

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Weilheimer Wiesen - Nord";  
Behandlung der Stellungnahmen und  
Satzungsbeschluss**

**Bezug:** 106/2015, 361a/2015

**Anlagen:** Anlage 1: Bebauungsplanentwurf  
Anlage 2: Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

---

## **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 12.05.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 2 behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2015/10.06.2015/27.07.2015 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.05.2015/27.07.2015 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## **Ziel:**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Tübinger Freibads mit zugehörigen Anlagen sowie für einen Bolzplatz (in Form von Spielfeldern) im westlichen Plangebiet auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 26.01.2009 beschlossenen Gesamtkonzepts.

## **Begründung:**

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

Aufgrund der derzeit beschränkten Kapazitäten insbesondere im Bereich der Liegewiese an sonnigen Tagen und zur Attraktivitätssteigerung, beabsichtigen die Stadtwerke Tübingen (Eigentümerin des Freibads), das Freibad in westlicher Richtung zu erweitern. Die Stadtwerke haben hierzu im Jahr 2012 eine Fläche von ca. 24.052 m<sup>2</sup> von der Stadt erworben. Seitens der Eigentümerin wurde bereits eine baugesuchsfähige Planung für die Freibaderweiterung erarbeitet.

Das heutige Freibad liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplanes Freibad, rechtskräftig seit 13.10.1955, der den Bereich als „Bauverbot Sport- und Erholungsgelände, Bebauung im Rahmen der künftigen Entwicklung der Sportanlagen vorbehalten“ ausweist. Die westlich angrenzende Freibaderweiterungsfläche und die Fläche, auf dem der städtische Bolzplatz errichtet werden soll, liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weilheimer Wiesen - Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freibaderweiterung und die Errichtung des Bolzplatzes als ersten Teil des Gesamtkonzepts „Weilheimer Wiesen“ geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Überprüfung des Vorkommens der Dicken Trespe (*Bromus grossus*)**

Das Plangebiet wurde im August 2009 nach dem Vorkommen der Dicken Trespe, einer Süßgrasart, untersucht. Es konnten zu diesem Zeitpunkt keine Exemplare der Dicken Trespe nachgewiesen werden, da die Äcker bereits umgebrochen waren und somit keine zuverlässige Aussage über ein Vorkommen der Art getroffen werden konnte.

Ein Vorkommen der Dicken Trespe im Plangebiet ist zwar eher unwahrscheinlich, da zum Zeitpunkt der Biotopkartierung im Jahr 2015 ausschließlich Mais- und Kartoffelanbau sowie Grünlandnutzung stattfand. Dennoch wurde zum sicheren Ausschluss des Vorkommens der Dicken Trespe im Juli 2015 erneut eine Begehung zur gezielten Suche von Exemplaren der Dicken Trespe durchgeführt. Wie aufgrund der Nutzung zu erwarten, konnten im Untersuchungsgebiet keine Exemplare der Dicken Trespe nachgewiesen werden.

Die Ergebnisse der erneuten Begehung im Juli 2015 wurden im Umweltbericht in der Fassung vom 10.06.2015/27.07.2015 ergänzt.

#### **2.2 Auslegungsverfahren**

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 06.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.05.2015 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 11.07.2015 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.05.2015 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015

öffentlich ausgelegt. An wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 10.06.2015 mit Informationen zu den Schutzgütern Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Informationen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan vom November 2009 mit Ermittlung von potenziell betroffenen Artengruppen
- Untersuchungen zum Fledermausaufkommen aus den Jahren 2009 und 2015
- Kurzgutachten zum potenziellen Vorkommen der Zauneidechse vom 03.09.2014
- Untersuchung zum Vorkommen der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) aus dem Jahr 2009
- Untersuchung zu den Auswirkungen auf die Hochwassersituation vom Mai 2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 22.05.2015 mit Informationen zur derzeitigen und künftigen Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft für die Vorhaben Freibaderweiterung und Bolzplatz mit Parkierung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 21.08.2015 aufgefordert.

