

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Obere Kreuzäcker" in Tübingen-Bühl,  
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**  
**Bezug:** 88/2019  
354/2019  
192/2020  
**Anlagen:** Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan, 14.01.2021  
Anlage 2 Textliche Festsetzungen, 14.01.2021  
Anlage 3 Begründung, 14.01.2021  
Anlage 4 Abwägung der Stellungnahmen, 14.01.2021  
Anlage 5 Redaktionelle Änderungen, 14.01.2021

---

## 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2020/19.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2.  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3.  
Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.01.2021 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben.

Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen.
- Sicherstellung eines umwelt- und ressourcenschonenden Gesamtenergiekonzeptes für neu erschlossene Gebiete Umsetzung der Tübinger Pflegestrategie: Schaffung von Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und Einrichtungen für Pflege
- Umsetzung der Tübinger Pflegestrategie: Schaffung von Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie Einrichtungen für Pflege

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl sind nun die Voraussetzungen für die Veräußerung von Grundstücken und die Erschließung des Gebietes geschaffen.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der städtebauliche Entwurf, der im Rahmen des Grundsatzbeschlusses am 20.03.2019 im Ortschaftsrat Bühl und am 11.04.2019 einstimmig im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossen wurde.

Die Baukörper im Gebiet sind überwiegend als zweigeschossige Satteldachgebäude mit Dachneigungen zwischen ca. 35-40° vorgesehen, die somit auch eine angemessene Wohnnutzung des Dachgeschosses zulassen. Mit diesen Festlegungen orientieren sich die neuen Baukörper am bisherigen Bestand. Es werden dadurch an den Übergängen zum Bestand sowie zur freien Landschaft das angemessene dörfliche Maß und das Erscheinungsbild gewahrt. Ziel ist es, am Ortsrand eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen,

die bei der Blickbeziehung aus der freien Landschaft auf den neuen Ortsrand als nicht störend empfunden wird.

In der Quartiersmitte am Platz ist eine größere Dichte und Höhenentwicklung der Baustruktur städtebaulich gewünscht und vertretbar, um hier Raumkanten zu schaffen und dem Quartiersplatz einen adäquaten Rahmen mit quartiersprägenden Gebäuden zu geben. Ziel ist es auch, an diesem Ort eine stärker gemischte Nutzungsstruktur in Form von unterschiedlichen Wohnformen (Seniorenwohnen, Pflege-WG, Baugemeinschaften) und mietpreisgebundenen Wohnraum entstehen zu lassen.

Im Rahmen des seit April 2018 laufenden Bürgerbeteiligungsprozesses zum Programm „Seniorenwohnen und Pflege“ wurde das Ziel formuliert, mindestens zehn barrierearme Wohnungen, eine Tagespflege für 15 Personen und eine Pflege-Wohngemeinschaft im Baugebiet zu realisieren.

Direkt angrenzend an den Platz sollen zwei dreigeschossige Gebäude plus Dach entstehen, deren Dachform entweder als Flachdach oder Satteldach ausgebildet sein kann. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der späteren Konzeptvergabe für die Baugrundstücke.

Es ist vorgesehen, dass das neue Baugebiet direkt an die bestehende Erschließungsstruktur, im Norden an die Römerstraße, im Süden an die Verlängerung der Weilerburgstraße, angeschlossen wird. Beide Straßen werden über eine Erschließungsspanne miteinander verbunden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet wird. Außerdem ist vorgesehen, die Straße Fronländer über einen Fußweg ins Quartier hinein zu verlängern, wodurch eine sehr gute Vernetzung mit dem Bestand und der freien Landschaft ermöglicht wird. Am westlichen Ortsrand wird ein Fußweg vorgesehen. Die überörtliche Radwegeverbindung soll weiterhin über die Römerstraße führen.

Die Verlängerung der Straße Fronländer mündet direkt auf den Quartiersplatz, welcher durch den Versatz der Erschließungsspanne entsteht und das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Das Gestaltungskonzept für den Quartiersplatz soll im weiteren Verfahren in einem Beteiligungsprozess mit der zukünftigen Bewohnerschaft entwickelt werden.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur kann eine vielfältige Angebotsstruktur von verschiedenen Gebäudetypen wie Einfamilien- und Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 85 Wohneinheiten für etwa 210 Einwohner realisiert werden. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an Aufenthaltsqualitäten für die privaten wie auch öffentlichen Freibereiche umgesetzt. So werden zum Beispiel Stellplatzflächen für Autos und Fahrräder sowie Abstellflächen für Müll- oder Gartengeräte bereits im städtebaulichen Entwurf mitgedacht, indem dafür Zonen ausgewiesen werden und sie in die Grünstruktur mit eingebunden werden. Durch einen möglichst platzsparenden und wirtschaftlichen Umgang mit diesen Erfordernissen wird der vorhandene Bedarf einerseits ausreichend gedeckt und andererseits die verbleibenden öffentlichen Räume sowie privaten Gärten mit einem Maximum an gestalterischer Freiflächenqualität ausgestattet.

## **2.2 Verfahren**

Auf Grundlage eines im Mai 2018 vorliegenden Grobkonzeptes zum städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros Eble-Messerschmidt hat für die Öffentlichkeit am 06.06.2018 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Zudem wurde eine förmliche Auslegung des Grobkonzeptes vom 02.07.2018 bis zum 16.07.2018 durchgeführt, mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme durch die Öffentlichkeit. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung wurden dem Gemeinderat mit Sitzungsvorlage 192/2020 zur Kenntnis gegeben.

