

**Beschlussvorlage**

zur Kenntnis im        **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Vorberatung im    **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im    **Gemeinderat**

---

**Betreff:**                **Bebauungsplan "Foyer/Blauer Turm"; Behandlung der  
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: 0              v14\_357 Anlage 1\_Plan  
                              v14\_357 Anlage 2 Textliche Festsetzungen  
                              v14\_357 Anlage 3\_Auswertung Stellungnahme\_Foyer\_Blauer\_Turm  
                              v14\_357 Anlage 4 Verfahrens- und Datenübersicht

---

**Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2014 bzw. 02.09.2014 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 3 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ und die Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.11.2013, werden nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.11.2014 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Der südliche Stadteingang soll unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden in qualitätvoller Weise entwickelt und mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Dies soll durch eine urbane Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen sowie den vorhandenen kulturellen Einrichtungen geschehen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ beschlossen (vgl. Vorlage 417/2011), damit das von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT erworbene Grundstück Friedrichstraße 12 (ehemals „Foyer“) in städtebaulich geordneter Weise beplant und entwickelt werden kann. Da dieses Grundstück mit dem gegenüber liegenden Grundstück Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) den südlichen Eingang zur Innenstadt darstellt, sollen für beide Bereiche städtebauliche und gestalterische Regelungen getroffen werden.

Die Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 19 und 21 sollen mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Es wird eine hochwertige städtebauliche Entwicklung mit gemischter Nutzung angestrebt.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne existieren, die es ermöglichen, die o.g. Zielsetzungen umzusetzen, besteht ein Planungserfordernis.

### 2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates hat am 17.07.2014 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2014 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2014 von Montag, 04.08.2014, bis einschließlich Freitag, 05.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Am 29.09.2014 beschloss der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung in öffentlicher Sitzung die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ und der örtlichen Bauvorschriften, da Änderungen in den Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und zu den Werbeanlagen erforderlich wurden. Die Auslegung bezog sich nur auf diese geänderten Festsetzungen und wurde auf zwei Wochen beschränkt.

Diese zweite Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 02.09.2014 erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2014 von Montag, 13.10.2014 bis Montag, 27.10.2014.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage 2 behandelt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In den Bebauungsplan-Entwurf wurden bereits zur zweiten Auslegung kleinere redaktionelle Änderungen zur besseren Verständlichkeit vorgenommen. Einzelne Festsetzungen, die aus rechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich sind, wurden als Hinweis aufgenommen. Teil-

weise wurde die Begründung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt. Nach der Abwägung aller Stellungnahmen sollen nun folgende planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss geändert werden:

- a) In § 7 Abs. (1) soll die Anregung des Landratsamts berücksichtigt werden und die Begrenzung der Niederschlagsmenge auf 80 l/s, die in die Steinlach eingeleitet werden darf, entfallen. Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs berechnet. Dabei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Dachbegrünung nicht mehr als 80 l/s Niederschlag anfällt. Es können jedoch problemlos größere Niederschlagsmengen in die Steinlach eingeleitet werden. Somit ist die Begrenzung der Abflussmenge auf 80 l/s für die Einleitung in die Steinlach nicht erforderlich und wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt. Der Text lautet nun:

„Im Mischgebiet ist das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen der Steinlach zuzuleiten. Die Einleitungen sollen auf drei Einleitungsstellen verteilt werden. Dachmaterialien und Regenrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder das Oberflächenwasser gelangen können sind unzulässig.“

Der Umweltfachbeitrag wird entsprechend aktualisiert.

- b) Gemäß Anregung des Landratsamts wurde die Festsetzung ersatzlos gestrichen, wonach das gegebenenfalls anfallende Baustellenwasser vor der Einleitung in die Steinlach über Absetzbecken geführt werden soll. Für die Einleitung von Stoffen in Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, so dass diese Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der Plan und die Textlichen Festsetzungen vom 03.11.2014. Im Umweltfachbeitrag vom 01.09.2014 und in der Begründung vom 02.09.2014 wird die Beschränkung der Niederschlags-Abflussmenge auf 80 l/s bei der Einleitung in die Steinlach gestrichen. Ansonsten gelten alle anderen Ausführungen weiterhin und sind so zum Satzungsbeschluss maßgebend.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

### 4. Lösungsvarianten

Keine.

### 5. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Universitätsstadt Tübingen getragen, ansonsten entstehen in diesem Zusammenhang keine weiteren Kosten.

Nach § 25 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Rechtskraft einer Beitragspflicht zu einem Abwasserbeitrag.

6. Anlagen

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans vom 03.11.2014

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 03.11.2014

Anlage 3: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB vom 29.10.2014

Anlage 4: Verfahrens- und Datenübersicht