

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sindelfinger  
Straße - Weilersbach"; Zustimmung zum  
Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der  
Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Bezug: 60/2012  
430/2012  
192/2013  
428/2013  
388a/2015

Anlagen: 6 Anlage 1\_Abwägung Stellungnahmen aus d. öff. Auslegung  
Anlage 2\_Städtebaulicher Vertrag  
Anlage 3\_BPlan und örtl. Bauvorschriften\_Plan  
Anlage 4\_Textliche Festsetzungen  
Anlage 5\_Vorhaben- und Erschließungspläne  
Anlage 6\_Begründung

---

## Beschlussantrag:

1. Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2014 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 1 behandelt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2014 mit Änderungen vom 12.08.2015 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2014 mit Änderungen vom 12.08.2015 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Ziel:**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und bauliche Ergänzung der Grundstücke der GWG an der westlichen Sindelfinger Straße als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Grundstück Sindelfinger Straße 32-42 der GWG ist auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet. Die drei inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäudezeilen werden abgebrochen und sollen durch eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten ersetzt werden. Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden werden in zwei der fünf geplanten Mehrfamilienhäuser geförderte Mietwohnungen (16 WE) und in einem Gebäude frei finanzierte Mietwohnungen (8 WE) erstellt, die mit 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden sollen. Für die beiden anderen Gebäude ist die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die GWG erhält zum Zwecke der Neubebauung von der Stadt nicht mehr benötigte Verkehrsflächen der bisherigen Buswendeschleife an der Sindelfinger Straße sowie eine Fläche südlich des Gebäudes Sindelfinger Straße 37/1. Die Stadt erhält im Gegenzug Flächen entlang der Gewässer Weilersbach und Ammer (Gewässerrandstreifen) sowie eine kleine Fläche im Bereich des Quartiersplatzes.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die GWG hat mit Schreiben vom 18.01.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 04.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.10.2013 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.

Die Textlichen Festsetzungen wurden anschließend in zwei Punkten geringfügig geändert. In Punkt Nr. 5 „Öffentliche Grünflächen“ wurde ein Schreibfehler korrigiert und in Punkt Nr. 6 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wurde in den Festsetzung zur Begrünung der Tiefgaragen ein Widerspruch zur Vorhabenplanung aufgelöst. Die geänderte Entwurfsfassung trägt das Datum 06.02.2014.

Nach Bekanntmachung am 08.03.2014 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 06.02.2014 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17.03.2014 bis einschließlich 22.04.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 11.04.2014 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 3 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 1 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen. Im Wesentlichen handelt es sich um Stellungnahmen zur Hochwasserthematik, zum Baumer-

halt, zur Sanierbarkeit der Bestandsgebäude, zur Planungskonzeption und zur Parkierung. Das Abwägungsergebnis wird im Folgenden kurz zusammengefasst.

Hochwasser:

Siehe Pkt. 2.2.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in den Abwägungsprozess eingestellt, sie wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und die erforderlichen gutachterlichen Nachweise erbracht.

Baumerhalt:

Die Bestandsbäume können auf Grund der großflächigen Tiefgarage, mit der die Freiräume zwischen den Gebäuden von Parkierung freigehalten werden, und den Aufschüttungen zur Sicherstellung der Barriere- und Hochwasserfreiheit größtenteils nicht erhalten werden. Zum Ausgleich erfolgen in großem Umfang Neupflanzungen.

Sanierbarkeit:

Die problematische Bausubstanz und die sonstigen baulichen Gegebenheiten führen dazu, dass die notwendigen bzw. möglichen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich mit einem Neubau unwirtschaftlich sind. Mit einer Sanierung könnten nur die gesetzlichen Mindestanforderungen bezüglich Schallschutz, Energiestandard und Brandschutz erreicht werden. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse, der Barrierefreiheit und des Hochwasserschutzes wären nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich.

Planungskonzeption:

Es besteht in Tübingen eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bei dem aktuellen Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung, mit der die bisher extrem niedrige Dichte (GRZ 0,14) innerhalb des Baugebietes an die Dichte der Umgebungsbebauung (GRZ ca. 0,3) angepasst wird. Dadurch wird die Errichtung der doppelten Anzahl von Wohnungen möglich.

Die vorgesehene Gebäudetypologie fügt sich in die Umgebung ein und ist städtebaulich verträglich.

Parkierung:

Mit der großflächigen, begrünten Tiefgarage können die Freiräume zwischen den Gebäuden von Parkierung freigehalten und von den Bewohnern als Privatgärten und gemeinsame Aufenthaltsflächen genutzt werden. Bei einem Verzicht auf eine Tiefgarage würden nur kleinere „Restflächen“ als Aufenthaltsflächen verbleiben. Eine Verminderung der Zahl der privaten Stellplätze hätte auf Grund der tatsächlich vorhandenen Fahrzeuge eine Erhöhung des Parkdrucks im umgebenden Straßenraum zu Folge.

Die erdüberdeckte Tiefgarage und die geplante Stellplatzanzahl werden deshalb beibehalten.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 1 abgewogen werden.

