

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat Derendingen**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Mühlenviertel"</b> Behandlung der Stellungnahmen zu den geänderten/ergänzten Teilen und Satzungsbeschluss
Bezug:	311/2005, 311a/2005, 311b/2005, 199/2006, 5/2007
Anlagen:	1 Bebauungsplanentwurf mit Legende vom 01.12.2006 (Anlage 1) 1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan „Mühlenviertel“ in der Fassung vom 07.07.2006/01.12.2006 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.12.2006 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellte Erhaltungssatzung in der Fassung vom 01.12.2006 wird nach § 172 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die zu den Änderungen/Ergänzungen in der Fassung vom 01.12.2006 eingegangenen Stellungnahmen können nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt werden.

### **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan „Mühlenviertel“ soll das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz neu geordnet werden.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz in Tübingen-Derendingen soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dienen. Mit der Arbeit des ersten Preisträgers des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

## 2. Sachstand

Am 05.02.2007 hat der Gemeinderat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die zum Entwurf des Bebauungsplanes, zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und zur Erhaltungssatzung in der Fassung vom 07.07.2006 eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Gleichzeitig wurde ein erneuter Auslegungsbeschluss bzgl. der Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf, den Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Fassung 01.12.2006) gefasst; die geänderten/ergänzten Unterlagen in der Fassung vom 01.12.2006 wurden der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die Abgabe der Stellungnahme auf die geänderten/ergänzten Teile beschränkt. (vgl. Vorlage 5/2007)

Die erneute öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 16.02.2007 bis einschließlich 02.03.2007 statt. Die Auslegungsfrist ist im Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage noch nicht abgeschlossen. Falls im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen zu den geänderten/ergänzten Teilen eingehen, werden diese in einer a-Vorlage behandelt.

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens zu den geänderten/ergänzten Teilen ging bislang folgende Stellungnahme ein:

### Eisenbahn-Bundesamt (08.02.2007)

Hingewiesen wird, dass beim Eisenbahn-Bundesamt für das Flst. Nr. 7000/103, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG anhängig ist, das noch nicht abgeschlossen ist.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Freistellungsbescheid wurde zwischenzeitlich erteilt.

## 3. Lösungsvarianten

Keine.

## 4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung sowie Begründung in der Fassung vom 01.12.2006 wie der Umweltbericht mit Bilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Grünordnungsplan vom 07.07.2006.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

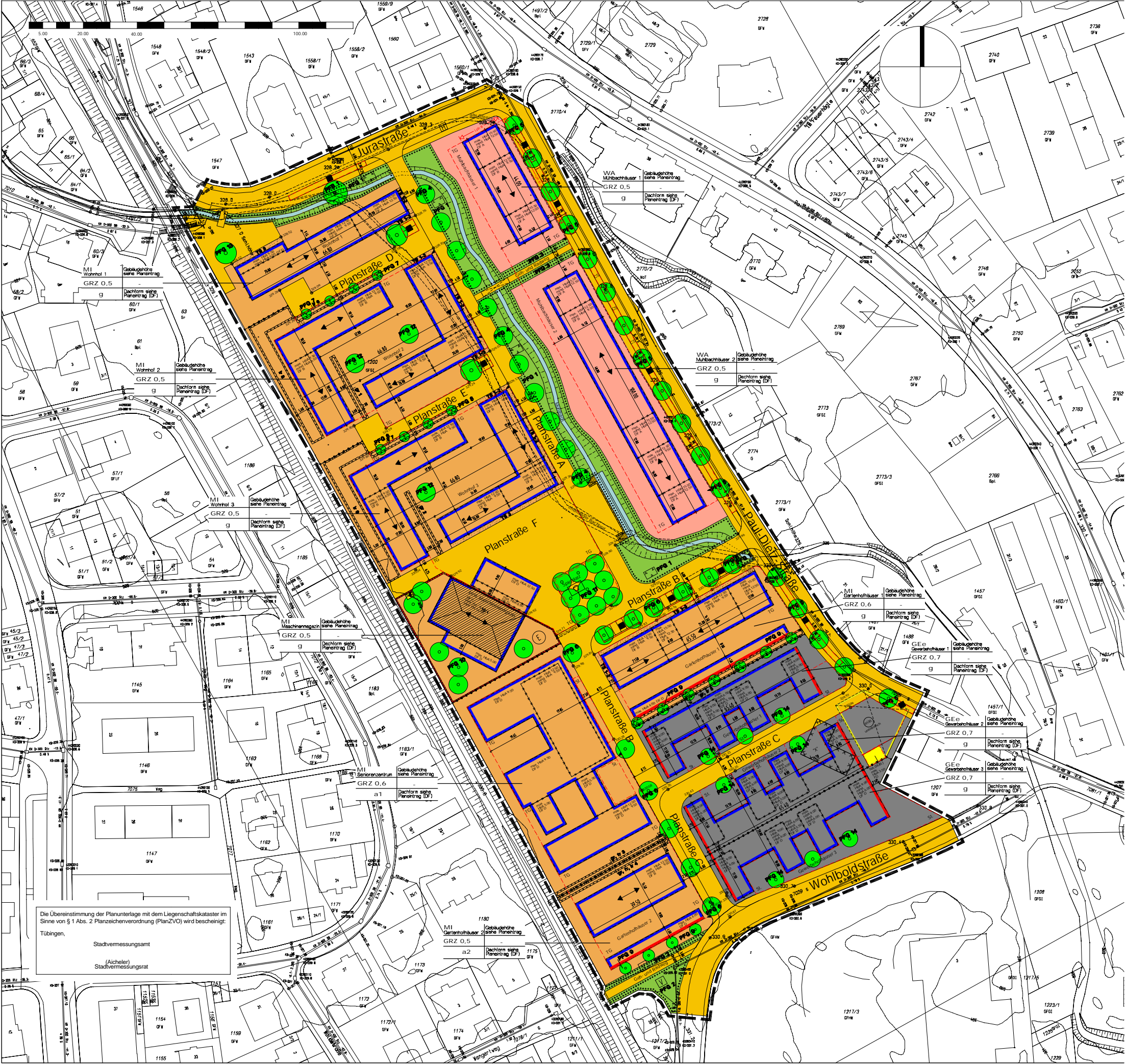
Keine.

