

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621  
Gesch. Z.: /

Vorlage 22/2024  
Datum 20.12.2023

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan Waldhäuser-Ost Mitte –  
Aufstellungsbeschluss**  
**Bezug:** 244/2023  
**Anlagen:** Anlage 1: Geltungsbereich  
Anlage 2: Rahmenplan Ausschnitt Geltungsbereich

---

## **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Waldhäuser-Ost Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg aufgestellt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt verwaltungsintern. Kosten für Gutachten und die weitere Planung des Ortes der Generationen sind auf dem PSP-Element: 7.511009.9000.01 „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ etatisiert.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Waldhäuser-Ost Mitte“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Rahmenplanes Waldhäuser-Ost im entsprechenden Teilbereich (siehe Anlage 2) geschaffen werden. Der Geltungsbereich überlagert sich in Teilbereichen mit den bestehenden Bebauungspläne Waldhäuser-Ost in Kraft getreten am 21.09.1968 sowie Waldhäuser-Ost Zentrum in Kraft getreten am 16.10.1979.

### 2. Sachstand

Am 16. November 2023 wurde der Rahmenplan Waldhäuser-Ost vom Gemeinderat beschlossen (Vorlage 244/2023).

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans werden folgende wesentliche Ziele aus dem Rahmenplan verfolgt:

- Neubau eines Wohn-Pflege-Hauses mit rund 60 Plätzen am Ort der Generationen mit flexiblem Betriebs- und Baukonzept sowie kleineren Wohnungen / Clusterwohnen mit ambulanten Angeboten und/oder ggf. Mitarbeiterwohnungen.
- Neubau einer 4 bis 5-gruppigen Kita am Ort der Generationen (Ersatz Kita Idefix und weitere Bedarfsdeckung)
- Neubau einer Schulmensa für die Grundschule, auch multifunktional nutzbar für Veranstaltungen
- Neubau einer 4 bis 5-gruppigen Kita im Hof der GWG im Westen (Ersatz für Kinderhaus)
- Ergänzung des Wohnungsbestands der Wohnungsunternehmen mit barrierearmen kleineren Wohnungen und größeren Wohnungen für Familien; dabei soll ein hoher Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen
- Aufstockung, barrierearme Anpassung und umfassende Sanierung der Kreisbaugebäude am Weidenweg; das Bestandsgebäude der Kreisbau im Weißdornweg soll abgerissen werden für eine Neukonzeption mit barrierearmen Wohnungen und dem Wohn-Pflege-Haus
- energetische Sanierung, Anpassung und ggf. Aufstockung der GWG-Gebäude
- Schaffung eines neuen öffentlichen Grünraumes am „Platz der Generationen“ und Aufwertung der bestehenden „Pappelwiese“; dabei soll soweit möglich der wertvolle Baumbestand erhalten werden; Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sollen bei der Freiraumgestaltung berücksichtigt und integriert werden
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes insbes. auch für den Bereich der Wohnungsunternehmen
- Verbesserung der Bedingungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende
- Verankerung Fairer Wohnen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der genannten Ziele sind die Bebauungspläne Waldhäuser-Ost sowie Waldhäuser-Ost Zentrum in den betreffenden Teilen zu ändern. So sind zum Beispiel neue Baufenster für die geplanten Gebäude auszuweisen oder das Maß der baulichen Nutzung für die Erweiterung und Aufstockung von Gebäuden wie am Weidenweg 14 bis 20 anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldhäuser-Ost Mitte umfasst eine Fläche von rd. 6 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch den Weiden- und Ulmenweg, im Osten durch den Pappelweg (Bereich sog. Pappelwiese), im Süden durch den Weißdornweg und im Westen durch den Berliner Ring begrenzt. Der Geltungsbereich wurde wie dargestellt gewählt, um die priorisierten Maßnahmen wie das Wohn-Pflege-Haus, ein Ersatzgebäude für das Kinderhaus sowie ergänzende Wohnungsangebote und den Platz der Generationen in einer ersten Phase umsetzen zu können.

Die Verfahrenswahl, sprich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwenden zu können, wird in der weiteren Bearbeitung geprüft.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und der Aufstellung des Bebauungsplanes Waldhäuser-Ost Mitte mit dem in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet. Damit können die Ziele aus dem Rahmenplan nicht umgesetzt werden. Ein Wohn-Pflege-Haus könnte damit nicht realisiert werden.

5. Klimarelevanz

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teilbereich des Rahmenplans WHO wird die Innenentwicklung gestärkt. Bei der weiteren Ausarbeitung sind die Ziele aus dem Nachhaltigkeitskonzept zu den Bereichen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zu konkretisieren.