

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortschaftsrat Bühl**

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fronländer" in Tübingen, Stadtteil Bühl  
- Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag  
und Satzungsbeschluss**

Bezug: 329/2008, 106/2009, 443/2009, 117a/2010

Anlagen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.10.2009 (Anlage 1)  
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen haben sich keine maßgeblichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 443/2009 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung in der Fassung vom 20.10.2009 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 20.10.2009/26.02.2010.

---

### **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2009 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 117a/2010).
2. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fronländer“ in der Fassung vom 20.10.2009 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2009 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die Universitätsstadt Tübingen schließt mit der Vorhabenträgerin, der Sigmund Johner Massivhaus GmbH aus Reutlingen, gemäß § 124 BauGB einen Erschließungsvertrag über die erforderlichen Platzgestaltungsmaßnahmen an der Römerstraße ab.

**Ziel:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für senioren- und familienfreundliche Wohnungen auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen – Bühl im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

**Begründung:**

## **1. Anlass / Problemstellung**

Mit Schreiben vom 11.08.2008 hat die Johner GmbH als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Auf dem Grundstück Nr. 430 in Bühl mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup> sollen senioren- und familienge-rechte Wohnungen errichtet werden. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29.09.2008 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ gefasst.

Daraufhin hat die Johner GmbH in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Bewertungskommission hat sich am 10.12.2008 einstimmig für den Entwurf des Architekturbüros Schwille aus Reutlingen ausgesprochen und empfohlen, diese Arbeit der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Die Bewertungskommission hat allerdings bezüglich der Grundorganisation einen Überarbeitungsbedarf festgestellt. U. a. wurden die Verlegung der Ostbalkone, die Vermeidung von innen liegenden Bädern und der Nachweis von Abstellmöglichkeiten angeregt. Die Planung wurde entsprechend den Empfehlungen der Bewertungskommission überarbeitet, die städtebauliche Konzeption wurde beibehalten und die Planung wurde gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses vom 30.03.2009 der Ausarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

## **2. Sachstand**

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 23.11.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fronländer“ und den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2009 gebilligt. Gleichzeitig wurde 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 ortsüblicher Bekanntmachung am 28.11.2009 im Schwäbischen Tagblatt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2009 von Montag, den 07.12.2009 bis einschließlich Freitag, den 15.01.2010 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.01.2010 aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe und des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind aus der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen eingegangen, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen werden im folgenden Teil inhaltlich wiedergegeben, bezüglich der namentlichen Nennung der Einwender/-innen wird auf Vorlage 117a/2010 verwiesen.

## **2.1      Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

### **Bushaltestelle (1, 2, 3)**

Die derzeitige Situation für den Busverkehr sei nicht richtig dargestellt – der Bus halte derzeit nicht an der Römerstraße zur Einhaltung der Taktzeit – dies wurde mit der RAB so vereinbart. Die Busfahrer hätten derzeit die Anweisung, die Römerstraße über die Roteschstraße ohne Halt zu durchfahren.

Die künftige Aufenthaltszeit des Busses an der Römerstraße werde nicht dargestellt. Da sich der Bus nun künftig an der Römerstraße aufhält seien Belästigungen durch Lärm und Abgase für die angrenzende Bebauung zu erwarten und die Bushaltestelle führe auch zu einer Minderung und Beeinträchtigung des neuen Platzes an der Römerstraße.

Die Einrichtung der Bushaltestelle führe zu einem Verlust an Parkplätzen. Es sollten alternative Bushaltestellenstandorte gesucht werden.

Obwohl die Bushaltestelle nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sei, werde sie in die Platzgestaltung einbezogen. Unklar sei, inwieweit die Anrainer an der Römerstraße zu Kosten für die Platzgestaltung und die Bushaltestelle herangezogen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen zur Bushaltestelle an der Römerstraße werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Fronländer“ weiterverfolgt. Die Bushaltestelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und auch außerhalb der vorgesehenen Platzgestaltung „Römerstraße“. Die Platzgestaltung wird aber die für den Bus erforderlichen Ausbaustandards, die Busführung und entsprechende Kurvenradien berücksichtigen. Sobald erste Planungen zur Bushaltestelle vorliegen, werden die Anwohner informiert.

