

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Wagner, Gudrun Telefon: 07071-204-2649  
Gesch. Z.: 71/wa/

Vorlage 232a/2015  
Datum 17.09.2015

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Corrensstraße /  
Im Rotbad Teil II"; Billigung des  
Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der  
örtlichen Bauvorschriften, Auslegungsbeschluss**

**Bezug:** 537a/2009, 347/2013, 347b/2013, 298/2014, 133/2015, 232/2015

**Anlagen: 2** Anlage 1\_Entwurf des Bebauungsplanes vom 31-07-2015  
Anlage 2\_VEP vom 04-08-2015

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2015 in Verbindung mit den Änderungen vom 31.07.2015 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Ziel:**

Korrektur der mit der Sitzungsvorlage 232/2015 versandten Planunterlagen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Sitzungsvorlage 232/2015 wurde kurzfristig von der Tagesordnung des Planungsausschusses am 06.07.2015 abgesetzt, da in den Vorhaben- und Erschließungsplänen des beauftragten Büros Ackermann + Raff Unstimmigkeiten bezüglich den Höhenangaben in einzelnen Planzeichnungen aufgetaucht waren.

### 2. Sachstand

#### Planänderungen:

- a. Die Angaben zur Höhenlage sämtlicher Gebäude und Gebäudeteile wurde umfassend geprüft und teilweise korrigiert.

In den Ansichten und Schnitten der Vorhaben- und Erschließungspläne mit Stand 01.06.2015 wurde insbesondere die Beschriftung der First- und Traufhöhe der Gebäude Haus 1, 2 und 3 falsch übertragen. Die gezeichneten Gebäudehöhen hingegen und die Angaben im Lageplan und damit auch die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes waren korrekt. In den aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 04.08.2015 (Anlage 2) wurden die Zahlen deshalb korrigiert, in allen Planzeichnungen sind nun übereinstimmende Höhenangaben enthalten.

Die im Planstand vom 01.06.2015 falsch übertragenen Höhenangaben sind in den aktualisierten Vorhabenplänen vom 04.08.2015 zur Information zusätzlich eingetragen und wie folgt markiert: *(rote Schrift)*

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Höhenangaben der bestehenden Nachbargebäude in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 01.06.2015 auf unterschiedlicher Grundlage erfolgten. Teilweise handelte es sich um nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Höhen, zum Teil um vor Ort aufgenommene Bestandshöhen bzw. um genehmigte Höhen aus den Baugesuchsplänen. Diese Höhenangaben wurden vereinheitlicht und die jeweils genehmigten Höhen aus den Baugesuchsplänen übernommen.

Die im Planstand vom 01.06.2015 enthaltenen Höhenangaben der Nachbarbebauung sind in den aktualisierten Vorhabenplänen vom 04.08.2015 zur Information zusätzlich eingetragen und wie folgt markiert: \*Rote Schrift

- b. Die zusätzliche Zeit, die sich durch die Verschiebung der Behandlung der Sitzungsvorlage 232/2015 ergeben hat, wurde außerdem genutzt, den städtebaulichen Entwurf zu optimieren. Er wurde in drei Punkten, die Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben, geändert.
- Veränderung von zwei Stützmauern und der zugehörigen Treppenanlagen zwischen den Geländeterrassen in ihrer Lage und Ausformung,
  - Absenkung der Höhenlage des Gebäudes Haus 4 um 0,25 m und Anpassung des Geländeverlaufs; die alten Höhen entsprechend dem Planstand vom 01.06.2015 sind in den aktualisierten Vorhabenplänen vom 04.08.2015 zur Information zusätzlich mit roter Schrift eingetragen,
  - Verlegung der Gasdruckregelstation vom Rotbad in den nördlichen Bereich des Quartiersplatzes.

Nach Auskunft der Stadtwerke Tübingen (swt) ist eine Integration der Gasdruckregelstation in ein Wohngebäude bzw. eine Lage unmittelbar angrenzend an ein Wohngebäude aus technischen Gründen nicht zulässig. Der vorgeschlagene Standort im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt am Rotbad wurde deshalb von den swt abgelehnt.

Der Standort einer Gasdruckregelstation ist zudem abhängig vom Verlauf der Gasleitungen und soll sich auf öffentlicher Fläche befinden. Die Festlegung des neuen Standorts erfolgte deshalb bei einem gemeinsamen Termin mit den Stadtwerken, dem Architekturbüro Ackermann+Raff und der Verwaltung.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in diesen drei Punkten an die geänderte Vorhabenplanung angepasst: Die Stützmauern wurden in ihrer Lage verändert, für das Gebäude Haus 4 eine niedrigere Trauf- und Firsthöhe festgesetzt und das Symbol für die Gasdruckregelstation verschoben. Der geänderte zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs mit Datum vom 31.07.2015 ist als Anlage 1 beigefügt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 03.06.2015 bleiben unverändert.

#### Ergänzende Planunterlagen:

In der Sitzung des Ortsbeirates am 01.07.2015 wurden auf Grund einer Stellungnahme der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI) kritische Anmerkungen zur Höhe und Dichte der Bebauung in Relation zur bestehenden Bebauung in der Umgebung sowie der Wunsch nach einer dreidimensionalen Darstellung geäußert. Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, ergänzende Planunterlagen vom beauftragten Architekturbüro Ackermann+Raff einzufordern.

Zum einen wurden die Ansichten der Gebäude Haus 3, Haus 6 und Haus 9 und der gegenüberliegenden Bestandsgebäude Corrensstraße 44, 40 und 36 nebeneinandergestellt. Bezugshöhe war dabei immer die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Anhand dieser Gegenüberstellung kann neben der Gebäudelänge die jeweilige Höhe des Hauptbaukörpers, des Gartengeschosses und des Giebels direkt verglichen werden. Zum anderen wurden vier isometrische Darstellungen des Plangebiets und der Umgebungsbebauung erstellt. Auf der Grundlage dieser Planzeichnungen können die dreidimensionalen Baukörper der geplanten Bebauung und der vorhandenen Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Topographie in Relation gesetzt werden. In Bezug auf die Dichte (GRZ und GFZ) wird auf Anlage 4 der Sitzungsvorlage 133/2015 verwiesen.

### 3. Anlagen

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 31.07.2015  
(Ersetzt Anlage 1 der Sitzungsvorlage 232/2015)

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 04.08.2015  
(Ersetzt Anlage 4 der Sitzungsvorlage 232/2015)