

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im: **Ortschaftsrat Weilheim**  
**Ortschaftsrat Kilchberg**  
**Ortschaftsrat Bühl**  
**Ortschaftsrat Hirschau**  
**Ortschaftsrat Unterjesingen**  
**Ortschaftsrat Hagelloch**  
**Ortschaftsrat Bebenhausen**  
**Ortschaftsrat Pfrondorf**  
**Ortsbeirat Lustnau**  
**Ortsbeirat Derendingen**  
**Ortsbeirat Mitte**  
**Ortsbeirat West**  
**Ortsbeirat Nordstadt**

---

**Betreff: Baulückenkataster**

Bezug:

Anlagen: 2 1. Beispiel für einen Baulückensteckbrief  
2. Baulücken in städtischem Eigentum

---

### **Zusammenfassung:**

Die Baulücken in Tübingen wurden in den letzten Monaten erhoben und mit allen ihren Attributen in ein Geoinformations-System (GIS) überführt, in welchem sie fortgeschrieben und aktualisiert werden. Eine erste Auswertung ergab über 750 Baulücken im gesamten Stadtgebiet, von denen fast 700 für Wohnungsbau geeignet sind. Mit der Nutzung dieser Baulücken könnte Wohnraum für ca. 3.760 Bewohner geschaffen werden, ohne dass neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden muss. Zur Mobilisierung der Baulücken wird die Verwaltung in einem ersten Schritt Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern aufnehmen.

### **Ziel:**

Ein Ziel der Stadtplanung ist die Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Dafür stellen Baulücken ein Potenzial dar.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Ein Ziel der Stadtplanung ist die Mobilisierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Neben vorhandenen Bereichen, deren ehemalige Nutzung für Gewerbe, Gärtnereien, Institute oder auch für Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben wurde oder wird, stellen Baulücken ein weiteres Potenzial dar. Eine Abschätzung dieses Potenzials und auch seine Aktivierung sind in der Regel schwierig. Baulücken sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Nutzungszwecken und Nutzungsziffern. Hinzu kommt eine vielfältige Eigentumsstruktur.

### 2. Sachstand

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten die Baulücken auf allen Gemarkungen der Stadt aufgenommen. Zu jeder Baulücke gibt es einen Steckbrief mit Informationen, u. a. auch:

- Zeitpunkt der Entstehung
- Lagedaten
- Baulückentyp:
  - Klassische Baulücke (Def.: unbaut, mit Baurecht, erschlossen, keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich ⇒ sofort bebaubar)
  - Gering genutzte Fläche im Innenbereich (Def.: im Vergleich zum baurechtlich zulässigen Maß auffallend gering genutzt, mit Baurecht, erschlossen ⇒ nach Abriss der bisherigen Bebauung sofort bebaubar)
  - Sonstige Baulücke (Def.: noch geringfügiger Erschließungsaufwand und/oder noch notwendige bodenordnerische Maßnahmen ⇒ danach sofort bebaubar)
- Erschließungssituation
- Größe
- Planungsrechtliche Angaben:
  - Art der baulichen Nutzung nach Flächennutzungsplan
  - Bebauungsplanbereich oder unbeplanter Innenbereich
  - Sonstige Satzungen
  - Art der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Maß der baulichen Nutzung
- Anzahl potenzielle Wohneinheiten
- Eigentümer nach Kategorien eingeteilt (z.B. öffentlich, öffentlich städtisch, privat natürliche Person, privat juristische Person), Veröffentlichung erst nach vorheriger Zustimmung durch den/die Eigentümer

Das auf GIS-Basis geführte Baulückenkataster erlaubt einen schnellen Zugriff auf die Daten der einzelnen Baulücken und eine schnelle Auswertung derselben nach unterschiedlichen planungs- und baurechtlichen Fragestellungen – z. B. hinsichtlich der Dynamik des Innenentwicklungsprozesses. Es wird von der Fachabteilung Geoinformation und EDV gepflegt und fortgeführt, so dass die Daten auf einem möglichst aktuellen Stand gehalten werden.

Eine erste Auswertung ergab für das gesamte Stadtgebiet (Stand 30.10.2007):

- 775 Baulücken, davon 640 klassische Baulücken
- 689 Baulücken sind für Wohnungsbau geeignet. Sie haben ein Potenzial für ca. 1.830 Wohneinheiten mit ca. 3.760 Bewohnern.
  - Davon sind 555 klassische Baulücken mit Potenzial für ca. 1.400 Wohneinheiten für ca. 2.880 Bewohner.
  - 21 Baulücken mit Potenzial für Wohnungsbau sind im Eigentum der Stadt – davon 16 klassische.
- 85 Baulücken sind für gewerbliche Nutzungen geeignet, es handelt sich dabei nur um klassische Baulücken.
- Die gesamte Fläche aller Baulücken beträgt über 91 ha.
  - Davon sind ca. 49 ha für Wohnbebauung geeignet.
  - Fast 37 ha sind als klassische Baulücken sofort bebaubar.
  - Von diesen 49 ha sind nur ca. 2,5 ha in städtischem Eigentum (1,6 ha klassische Baulücken).