Die komplette Römerstraße ist derzeit noch nicht endgültig hergestellt und auch durch die vorgesehenen Platzgestaltungsmaßnahmen erfolgt dies nicht. Sobald die Römerstraße endgültig hergestellt wird (Zeitpunkt unklar), erhebt die Stadt auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung von den Anwohnern Erschließungsbeiträge. Die Platzgestaltungsmaßnahmen, die von der Vorhabenträgerin übernommen werden, fließen nicht in die Erschließungsbeitragsrechnung ein, da die Stadt hierfür keine Aufwendungen hat.

### **Parkplätze (1)**

Für die Planungen der Vorhabenträgerin würde es nicht ausreichen, wenn gemäß der Landesbauordnung ein Stellplatz pro Wohnung nachgewiesen würde, da ca. 50% der Wohneinheiten einen Zweitwagen hätten und außerdem auch die Tiefgarage nicht von jedem genutzt würde. Für die geplante Gewerbeeinheit seien keine Parkplätze vorgesehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In der Planung sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorgesehen (30 Parkplätze in der Tiefgarage, 6 oberirdische Parkplätze). Im Baugenehmigungsverfahren sind die nach der LBO erforderlichen Parkplätze für das Bauvorhaben nachzuweisen.

**Tiefgaragenein- und Ausfahrt (1, 3)**

Das Argument, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage von der Römerstraße aus erfolgt, um kurze Erschließungswege zu ermöglichen, sei nicht nachvollziehbar.

Die Tiefgaragenein- und ausfahrt solle von der Straße Fronländer erfolgen um ein Ansteigen des Verkehrsaufkommens auf der Römerstraße durch die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage und die Parkvorgänge im Zusammenhang mit der Gewerbeinheit zu vermeiden.

Die Straße Fronländer sei keine Wohnstraße und wenn der Straßenquerschnitt zu schmal sei, müsse der Bauträger die Straße auf seine Kosten umbauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Römerstraße können kurze Erschließungswege von der Hauptstraße aus ermöglicht und die Verkehrsbewegungen können auf ein Minimum reduziert werden.

Ein Ausbau der Fronländerstraße ist städtebaulich und auch verkehrlich nicht gewünscht, weil der schmale Straßenquerschnitt und der damit verbundene Wohnstraßencharakter beibehalten werden soll.

**2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****➤ Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (25.11.2009)**

Der Flächennutzungsplan stelle gemischte Baufläche dar und solle nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 stellt das Grundstück als gemischte Baufläche dar. Die geplante Wohnnutzung widerspricht der Darstellung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche angepasst.

**➤ Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (15.01.2010)**

Die Planung dürfe das Erscheinungsbild des Schlosses nicht beeinträchtigen. Hingewiesen wird, dass im Plangebiet mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen ist. Daher sind Bodeneingriffe frühzeitig der Archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen und die archäologische Denkmalpflege ist zwei Wochen vor den geplanten Erdbaumaßnahmen zu unterrichten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Bebauung wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt und die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

### **2.3 Anmerkungen zur Planung aus den Gremien**

Aus dem Planungsausschuss am 23.11.2009 kam die Anregung, dass geprüft werden solle, inwiefern die geplanten Wohnungen gemäß der DIN 18025 Teil 2 barrierefrei geplant und als solche in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können.

Aufgrund der Anregung hat die Vorhabenträgerin die Planung konkretisiert und die Vorhaben- und Erschließungspläne (Fassung 20.10.2009/26.02.2010) entsprechend überarbeitet. Insgesamt können 23 der 27 Wohnungen (davon 4 Maisonettenwohnungen) schwellen- und barrierefrei erschlossen werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, 10 Wohnungen in Grundriss und Zugang soweit schwellen- und barrierefrei herzustellen, dass die Wohnungen problemlos mit geeigneter Ausstattung nach DIN 18025 Teil 2, wie z. B. Griffen, unterfahrbare Möbel nachgerüstet werden können. Weitere 9 Wohnungen können bei entsprechender Nachfrage in der Vermarktung analog hergestellt werden (vgl. Vorhaben- und Erschließungspläne „optional barrierefreie Wohnungen“).

