

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Breite", 2. Änderung  
Aufstellungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: 3 47\_2014\_Anlage 1\_Geltungsbereich  
47\_2014\_Anlage 2\_Bauvorhaben  
47\_2014\_Anlage 3\_5044-1 BPlan

---

### Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan 5044 „Breite“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.

### Ziel:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“ in Tübingen-Pfrondorf sollen die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten entlang der Blaihofstraße geändert werden. Die zulässige Bebauungsdichte soll auf ein verträgliches Maß reduziert und dem Charakter der Umgebungsbebauung angepasst werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Bei der Baurechtsbehörde wurde ein Baugesuch eingereicht, mit dem die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken Blaihofstraße 41/45 in Tübingen-Pfrondorf beantragt wurde. Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes 5044 „Breite“, 1. Änderung im Grundsatz unter der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen zulässig.

Das geplante Gebäude ist 28,25 m lang und 13 m tief, dazu kommen an der Westseite noch Balkone mit einer Tiefe von 3 m. Neben dem Erd- und Obergeschoss sind zwei Dachgeschosse mit Dachgauben und –terrassen geplant, die Firsthöhe liegt bei ca. 14,30 m über der Blaihofstraße. Die Größe des Bauvorhabens und die Zahl der geplanten Wohneinheiten geben Anlass dafür, die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen insbesondere zum Maß der Nutzung zu überprüfen.

Der Ortschaftsrat Pfrondorf hat ebenfalls erhebliche Bedenken gegen dieses Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung deutlich überschreitet.

### 2. Sachstand

Der Bebauungsplan 5044 „Breite“ von 1983 wurde im betreffenden Bereich 2003 das erste Mal geändert. Mit dieser Änderung sollte insbesondere eine zweite Bauzeile entlang der Blaihofstraße ermöglicht werden. Auch die Festsetzungen für die erste Bauzeile entlang der Blaihofstraße wurden damals geändert: Neben der Änderung des Gebietstyps von Dorfgebiet (MD) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) wurden einzelne kleinere Baufenster statt einem langen Baufenster entlang der Straße festgesetzt sowie Regelungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Traufhöhe aufgenommen. Die wesentliche Änderung war jedoch, dass ohne Begründung für die erste Bauzeile entlang der Blaihofstraße die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,7 erhöht wurde. In einem Allgemeinen Wohngebiet ist jedoch nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal eine GRZ von 0,4 zulässig. Überschreitungen sind nur für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u. Ä. vorgesehen.

Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“ soll die Dichte künftig auf das gesetzlich zulässige Maß beschränkt werden. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe (Erdgeschossfußboden-, Trauf- und Firsthöhe), zur maximalen Grundfläche und zur Zahl der Wohneinheiten sollen ebenfalls überprüft und ggf. angepasst werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Das vereinfachte Verfahren kann hier angewandt werden, weil die Änderung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. von § 13 a Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Im vereinfachten Verfahren kann vom frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und Behörden sowie von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Da die wesentlichen Ziele der Planung unverändert weiter gelten sollen, ist aus Sicht der Verwaltung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auch fachlich nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

Sobald der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“ gefasst wurde, arbeitet die Verwaltung ein städtebauliches Konzept aus, das dann in einen Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes einfließt. Es sollen im Wesentlichen die obengenannten Festsetzungen überarbeitet werden, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen der örtlichen Bauvor-

schriften sollen weitgehend bestehen bleiben.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird anschließend den Gremien zur Billigung vorgelegt. Nach Beschlussfassung startet das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und die Behörden.

Durch den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“ kann das oben erläuterte Baugesuch zunächst zurückgestellt und die städtebaulichen Ziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 5044 „Breite“, 2. Änderung gesichert werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen sowie den vorliegenden Bauantrag zurückzustellen.

### 4. Lösungsvarianten

Sofern auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 5044 „Breite“, 2. Änderung verzichtet würde, müsste das Baugesuch genehmigt werden. Auf diese Weise würde dauerhaft der bauliche Charakter des Ortskerns von Pfrondorf negativ verändert.

### 5. Finanzielle Auswirkung

Für die Aufwendungen, beispielsweise Planungskosten, die im Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte getätigt wurden kann ggf. eine Entschädigung verlangt werden.

Die Frist innerhalb der eine Entschädigung für die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks (7 Jahre ab Zulässigkeit) verlangt werden könnte, ist bereits abgelaufen. Eine Entschädigung könnte jetzt nur noch für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

### 6. Anlagen

Geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breite“, 2. Änderung vom 24.01.2014 (Anlage 1)  
Baugesuch BGV2013/0283: Lageplan, Schnitt, Westansicht, Straßenabwicklung, Grundriss EG (Anlage 2)  
Bebauungsplan 5044/1 „Breite“, 1. Änderung vom 31.07.2003, Zeichnerischer Teil (Anlage 3)