## 2.2. Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

- Hochwasser

Teilflächen des Plangebiets liegen in Bereichen, in denen aktuell eine Überschwemmung durch die Ammer bzw. Weilersbachs statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100-Gebiete). Diese gelten nach der Änderung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) zum 01.01.2014 als festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S. von § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Auf Grund der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamtes Tübingen wurden nach der öffentlichen Auslegung ergänzende Untersuchungen zum Hochwasserschutz durchgeführt. Es handelt sich dabei

- > um hydrologische und hydraulische Berechnungen zum Weilersbach zur Überprüfung, ob es nach der Renaturierung im HQ100-Fall noch zu Ausuferungen kommt (Ingenieurbüro Heberle, Oktober 2014) und
- > um die Ausarbeitung der Maßnahme zum Retentionsausgleich für die Inanspruchnahme einer Fläche im Überschwemmungsgebiet der Ammer (IWP, Mai 2015). Die Umsetzung der Retentionsausgleichsmaßnahme wurde vom Landratsamt Tübingen bereits wasserrechtlich genehmigt.

Für den Weilersbach wurde 2013 ein Konzept zur naturnahen Aufwertung im innerörtlichen Bereich entwickelt. Nach der Renaturierung in Verbindung mit der Erneuerung der Radwegebrücke nördlich des Plangebiets kann das 100-jährliche Hochwasser des Weilersbachs schadlos abgeführt werden. Die Renaturierungsmaßnahme wird zurzeit umgesetzt und soll bis Ende 2015 abgeschlossen sein. Der Zeitplan für die Erneuerung der Radwegebrücke sieht vor, dass mit den Arbeiten noch dieses Jahr begonnen wird. Das Plangebiet liegt nach Umsetzung dieser beiden Maßnahmen im HQ100-Fall nicht mehr innerhalb der Überflutungslinie des Weilersbachs.

Eine Teilfläche im Westen des Plangebiets liegt nach wie vor im HQ100-Gebiet der Ammer. Die geplanten Neubauten befinden sich jedoch außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Ammer und stellen kein relevantes Abflusshindernis dar, es kommt nur zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen (< 1 cm) für die Ober- und Unterlieger.

Der Verlust an Überschwemmungsfläche wurde bestimmt und der Retentionsausgleich sichergestellt. Als Retentionsausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit dem Landratsamt im Bereich zwischen der Ammer und den Gebäuden Sindelfinger Straße 35 und 37/1 das Gelände um bis zu 30 cm abgetragen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der neuen Gebäude wurde in Abhängigkeit von der Wasserspiegellage im HQ100-Fall der Ammer bzw. des Weilersbachs festgesetzt und auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen.

Die geplante Bebauung erfüllt damit die gesetzlichen Bedingungen für eine Befreiung vom Bauverbot im Überschwemmungsgebiet und kann so im HQ100-Gebiet der Ammer zugelassen werden.

- Vorhabenplanung

Die Planung der Gebäude sowie der öffentlichen und privaten Freiflächen wurden gestalterisch weiterbearbeitet und die Änderungen in die Vorhaben- und Erschließungspläne aufgenommen. Diese tragen deshalb das Plandatum 07.08.2015.

- Bebauungsplanfestsetzungen

Nach der Abwägung der Stellungnahmen werden keine relevanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Es wurden aber folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

In den textlichen Festsetzungen wurde in Punkt 5 zur Klarstellung ein Wort gestrichen und unter Punkt 6 (2) ein fehlendes Wort ergänzt. Die Hinweise zum Denkmalschutz und zum Hochwasser wurden redaktionell geändert. Die Änderungen sind in Anlage 4 „Textliche Festsetzungen vom 06.02.2014/12.08.2015“ gekennzeichnet.

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde insbesondere zum Punkt Hochwasser ergänzt.

### 2.3. Städtebaulicher Vertrag und Grundstücksübertragungsvertrag

Mit der GWG als Vorhabenträgerin wird ein Städtebaulicher Vertrag, der auch die Regelungen des erforderlichen Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB enthält, abgeschlossen. Neben der Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne sind in dem Vertrag Regelungen zur Sicherung des Anteils an gefördertem Mietwohnungsbau und Wohnungsbau mit reduzierter Miete, über die Herstellung des öffentlichen Quartiersplatzes, des Retentionsausgleichs und der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) enthalten.

Der erforderliche Grundstückstausch zwischen der Stadt und der GWG wird in einem separaten Vertrag geregelt. Die GWG erhält von der Stadt Flächen angrenzend an den Quartiersplatz, die in das Wohngebiet einbezogen und überbaut werden sowie eine Fläche im Bereich der Retentionsausgleichsmaßnahme an der Ammer. Die Universitätsstadt Tübingen erhält im Gegenzug die Flächen der Gewässerrandstreifen entlang des Weilersbachs und der Ammer.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Anlage 1) abzuwägen, den städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen und den Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2014 mit den Änderungen vom 12.08.2015 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen.

### 4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen, eine Neubebauung in der geplanten Form wäre nicht möglich. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine verträgliche Nachverdichtung möglich ist. Zu den Inhalten des Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Es wurde ein Planungskostenvertrag abgeschlossen, die Vorhabenträgerin übernimmt damit neben den Kosten für die erforderlichen Gutachten auch die Planungskosten für den Bebauungsplan.

Über die anfallenden Abwasserbeiträge wird eine Ablösevereinbarung abgeschlossen.

### 6. Anlagen

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung

Anlage 2: Städtebaulicher Vertrag

Anlage 3: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 06.02.2014/12.08.2015 (Plan)

Anlage 4: Textliche Festsetzungen vom 06.02.2014/12.08.2015

Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 07.08.2015

Anlage 6: Begründung vom 12.08.2015

Anmerkung: Die Anlagen 3, 4 und 5 werden dem städtebaulichen Vertrag als Anlagen 1a, 1b, 2a-c und 3 beigefügt.