Das Ergebnis der Baulückenerhebung wird derzeit mit den Ortschaftsräten besprochen, um ggf. noch etwaige Korrekturen vorzunehmen.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Absicht der Verwaltung ist es, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial an Baulücken zu mobilisieren. Jede gefüllte Baulücke spart einen Bauplatz im Außenbereich und dient damit dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Zum Thema der Innenentwicklung, der konkreten Potenziale vor Ort, haben bereits zwei Veranstaltungen in den Ortsteilen stattgefunden. Weitere Veranstaltungen sind geplant, um die Bevölkerung und die Grundstückseigentümer für das Thema Flächenverbrauch und der Aktivierung innerörtlicher Potenziale zu sensibilisieren. Parallel werden die Eigentümer der klassischen Baulücken angeschrieben, mit dem Angebot, ihre Grundstücke in einer internetbasierten Baulückenbörse zu führen. Diese Baulückenbörse soll dazu dienen, Bauinteressenten schneller zu einer Baumöglichkeit in Tübingen zu verhelfen und damit gleichzeitig die vorhandenen Baulücken schneller einer Bebauung zuzuführen.

Die wenigen Baulücken in städtischer Hand werden darauf hin überprüft, wie sie schnellstmöglich ausgeschrieben werden können.

Das Ergebnis der Baulückenerhebung wird bei der Bemessung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Das auf GIS Basis geführte Baulückenkataster ermöglicht eine periodische Auswertung der Dynamik des Innenentwicklungsprozesses, über die die Verwaltung zu gegebener Zeit erneut berichten wird.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Die Pflege der GIS-Datenbank und die Einrichtung der Internet-Baulückenbörse geschieht über Mittel und mit dem Personal der Verwaltung. Für die verwendete ArcView-Lizenz entstehen zukünftig Lizenzkosten.

5. Anlagen
  1. Beispiel für einen Baulückensteckbrief
  2. Baulücken in städtischem Eigentum



Eigentümer:                      Universitätsstadt Tübingen

Bau- lücken- Nr.	Stadtteil	Straße	Flurstücksnummer	Baulückentyp	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart FNP	Bebauungsplan	Wohn- ein- heiten
1770	Bebenhausen	Schönbuchstraße	7451-000-00041-002	klassische Baulücke	690	Wohnbauflächen (W)	5503-Zeughausgarten	2
1912	Hagelloch	Alte Steige	7454-000-01255-007	klassische Baulücke	470	Wohnbauflächen (W)	4528-Auchtert/Bangert	2
1948	Hirschau	Schulstraße	7455-000-01079-003	klassische Baulücke	775	Wohnbauflächen (W)	3518-An der Festwiese	4
2014	Kilchberg	Hinter den Gärten	7456-000-01704-000	klassische Baulücke	1792	Gemischte Bauflächen (M)		4
2019	Kilchberg	Im Kleinen Feldle	7456-000-00512-007	klassische Baulücke	380	Wohnbauflächen (W)	2518-Bühler- /Rammertstraße	1
2061	Lustnau- Zentrum/ Herrlesberg	Friedhofstraße	7457-000-00202-000	klassische Baulücke	1020	Wohnbauflächen (W)		4
2278	Universität	Haußerstraße	7450-000-01308-001	klassische Baulücke	1620	Wohnbauflächen (W)	103-Haußerstraße	2
2336	Wanne	Beim Herbstenhof	7450-000-02974-001	gering genutzte Fläche im Innenbereich	6059	Wohnbauflächen (W)	142-Wanne, Teil I	16
2338	Schönblick/ Winkelwiese/ WHO	Engelfriedshalde	7450-000-07998-000	klassische Baulücke	1399	Wohnbauflächen (W)	298-Straßburger Äcker, Ochsenweide, Horemer, Teil III	2
2358	Zentrum	Gartenstraße	7450-000-00563-001	klassische Baulücke	492	Gemischte Bauflächen (M)		8
2431	Zentrum	Europastraße	7450-000-05495-000	klassische Baulücke	2239	Gemischte Bauflächen (M)	382-Beim Bahnbetriebswerk	2
2544	Unterjesingen	Saarstraße	7459-000-00028-001	sonstige Baulücke	1153	Gemischte Bauflächen (M)	Bebauungsplanänderung läuft	4
2582	Österberg	Gartenstraße	7450-000-00615-000, 7450-000-00614-000	gering genutzte Fläche im Innenbereich	564	Wohnbauflächen (W)	36-Östlich der Karlstraße	8
2583	Österberg	Gartenstraße	7450-000-00618-000	klassische Baulücke	338	Wohnbauflächen (W)	36-Östlich der Karlstraße	4

2671	Weststadt	Schloßbergstraße	7450-000-04566-000	klassische Baulücke	805	Wohnbauflächen (W)	376-Unterer Burgholzweg, Schloßbergstraße	2
2809	Zentrum	Europastraße	7450-000-05490-000, 7450-000-05480-000	gering genutzte Fläche im Innenbereich	1205	Gemischte Bauflächen (M)	382-Beim Bahnbetriebswerk	2
3045	Pfrondorf	Untere Höhbergstraße	7458-000-02593-001	klassische Baulücke	1622	Gemischte Bauflächen (M)	5049-Sportanlage Höhberg	4
3231	Derendingen-Zentrum	Sieben-Höfe-Straße	7453-000-00007-005, 7453-000-00007-006	gering genutzte Fläche im Innenbereich	499	Gemischte Bauflächen (M)	260-Lange Furche Teil I und II (Umnutzung denkmalgeschützter Scheunen)	4
3242	Derendingen-Feuerhäggle	Wilhelm-Keil-Straße	7453-000-02783-000	sonstige Baulücke	515	Gemischte Bauflächen (M)		2
3639	Südstadt	Sudetenstraße	7450-000-06134-000	klassische Baulücke	819	Wohnbauflächen (W)	278-Galgenberg Ost	2
3652	Unterjesingen	Jesinger Hauptstraße	7459-000-00018-001	klassische Baulücke	189	Gemischte Bauflächen (M)		2