Der Ortschaftsrat Bühl hat in der Sitzung am 18.11.2009 angeregt, den Weg durch das neue Quartier im städtebaulichen Vertrag zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern. Außerdem wurde angeregt, mehr Parkplätze als bauordnungsrechtlich erforderlich in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen und die Stellplätze direkt an die Wohnungen zu binden. Die Stellplätze sollten seniorengerecht geplant werden.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die private Durchwegung von der Fronländerstraße zur Römerstraße auch der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und auf abschließbare Einfriedungen im Bereich der Durchwegung zu verzichten. Im Durchführungsvertrag hat sich die Vorhabenträgerin auch verpflichtet, neben einem behindertengerechten Stellplatz in der Tiefgarage (DIN 18025 Teil 1) mindestens 5 Stellplätze barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 herzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Außerdem sollen 2 der südlichen 4 ebenerdigen Stellplätze behindertengerecht nach DIN hergestellt werden.

### **2.4 Platzgestaltungsmaßnahmen an der Römerstraße**

Durch die geplante Neubebauung der Vorhabenträgerin werden zwischen der Schlossmauer und den bereits vorhandenen Gebäuden neue Raumkanten gebildet, die in Form eines Platzes gestalterisch aufgewertet werden sollen. Ein erstes Gestaltungskonzept (s. Anlage 2 zum Durchführungsvertrag) und eine erste Kostenschätzung für den neuen Platz liegen vor, diese müssen aber im Detail noch verwaltungsintern sowie mit diversen Interessensvertretern, z. B. den Behindertenverbänden, der Feuerwehr, dem Stadtverkehr abgestimmt werden. Das Vorhaben der Vorhabenträgerin ist der Anlass für die neue Platzgestaltung. Die Vorhabenträgerin wird deshalb die Herstellung und die Kosten für die Maßnahmen, die im Rahmen der Platzgestaltung auf öffentlicher Fläche erforderlich sind (s. Anlage 3 zum Durchführungsvertrag) bis zu einer Obergrenze von 112.500 € (Brutto) gemäß der Kostenschätzung übernehmen. Sobald ein mit allen Beteiligten abgestimmtes Platzgestaltungskonzept vorliegt, wird die Stadt nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin hierüber einen Erschließungsvertrag abschließen.

### **2.5 Vorgesehenes Energiekonzept**

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, vor jeder Baufreigabe ein Energiekonzept vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, dass die Energiestandards der Energieeinsparverordnung 2009 unterschritten werden und der Standard KfW Effizienzhaus 70 eingehalten wird. Ge-

plant ist eine zentrale Wärmeerzeugung auf Holzpellets-Basis in Kombination mit einer erhöhten Wärmedämmung. Solaranlagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen möglich.

### **3. Lösungsvarianten**

Keine.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung sieht in dem Vorhaben ein positives Beispiel für eine Innenentwicklung, die auch dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Vorgeschlagen wird, den Beschlussanträgen zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die bauliche Umgestaltung des Platzes werden entsprechend den Regelungen im Durchführungsvertrag (Anlage 2) von der Vorhabenträgerin getragen. Hierzu wird zwischen Stadt und Vorhabenträgerin nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

### **6. Anlagen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.10.2009 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen haben sich keine maßgeblichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 443/2009 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung in der Fassung vom 20.10.2009 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 20.10.2009/26.02.2010.

# Anlage 1 zur Vorlage 117/2010

## Zeichenerklärung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	First-, Traufhöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

