

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 21"  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das  
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 36/2007, 257/2007, 360/2007

Anlagen: 3 Anlage 1\_Geltungsbereich  
Anlage 2\_Entwurf  
Anlage 3\_VEP\_2007

---

## **Beschlussantrag:**

1. Für die Flurstücke 925 (Doblerstraße 21) und 925/2 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Anlage 1) und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
3. Der Gemeinderat stimmt den städtebaulichen Eckpunkten zur geplanten Nutzung und Bebauung der Flurstücke 925 und 925/2 unter Nummer 2 der Vorlage im Grundsatz zu.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gewerblich und zu Wohnzwecken genutztes Gebäude geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Flurstücke 925/1 (Brunnenstraße 4) und 923 (Brunnenstraße 6), im Osten durch das Flurstück 922/3 (Brunnenstraße 8), im Süden durch das Flurstück 917 (Doblerstraße 25) sowie im Westen durch die Doblerstraße und einen Teilbereich des Flurstücks 492/1 (Brunnenstraße 2 / Himmelsleiter) begrenzt.

Im Plangebiet gilt der seit 31.03.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Nordwestlicher Östberg“. Dieser weist das Flurstück 925 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und das Flurstück 925/2 anteilig als Mischgebiet sowie Private Grünfläche aus.

Auf dem Flurstück 925 befindet sich ein Bestandsgebäude, das ebenso wie die frühere Bebauung in der Doblerstraße 13 und 15 ehemals als Verwaltungsgebäude für das Landratsamt Tübingen diente. Die Nutzung wurde im Frühjahr 2006 an den Standort in den Mühlbachäckern verlagert.

Während die Grundstücke Doblerstraße 13 und 15 bereits einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden konnten, konnte das zeitgleich betriebene Bebauungsverfahren (VEP) für das Grundstück Doblerstraße 21 nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Die mit dem damaligen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Ziele zur Realisierung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für die Staatsanwaltschaft und das Notariat sind zwischenzeitlich überholt und das Grundstück an einen anderen Eigentümer veräußert. Der jetzige Eigentümer beabsichtigt ein gewerblich und zu Wohnzwecken genutztes Gebäude zu realisieren und vermietet die Bestandsimmobilie derzeit als Flüchtlingswohnungen für die vorläufige Unterbringung. Eine dauerhafte Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, welches insbesondere Gemeinbedarfsflächen festsetzt, nicht möglich. Deswegen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Sachstand

Mit Verlagerung des Landratsamts Tübingen in die Mühlbachäcker wurde 2006/2007 eine Neuordnung des Plangebiets mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt. Im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets sollten für die Doblerstraße 21 Büro- und Verwaltungsflächen für die Staatsanwaltschaft sowie das Notariat geschaffen werden. Nach einem umfangreichen Erwerberauswahlverfahren konnten die GWG Tübingen und die Kreisbau Tübingen die entsprechenden Grundstücke vom Landkreis erwerben und einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen. Grundlage dazu stellte der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüro Auer+Weber +Assoziierte dar. (siehe Anlage 4)

Da eine Einigung mit Staatsanwaltschaft bezüglich der Konditionen nicht erzielt werden konnte und das Notariatswesen durch Bundesgesetz vom 15. Juli 2009 mit dem Ergebnis

des Wegfalls aller staatlichen Notariate reformiert wurde, konnte das Vorhaben in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. In Folge dessen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der vom Gemeinderat am 15.10.2007 zur Satzung beschlossen wurde, nicht zur Rechtskraft gebracht.