In seiner Sitzung am 19.12.2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ aufzustellen und das Verfahren nach § 13 b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2019 im Schwäbischen Tagblatt.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 15.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2020 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 22.10.2020 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 29.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.11.2020 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 5 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 20 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit gingen überwiegend Stellungnahmen grundsätzlicher Art ein, worin die Schaffung von Wohnbauflächen begrüßt wurde, jedoch Bedenken geäußert wurden, ob diese den tatsächlichen Bedarf decken können. In einer Stellungnahme wurde die Forderung nach Erweiterung des Baugebietes gestellt, was jedoch kurz - bzw. mittelfristig laut Beschlusslage nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus gingen Stellungnahmen zur Grundstücksvermarktung ein, die jedoch nicht Gegenstand der Abwägung des Bauleitplanungsverfahrens sind. Sie werden im Rahmen des Verfahrens zur Grundstücksvermarktung bearbeitet werden.

Bedenken zu den festgesetzten Grünstrukturen und möglicher Verschattungen können mit dem Verweis auf geringfügig verschiebbare Pflanzstandorte beantwortet werden. Anregungen zur möglichen Gestaltung des Wohnumfeldes mit seinen Straßen werden aufgenommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im wesentlichen Stellungnahmen zu dem Umwelt- und Artenschutz und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vorgebracht.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen Konkretisierungen zu den geplanten CEF Maßnahmen für die Feldlerche vorgenommen aber auch der Umgang mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung spezifiziert.

Zum Arten- und Naturschutz wurde vom Landratsamt (LRA) vorgebracht, dass die Überprüfung möglicher Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausreichend behandelt wurde. Außerdem gingen die Untersuchungsmethodik und die Begehungszeiten nicht eindeutig genug aus dem Artenschutzfachgutachten hervor. Daraufhin hat der Verfasser seinen Fachbeitrag in diesen Punkten konkretisiert. Demnach sind Populationen von Zauneidechsen mituntersucht worden, und ihr Nichtvorkommen wurde im Bericht deutlicher hervorgehoben. Mit dem LRA hat eine einvernehmliche Abstimmung zu diesem Punkt stattgefunden.

Angeregt wurde auch eine Überprüfung, inwieweit das künftige Baugebiet Betriebserweiterungen ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe einschränkt. Die Überprüfung hat ergeben, dass eine Erweiterung, unter Einhaltung bestimmter Einhausungsmaßnahmen für die notwendigen Dünglegen, mit den Emissionsvorschriften des neuen Baugebiets kompatibel sein würde. Das neue Baugebiet steht also einer, wie heute absehbaren, Erweiterung nicht im Wege.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind zusammen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung haben sich lediglich geringfügige, redaktionelle Änderungen am Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung ergeben, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist. Im Vorfeld zur Offenlage des Planes wurde am zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine kleine redaktionelle Änderung, zur Klarstellung im gezeichneten Plan, ergänzt. Es betrifft die Darstellung der zulässigen Geschoßigkeit für die zwei Gebäude südlich des Platzes in Form eines schriftlichen Eintrags „II“ bzw. „III“ im betreffenden Baufenster.

Die Änderungen sind im Einzelnen der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

### **2.3 Umweltbelange und Artenschutz**

Durch die geringe Flächengröße sowie das Anschließen des Gebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen alle Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB vor.

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen.

Der Artenschutz wurde in Form eines Artenschutzfachbeitrages untersucht. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 NatSchG müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Außerdem sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) für die vorhandene Feldlerche geplant.

Die mit der Bebauung und Erschließung einhergehende Versiegelung führt zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden aber durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan ist eine Minimierung von Beeinträchtigungen möglich.

Für die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Gesundheit gibt es keine erhebliche Beeinträchtigung.

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erfährt durch die Überbauung eine Beeinträchtigung. Die denkmalschutzrechtlich erforderlichen Schritte in Form von Rettungs-

grabungen sind erfolgt und die Freigabe für eine Bebauung wurde nach Sicherung der Funde erteilt.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

### **4. Lösungsvarianten**

1. Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen  
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird nicht als Satzung beschlossen und muss überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes von mindestens vier Monaten führen. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum würde sich weiter verzögern.
2. Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans  
Bei Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans würde kein Planungsrecht entstehen. Dem dringlichen Bedarf an Wohnraum würde so nicht nachgekommen werden. Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zum Beschluss eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

### **5. Klimarelevanz**

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Es wurde ein Gutachten beauftragt, das Aussagen über ein wirtschaftlich sinnvolles Energieversorgungskonzept für das Plangebiet trifft.

Das Gutachten empfiehlt ein Nahwärmekonzept, wobei verschiedene Varianten der Wärmeversorgung auf ihre Wirtschaftlichkeit und Klimaneutralität untersucht wurden.

Die Stadtwerke Tübingen konzipieren derzeit ein solches Nahwärmenetz, welches das neue Baugebiet flächendeckend mit Energie versorgen wird und sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte vorteilhaft miteinander verbindet.

Neben der Umsetzung dieses Energiekonzepts im Plangebiet soll insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten realisiert werden und PV-Anlagen auf dem Dach oder am Gebäude installiert werden.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird südlich der B28 in einem ehemaligen Altarm des Neckars versickert und wird somit wieder ortsnahe in den Wasserkreislauf zurückgeführt.

Zudem besteht die Verpflichtung sämtliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um auch kleinräumig das Mikroklima zu verbessern.