## 6. Anlagen

1 Bebauungsplanentwurf mit Legende vom 01.12.2006 (Anlage 1)




1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

Bebauungsplanentwurf  
"Mühlenviertel" Tübingen / Derendingen M.1:500



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 der BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen
	eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen




Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl  Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt durch die Gebäudehöhe als Höchstmaß (HbA)
max. HbA	Oberste Begrenzung der baulichen Anlage jeweils in m über EFH
mind. HbA	Mindest Begrenzung der baulichen Anlage jeweils in m über EFH
EFH	Die EFH darf um maximal 0,75m überschritten und um maximal 0,25m unterschritten werden. Bezugshöhe für die EFH sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.






Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform und Dachneigung


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
	Baulinie
	Hauptftrichtung





Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

	Verkehrsflächen
	Bestandshöhe Verkehrsflächen
	geplante Höhenlage der Verkehrsflächen
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsbereiche




Geh- Fahr- und Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
gr 1	- Gehrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 2"
gr 2	- Gehrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 3"
gr, fr 3	- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste
gr, fr, Ir 4	- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Gartenhofhäuser 2" und der Versorgungsträger - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste
gr, Ir 5	- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Gartenhofhäuser 1" und der Versorgungsträger
Ir 6	- Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 2"
Ir 7	- Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 3"
Ir 8	- Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 2" und der Versorgungsträger
Ir 9	- Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen des MI "Wohnhof 3" und der Versorgungsträger

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
(§ 5 (2) 4 und (4), § 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)

	Versorgungsanlagen
	unterirdische Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung:
	TS=Trafostation
	RUB/PS = Regenüberlaufbecken/Pumpstation




Grünflächen  
(§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung:
	Parkanlage Mühlabch
	Verkehrsgrün


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 5 (2) 7 und (4), § 9 (1) 16 und (6) BauGB)

	Wasserfläche
---	--------------













Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

	Neupflanzung von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)
PFG 1-14	Pflanzgebote 1-14 siehe textliche Festsetzungen
PFB 1	Pflanzbindung siehe textliche Festsetzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 5 (4), § 9 (6) § 172 (1) BauGB)

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 (1) BauGB)
---	---

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Zweckbestimmung:
	Spielplatz
	Stellplatz
	Tiefgaragen
	carsharing
	Öffentliche Parkfläche
	Bushaltestelle
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Taufstreifen Gestaltung gemäß Einschrieb (Regeldetail 1-3) z. B. TS 1-2
	Abgrabung (Mühlbach)
	Stützmauer


Umgrenzung der Flächen, in denen Bodenverunreinigungen auftreten können  
(§ 9 (5) 3 BauGB)

	ehemaliges Imprägnierungsbecken "X"
---	-------------------------------------

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
(§ 9 (5) 1 und (6) BauGB)

	Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109 (+3db) III 61-65db (A)
---	--

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 (7) BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	---

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.02.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 06.02.2006 bis 17.02.2006. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.01.2006 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am xx.xx.xxxx als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Fassung vom xx.xx.xxxx von xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am xx.xx.xxxx beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsbeschlusses über die örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am xx.xx.xxxx behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom xx.xx.xxxx sowie die Begründung vom xx.xx.xxxx. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.xxxx die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den xx.xx.xxxx	Bürgermeisteramt in Vertretung
	Schreiber Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den xx.xx.xxxx	Bürgermeisteramt in Vertretung
	Schreiber Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, xx.xx.xxxx	Stadtplanungsamt
	Fritz Ltd. StadtbauDirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

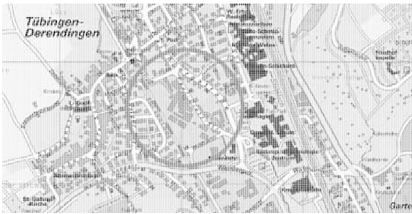


Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Stadtplanungsamt

Mühlenviertel  
Tübingen / Derendingen

Plan Nr. : ...

Tübingen, 01.12.2006



gez. Schreiber

Ulla Schreiber  
Baubürgermeisterin

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  <b>„Mühlenviertel“</b>			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Derendingen
Baugebiet:			Gebietsgröße: ca. 4,45 ha
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeneinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein                      FNP Änderungsverfahren wurde eingeleitet			
<u>Anlass der Planung:</u>  Das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz in Tübingen-Derendingen soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dienen. Mit der Arbeit des ersten Preisträgers des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u>  Mit dem Bebauungsplan „Mühlenviertel“ soll das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz neu geordnet werden.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			05.12.2005
Informationsveranstaltung			07.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			06.02.2006 – 17.02.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			27.01.2006
<b>Auslegungsbeschluss</b>			24.07.2006
Öffentliche Auslegung			07.08.2006 – 15.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			25.07.2006
Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			07.07.2006
<b>Erneuter Auslegungsbeschluss (Änderungen)</b>			05.02.2007
Öffentliche Auslegung zu den Änderungen			16.02.2007 – 02.03.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			06.02.2007