

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

---

**Betreff:        Bebauungsplan "Alexanderpark"**  
**Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug:           127/2006, 3/2007, 318/2007, 318a/2007  
Anlagen:        Bebauungsplanentwurf vom 13.11.2007 (Anlage 1)  
                  Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

Die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom 01.08.2007 finden Sie in Vorlage 318/2007

---

### Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Alexanderpark“ in der Fassung vom 13.11.2007 mit textlichen Festsetzungen, Begründung sowie Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 01.08.2007 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.08.2007 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die vom Vermögen- und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (Land) vorgeschlagene Verlegung der Stellplätze konnte im Bebauungsplan aufgenommen werden: Die nördlich der Alexanderstraße (beim staatlichen Seminar für Schulpädagogik) vorgesehenen Stellplätze wurden in den Bereich zwischen Staatliches Seminar für Schulpädagogik und Mathildenstraße verschoben, dies war Gegenstand der Betroffenenbeteiligung. Die übrigen Stellungnahmen des Landes konnten in der Planung nicht berücksichtigt werden.

### Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Alexanderpark“ sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Der Bereich soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dienen.

## **Begründung:**

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

Im Planbereich liegen die ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen „Obere Infanteriekaserne“ und „Motorsportschule“ sowie Grundstücke des Landes mit vorhandenem Altbaubestand, der zum großen Teil gewerblich, u. a. vom Lehrerseminar und dem Landesdenkmalamt, genutzt wird. Die ehemals genutzten Konversionsflächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung.

### **2. Sachstand**

Der Südstadtausschuss hat am 11.10.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Alexanderpark“ und den geänderten Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, Umweltbericht (mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) in der Fassung vom 01.08.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, die geänderte Planung mit einer Frist von zwei Wochen öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 01.08.2007 zusammen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Lärm, Altlasten, Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) vom 29.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 09.11.2007 aufgefordert.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging nur die Stellungnahme des Vermögen- und Bau, Amt Tübingen (12.11.2007) ein:

Zum Einen spricht sich das Land gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen auf den landeseigenen Grundstücken Flst. Nr. 6002/4 und 6045/2 aus. Die Bäume seien nicht erhaltenswert und die Verkehrssicherheit wäre langfristig nicht gegeben. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch die Entsiegelung des Wurzelraumes der Buche im Alexanderpark eine Zufahrt zu den Gebäuden Mathildenstraße 32 und 32/1 mit PKW'S sichergestellt werden muss.

Zum Anderen möchte das Land die Stadt bei ihrem Vorhaben, den Alexanderpark von Pkws zu befreien, unterstützen und stimmt einer Reduzierung der Stellplätze im Bereich des Alexanderparks auf 3 Behindertenstellplätze zu. Dafür sollen hinter dem Gebäude (östlich des Gebäudes Mathildenstraße 32/1) 7 Stellplätze errichtet werden können. Gefordert wird, dass sämtliche über die im Bebauungsplanentwurf hinausgehenden baurechtlich notwendigen und zukünftig noch notwendig werdenden Stellplätze dem Land kostenlos erlassen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bäume auf den landeseigenen Grundstücken Flst. Nr. 6002/4 und 6045/2 wurden in der Bestandsaufnahme als prägend oder besonders erhaltenswert aufgenommen und werden deshalb im Bebauungsplan mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt. Bei Abgang sind die Bäume artengleich zu ersetzen.

Die Zufahrt von der Alexanderstraße zu den Gebäuden Mathildenstraße 32 und 32/1 wird gewährleistet, sie dient als Feuerwehrezufahrt für das Gebäude Mathildenstraße 32.

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze und deren Ablöse werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Anregung des Landes, die Parkplätze nördlich der Alexanderstraße (bei Gebäude Mathildenstraße 32/1) von der zum Alexanderpark gelegenen Seite in den Bereich der Mathildenstraße zu verschieben, wurde zwischen dem Land und der Verwaltung ein Gespräch geführt. In diesem Gespräch hat die Verwaltung deutlich gemacht, dass aus städtischer Sicht einer Verlegung der Parkplätze nur dann zugestimmt werden kann, wenn es bei der bereits verhandelten Anzahl von insgesamt sechs Stellplätzen bleibt und auf der parkzugewandten Seite alle vorhandenen Stellplätze entfallen mit dem Ziel, den Vorbereich platzartig aufzuwerden.

Obwohl durch die Verlegung der Stellplätze eine etwa 10 m längere Zufahrt erforderlich wird, wertet die Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem zentralen Vorbereich des Lehrerseminars nicht nur den Vorbereich selbst, sondern auch den gesamten Park deutlich auf. Durch die Bereitschaft des Landes, diese Verlegung der Stellplätze vorzunehmen, kann diese grundsätzliche Verbesserung erreicht werden.

Der Südstadtausschuss hat am 15.11.2007 der Verschiebung der Stellplätze zugestimmt. Am 21.11.2007 wurde zur Verschiebung der Stellplätze eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Alle Betroffenen haben erklärt, dass sie keine Einwendungen gegen die Planänderung haben.

### **3. Lösungsvarianten**

Keine.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Maßgebend ist der Bebauungsplan vom 13.11.2007 mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom 01.08.2007.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 13.11.2007 (Anlage 1)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

Die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom 01.08.2007 finden Sie in Vorlage 318/2007



### Zeichenerklärung

- MI** Mischgebiete
- Nutzungsschablone

Baugebiet	First-,Trauf-, Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

  

  - ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
  - TH max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe
  - FH max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe
  - GH Gebäudehöhe
  - a abweichende Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - WD Walmdach
  - BF 1 Baufeld 1
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Einfahrtsbereich
  - öffentliche Grünfläche
  - V Verkehrsgrün
  - M1 Maßnahme 1: Entsiegelung des Wurzelraumes der Buche im Alexanderpark
  - M2 Maßnahme 2: Entsiegelung des Wurzelraumes zweier Platanen
  - Erhaltungsgebot für Bäume, PB
  - Pflanzgebot für Bäume, PFG 1-8
  - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, PFG 9-12
  - Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, PB
  - St/Ca/Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragenstellplätze
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität
  - LR mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
  - Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdeten Stoffen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109 (+3db) (für das lauteste Geschoß)
    - III 61-65dB (A)
    - IV 66-70dB (A)
    - V 71-75dB (A)
  - Stützmauer bestehend
  - Böschung
  - Höhe Randstein unten
  - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplanentwurf  
**Alexanderpark**

Maßstab: 1:1000  
Datum: 13.11.2007



Stadtplanungsamt

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  „Alexanderpark“			Gemarkung: Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil: Südstadt
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 3 ha
Baugrundstücke (neu): ca. 18	Wohneinheiten (neu): ca. 60	Gewerbeeinheiten (neu): ca. 1-2	Baudichte in E / ha: ca. 70 E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Im Planbereich liegen u. a. die ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen „Obere Infanteriekaserne“ und „Motorsportschule“. Die ehemals genutzten Konversionsflächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		22.05.2006	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		28.08.2006 – 22.09.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		21.08.2006	
<b>Auslegungsbeschluss</b>		29.03.2007	
Öffentliche Auslegung		16.04.2007 – 25.05.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		03.04.2007	
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss</b>		11.10.2007	
Öffentliche Auslegung		29.10.2007 – 09.11.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		16.10.2007	
<b>Beschluss über die Beteiligung der Betroffenen</b>		15.11.2007	
Betroffenenbeteiligung		21.11.2007	
Umweltbericht, GOP, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		01.08.2007	
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			