

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld"; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

**Bezug:** 32/2016, 424/2017, 137/2018

**Anlagen: 4** Anlage 1\_Bebauungsplan  
Anlage 2\_Textliche-Festsetzungen  
Anlage 3\_Begründung  
Anlage 4\_Abwägung der Stellungnahmen

---

## **Beschlussantrag:**

1. 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 sowie der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2018 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung geschaffen werden. Die Gebäude sollen in den ersten zehn Jahren vorrangig der kommunalen Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dienen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

An der Waldhäuser Straße befanden sich zwei eingeschossige Gebäude, in denen Obdachlose untergebracht waren. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat nach Umquartierung der bisherigen Bewohner und Abbruch der beiden Bestandsgebäude hier 2016 zwei neue dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet. Durch die Herstellung der Gebäude wurde zunächst dringend benötigter Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen. Die je 12 Ein- bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen wurden Anfang Dezember 2016 bezogen.

Um die Flächen auch langfristig für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sport- und Reitanlage Holderfeld“ notwendig. In diesem Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 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.

Nach Bekanntmachung am 20.01.2018 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 02.03.2018 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war nur die Stellungnahme der Stadtwerke Tübingen (swt) relevant. Auf Grund der Stellungnahme der swt wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und die durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung Tübingen - Herrenberg - Rottenburg sowie der zugehörige Schutzstreifen in der Planzeichnung ergänzt, das in diesem Bereich festgesetzte Pflanzgebot ist entfallen.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 12.04.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange zu den geänderten Teilen der Planung im Rahmen einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB anzuhören. Die Frist wurde dabei auf 2 Wochen verkürzt.

Nach Bekanntmachung am 19.04.2018 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 11.05.2018 aufgefordert.

Im erneuten Beteiligungsverfahren gingen keine Stellungnahmen ein, die Stadtwerke Tübingen haben ihr Einvernehmen mit dem geänderten Planentwurf bestätigt.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 4 abgewogen werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Sie schlägt vor, die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen und den Bebauungsplan „Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.03.2018 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

### 4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans könnte verzichtet werden, das vorhandene Planungsrecht bliebe weiterhin bestehen. Die beiden Gebäude wären dann entsprechend der Baugenehmigung nur befristet nach § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB auf längstens drei Jahre bis zum 30.06.2019 zulässig. Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine unbefristete Nutzung der beiden Wohngebäude möglich ist.

Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten wurden von der Stadt übernommen, die Kosten der Gutachten von der GWG getragen.