2015 haben die Baugemeinschaft D21 GbR, die Familien Yildiz, Maier, Danner und Emil Steidle GmbH & Co KG die Grundstücke von GWG und Kreisbau mit dem Ziel der Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Gewerbegebäudes erworben. Auf Grundlage der vorgelegten Planung (vgl. Anlage 2) haben die neuen Vorhabenträger mit Schreiben vom 16.10.2016 einen Antrag auf Wiederaufnahme und Anpassung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Das Baukonzept sieht eine gleichgewichtige Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor. Im Gegensatz zum Entwurf von Auer+Weber aus dem Jahr 2006/2007 soll der dreigeschossige Bestandsbau mit Sockel in seiner Struktur weitgehend erhalten werden und in seine ursprüngliche Büronutzung wieder zurückgeführt sowie um zwei weitere Geschosse mit Wohnnutzung ergänzt werden. Damit erscheint das Gebäude zur Doblerstraße hin fünfgeschossig. Im Bestandsbau sind Büroräume für Kleinst- und Kleinunternehmen von Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Lichtplaner, Elektroplaner, Statiker, Bauzeichner und Visualisierer („Haus der Planer“), nach Vorbild des Dominohauses in Reutlingen, vorgesehen. Auf dem benachbarten Grundstück Flst. 925/2 soll ebenfalls ein Komplex aus Büro- und Wohnnutzung entstehen. Der fünfgeschossige Neubau mit 2 Sockelgeschossen ist ebenso wie der Gebäudeteil auf dem westlichen Grundstück in seiner Tiefe unterschiedlich gestaffelt und nimmt die Formensprache und Gliederung des Bestandsgebäudes in analoger Weise auf. In den Obergeschossen sind 7 Wohnungen mit 110 bis 210 m<sup>2</sup> geplant, im Erdgeschoss soll ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Nebenräume untergebracht werden und in den zwei Hanggeschossen sollen Micro-Büroeinheiten zwischen 35 und 55 m<sup>2</sup> entstehen.

Die Unternehmen Danner Yildiz Architekten und maierlightning beabsichtigen ihre Büros künftig in den gewerblichen Räumlichkeiten unterzubringen und diese weiterzuentwickeln. Die anteilige Eigennutzung der Wohneinheiten durch die Bauherren ermöglicht es ihnen Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Beide Grundstücke werden mit einem gemeinschaftlichen Vorhaben überplant und sind gestalterisch als Einheit erkennbar.

Mit einer Grundfläche von 765 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 4.231 m<sup>2</sup> bleibt der geplante Baukörper hinter der ursprünglichen Planung (Auer+Weber, 2007), die vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen wurde, zurück. Auf Grund der geringeren Geschosshöhen im Vergleich zur Planung Auer+Weber, bedingt durch den Erhalt des Bestandsgebäudes kann der Entwurf bei gleicher Höhenausnutzung ein zusätzliches Geschoss realisieren.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden an der Doblerstraße (8 Stellplätze) sowie im Erdgeschoss des Gebäudes (8 Stellplätze) auf Flurstück 925/2 nachgewiesen. Für die Realisierung der Stellplätze entlang der Doblerstraße wird der Erwerb städtischer Fläche durch den Vorhabenträger erforderlich (siehe hierzu Anlage 1). Weitere Stellplätze werden abgelöst. Die für das bisher geplante Büro- und Verwaltungsgebäude erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen entlang der Doblerstraße werden nicht benötigt und stehen für andere Nutzungen zur Verfügung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich in der Grundfläche des Vorhabens (ca.

2.110 m<sup>2</sup>) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, dennoch werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Somit wird ermöglicht das Plangebiet neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele könnten auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht umgesetzt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, einer bestehenden Stollenanlage sowie des geplanten Erhalts des Bestandsgebäudes, ist die Entwicklung des ehemaligen Verwaltungsstandorts mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Angesichts der erschwerten Baubedingungen sowie der verminderten Wertschöpfung des Vorhabens, bedingt durch einen hohen gewerblich genutzten Anteil zugunsten der städtebaulichen Zielvorstellungen, wird auf eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Infrastrukturfolgekosten verzichtet.

Der Investor trägt jedoch die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten. Mit ihm wird ein entsprechender Planungskostenvertrag abgeschlossen.