung ist ein wesentliches städtebauliches Ziel für das Plangebiet. Aus diesem Grund werden in den städtebaulich schon heute belebten und besonders wichtigen Eckbereichen an den Straßenkreuzungen bzw. Plätzen, im Erdgeschoss, in Räumen welche an der Straßenseite liegen, Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich, außer in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, nach § 34 BauGB. Die Gebäude im angrenzenden Gebiet besitzen eine homogene Höhenentwicklung, weshalb eine Regulierung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Allerdings ist in den in der

Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen eine Regulierung der Gebäudehöhe angebracht, da diese weiter in den rückwärtigen Bereich hineinragen und eine verträgliche Staffelung der Gebäudehöhen zu den angrenzenden Grünflächen städtebaulich notwendig ist.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Planungsverfahren wie oben beschrieben zur Satzung zu führen.

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.