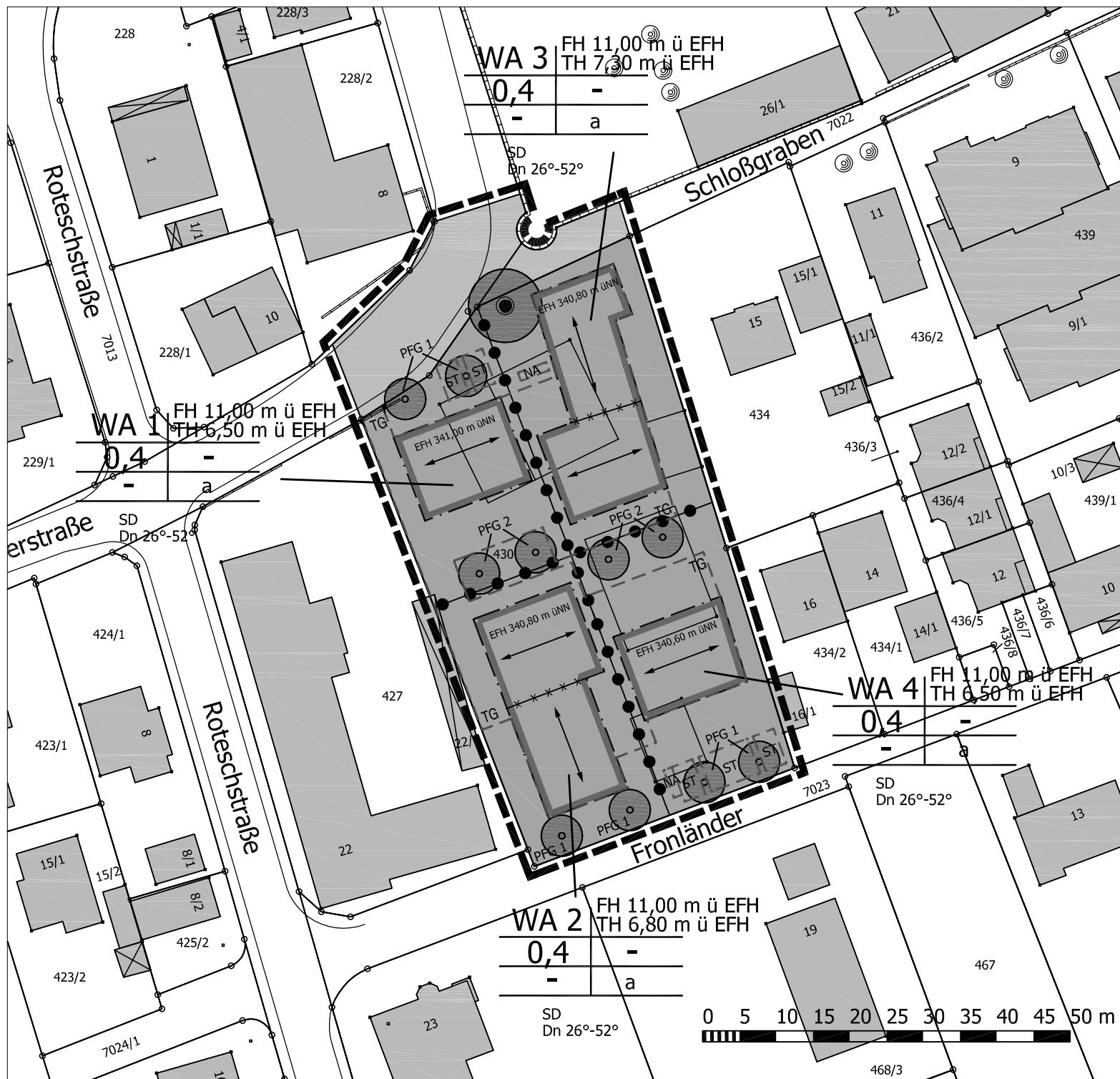
Dachform

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- FH max. zul. Firsthöhe in Meter über EFH
- TH max. zul. Traufhöhe in Meter über EFH
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich Tiefgarage
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), oder Nebenanlagen (NA), oder Tiefgaragen (TG)
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften mit Vorhaben und Erschließungspläne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplänen)  
und örtliche Bauvorschriften  
"Fronländer" Bühl

**1** Tübingen  
Universitätsstadt  
Fachbereich  
Planen Entwickeln  
Liegenchaften

Maßstab: ohne  
Datum: 20.10.2009



Anlage 3

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>  „Fronländer“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Bühl
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 2.900 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 27	Gewerbeneinheiten: 1	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
Anlass der Planung Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schlossgartenacker“ weist das Grundstück Flst. Nr. 430 als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Gemeinderat hat am 29.09.2009 beschlossen, für dieses Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.			
Ziele und Zwecke der Planung: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für senioren- und familiengerechte Wohnungen auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen – Bühl.			
<b>Verfahren:</b>			<b>Zeitraum/Zeitpunkt</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			29.09.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslage			06.04.2009 – 24.04.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			31.03.2009 – 30.04.2009
<b>Auslegungsbeschluss</b>			23.11.2009
Öffentliche Auslegung			07.12.2009 – 15.01.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			24.11.2009 – 15.01.2010
Behandlung der Stellungnahmen			
Zustimmung zum Durchführungsvertrag			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			