## **2.3 Abarbeitung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

### **2.3.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein. Die in Anlage 2 aufgeführte Stellungnahme Nr. 1 wird von weiteren Anwohnerinnen und Anwohnern der Rappenberghalde 72, 74/1, 78, 82, 84, 88, 92 unterstützt.

Von der Öffentlichkeit werden insbesondere Bedenken zu den Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen und zur Lage des städtischen Bolzplatzes vorgebracht. In diesem Rahmen wird eine Gesamtlärmbetrachtung gefordert.

Einige Anwohnerinnen und Anwohner der Rappenberghalde brachten die geäußerten Bedenken und Anregungen insbesondere zur Lage des städtischen Bolzplatzes ergänzend in einem persönlichen Gespräch beim Oberbürgermeister vor. Dies wurde zum Anlass genommen, den Standort für den städtischen Bolzplatz erneut zu überprüfen.

### **Gesamtlärmbetrachtung, Lärmauswirkungen**

Auch wenn mit dem Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ nur ein Teilbereich der Weilheimer Wiesen neu geordnet wird, so wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Geräuscheinwirkungen der geplanten Nutzungen auf die Nachbarschaft untersucht und eine lärmtechnische Gesamtbetrachtung aller Nutzungen - innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets-, die dem Freizeitlärm zuzuordnen sind (Freibad, Freibaderweiterung, Bolzplatz, Festplatz) durchgeführt. Die lärmtechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde nachgewiesen. Ergänzend dazu wird bei der Ausgestaltung der Freizeiteinrichtungen innerhalb des Freibads und auf dem Bolzplatz besonders darauf geachtet, dass lärmmindernde Materialien und Anlagen zum Einsatz kommen. Verschiedenartige Lärmquellen (z. B. Freizeitlärm, Straßenlärm, Sportlärm) können aufgrund der unterschiedlich geltenden Vorschriften nicht miteinander verglichen werden, weshalb eine Gesamtlärmbetrachtung sämtlicher Nutzungen rechtlich nicht möglich ist.

## **Lage des städtischen Bolzplatzes**

Die Lage des städtischen Bolzplatzes ergibt sich aus dem im Jahr 2009 beschlossenen Gesamtkonzept für die Weilheimer Wiesen. Dieses Konzept soll Grundlage für die abschnittsweise Entwicklung der „Weilheimer Wiesen“ sein. Aufgrund der Anwohnereinwendungen im Auslegungsverfahren wurde der Bolzplatzstandort westlich der Freibaderweiterungsfläche nochmals in Frage gestellt und ein möglicher Bolzplatzstandort im südlichen Bereich am Lärm-/Sichtschutzwall an der B 28 städtebaulich geprüft. Im Ergebnis wird die Verlegung des Bolzplatzes nach Süden in den Bereich der B 28 aus folgenden Gründen nicht befürwortet:

- Eine Verlegung des städtischen Bolzplatzes nach Süden in den Bereich des Lärmschutz-/Sichtschutzwalls an der B 28 würde dem beschlossenen Gesamtkonzept widersprechen, das im südlichen Bereich neben Parkierungsflächen, Wegeverbindungen und einer Fläche für eine mögliche Kampfbahn die Öffnung zur freien Landschaft vorsieht.
- Ein Bolzplatz im Bereich der geplanten Kampfbahn wird aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen abgelehnt, da ein Bolzplatz an dieser Stelle bis zur Realisierung des Gesamtkonzepts weit von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie z. B. Sporthalle oder Freibad entfernt wäre, so dass hier – im Vergleich zur Lage am Neckar - Einsehbarkeit und Attraktivität nur bedingt gegeben wären. Dazu kommt, dass die Flächen, die im Bereich der B 28 derzeit nicht mit Parkplatznutzungen belegt sind, zu großen Teilen im Privateigentum stehen.
- Bei der Lage des Bolzplatzes entlang der B 28 müssen die Schutzabstände der über das Gelände verlaufenden Freileitung berücksichtigt werden.
- Ein Bolzplatz entlang der B 28 würde die vorhandenen zusammenhängenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Einheiten unterbrechen.
- Lärmtechnisch verbessert sich die Situation für die Anwohnerinnen und Anwohner in der Rappenberghalde durch eine Verlegung des Bolzplatzes in den Bereich der B 28 nur unwesentlich: Beim derzeitigen Standort des Bolzplatzes westlich der Freibaderweiterungsfläche werden in der Rappenberghalde 72-93 die nach der Freizeitlärmrichtlinie geltenden Immissionsrichtwerte im Vergleich zum Bestand zwar leicht erhöht, befinden sich aber selbst unter Annahme eines Spitzentags im Freibad unter den geltenden Richtwerten. Durch Wegfall des Bolzplatzes würden die Immissionsrichtwerte für die Anwohnerinnen und Anwohner in der Rappenberghalde um maximal ca. 2 dB(A) verbessert. Die lärmtechnischen Auswirkungen eines Bolzplatzes im Bereich der B 28 sind derzeit nicht bekannt.

### **2.3.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein. Es wurden Stellungnahmen zum Thema Denkmalpflege, Geotechnik, zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens, zu den Belangen der Landwirtschaft und zum Vorkommen der Dicken Trespe sowie zur Lage im Überschwemmungsgebiet vorgebracht.

#### **Denkmalpflege, Geotechnik, Gewässerrandstreifen, Landwirtschaftliche Belange, Dicke Trespe**

Die Themen Denkmalpflege und Geotechnik sind bereits als Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten und wurden aufgrund der Stellungnahmen aktualisiert. Den Funktionen des Gewässerrandstreifens wird durch die Planung weiterhin Rechnung getragen. Durch die vorgesehenen Nutzungen Freibaderweiterung und Bolzplatz wird die landwirtschaftliche Nutzfläche entspre-

chend der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan eingeschränkt. Die vorhandene angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorkommen der Dicken Trespe wurde durch eine erneute Begehung im Juli 2015 ausgeschlossen (vgl. hierzu Ausführungen unter Nr. 2.1), die Ergebnisse wurden im Umweltbericht ergänzt und der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

### **Lage im Überschwemmungsgebiet**

Bezüglich der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet bestanden zwischen Regierungspräsidium und Landratsamt/Stadt unterschiedliche Auffassungen. Das Regierungspräsidium vertrat die Auffassung, dass durch den Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ zumindest im Bereich der Freibaderweiterungsfläche und des Bolzplatzes ein neues Baugebiet ausgewiesen wird und damit das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG greift. Landratsamt und Stadt vertreten die Auffassung, dass durch die Ausweisung als Grünfläche mit einer untergeordneten Bebauung kein neues Baugebiet nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ausgewiesen wird, weil es sich bei einer Grünfläche nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird durch Berücksichtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und den Restriktionen aus dem Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen mit Genehmigungsmöglichkeit nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 WHG Rechnung getragen. Diese Voraussetzungen wurden für die geplanten Vorhaben untersucht und nachgewiesen.

Die Stadt hat zur Klärung der unterschiedlichen Auffassungen mit dem Regierungspräsidium Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 22.10.2015 schließt sich das Regierungspräsidium der Bewertung des Landratsamts und der Stadt an, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG handelt. Das Regierungspräsidium begründet die Auslegung so, dass zwar der größte Teil des Bebauungsplangebiets in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, dennoch bei wertender Betrachtung aufgrund der überwiegend vorgesehenen Grünflächen und einer Bebauung in sehr geringem Umfang noch davon ausgegangen werden kann, dass damit kein neues Baugebiet ausgewiesen wird. Die einzelnen vorgesehenen baulichen Anlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Das Regierungspräsidium weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine Bebauung in größerem Umfang durch eine Bebauungsplanänderung die Schwelle für die Ausweisung eines neuen Baugebiets überschreiten wird, mit der Folge, dass dieses nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden kann.

Das Thema Hochwasser wurde in der Begründung vom 12.05.2015/27.07.2015 aufgearbeitet.

### **2.3.3 Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 2 zusammengefasst und mit einer ausführlichen Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wird in der öffentlichen Sitzung vorgenommen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen muss im öffentlichen Teil jedoch auf die namentliche Nennung der Einwender/-innen aus der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in Anlage 2 abzuwägen.

### **2.4 Nach der Auslegung vorgenommene nachrichtliche Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes und den zugehörigen Unterlagen**

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen haben sich im Vergleich zu den der Vorlage 106/2015 und der öffentlichen Auslegung beigefügten Unterlagen geringfügige nachrichtliche Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes und den zugehörigen Unterlagen ergeben. Die

Änderungen sind unwesentlich, weshalb darauf verzichtet wurde, die Unterlagen dieser Vorlage beizufügen. Es wird auf die Anlagen der Vorlage 106/2015 (Auslegungsbeschluss) mit den nachfolgend dargestellten Änderungen verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2015 sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 12.05.2015/27.07.2015 und der Umweltbericht in der Fassung vom 10.06.2015/27.07.2015.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen: In den Textlichen Festsetzungen vom 12.05.2015/27.07.2015 wurden die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Geotechnik aufgrund der Stellungnahmen aktualisiert.
- Begründung: In der Begründung vom 12.05.2015/27.07.2015 wurde das Thema Hochwasser entsprechend den Anregungen von Landratsamt und Regierungspräsidium aufgearbeitet.
- Umweltbericht: Im Umweltbericht vom 10.06.2015/27.07.2015 wurden die Ergebnisse der erneuten Begehung des Plangebiets bezüglich des Vorkommens der Dicken Trespe ergänzt.

## **2.5 Kostenübernahmevereinbarung zwischen Stadt und Stadtwerke**

Mit Datum vom 21.09.2015 haben die Stadt und die Stadtwerke eine Vereinbarung zur Herstellung des Bolzplatzes und Wegeverbindungen sowie zur Tragung von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ entstehen, abgeschlossen.

Die Stadt hat sich in der Vereinbarung verpflichtet, den städtischen Bolzplatz bis spätestens Sommer 2016 betriebsbereit und die Wege südlich des Freibads und zwischen Freibad und neuem städtischen Bolzplatz in einfacher, provisorischer Form bis spätestens Mitte März 2016 herzustellen.

Die Stadtwerke haben sich dazu verpflichtet, die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Wegeverbindungen bis zur Obergrenze von max. 28.000 € brutto und für die Herstellung des städtischen Bolzplatzes bis zur Obergrenze von max. 105.000 € brutto zu tragen. Darüber hinaus übernehmen die Stadtwerke die für die angemietete Fläche Flst. Nr. 5190 (Privatfläche des städtischen Bolzplatzes) anfallenden Abwasserbeiträge. Die Stadt und die Stadtwerke werden hierzu eine Ablösevereinbarung abschließen.

## **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

## **4. Lösungsvarianten**

- 4.1 Der Bebauungsplan könnte nur für den Bereich des Freibads und der Freibaderweiterungsfläche zum Abschluss gebracht werden. Damit wäre zwar eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Freibads gewährleistet, nicht aber für den durch die Freibaderweiterung entfallenden städtischen Bolzplatz. Der städtische Bolzplatz ist ohne Planungsrecht nicht genehmigungsfähig.
- 4.2 Der Bebauungsplan wird – wie im Beschlussantrag vorgeschlagen - für Freibad, Freibaderweiterungsfläche und städtischen Bolzplatz zum Abschluss gebracht. Aus Sicht der Verwaltung kann nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erfolgen.

**5. Finanzielle Auswirkung**

Keine. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Nr. 2.5 Kostenübernahmevereinbarung.

**6. Anlagen**

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 2: Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB