

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 315 "Paul-Lechler-Straße"; Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf  
Anlage 3: Begründung

---

## Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung „Paul-Lechler-Straße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
2. Den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrages (vgl. Punkt 2.5) wird zugestimmt.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung:

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2021 wird gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von der Bauherrin, der Kreis-sparkasse Tübingen, übernommen. Hierzu wird ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Eckgrundstück Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße befindet sich bisher das Pfarr- und Gemeindehaus (Hermann-Diem-Haus) der Martinsgemeinde Berg. Die bestehenden Gebäude, insbesondere das Hermann-Diem-Haus, sind abgängig und müssen ersetzt werden. Eine Sanierung ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die evangelische Gesamtkirchengemeinde hat sich im Zuge der Neuorganisation ihrer Immobilien dazu entschlossen den Standort der Martinsgemeinde Berg aufzugeben und das Grundstück zu verkaufen. Vorrangig sollten dabei Interessenten berücksichtigt werden, die nicht nur eine reine Wohnnutzung beabsichtigen, sondern auch dem Bedarf nach sozialer Infrastruktur im Bereich Schönblick/Im Rotbad in ihrem Nutzungskonzept Rechnung tragen.

Geplant ist auf dem Grundstück eine inklusive Wohnnutzung für Menschen mit Assistenzbedarf, kombiniert mit Wohnungen, die auf dem freien Markt vermietet werden, und einem Raum für den lange gewünschten Stadteiltreff.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht teilweise nicht gedeckt, eine Anpassung einzelner Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Änderung Nr. 315 „Paul-Lechler-Straße“ vom 06.02.1971 ist deshalb erforderlich. Gleichzeitig soll für das gesamte Plangebiet eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

#### 2. Sachstand

##### 2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben.

##### 2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält für die vier Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs nur wenige Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden nur im notwendigen Umfang angepasst, die Änderungen erfolgen im Wesentlichen in der Planzeichnung. Angesichts der geringen Fläche des Geltungsbereichs und der Tatsache, dass die Grundstücke weitgehend bebaut sind, ist die Verwaltung der Ansicht, dass der Verzicht auf umfassendere und detailliertere planungsrechtliche Festsetzungen sowie auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen vertretbar ist.

- Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie bisher Reines Wohngebiet (WR). Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind dann jedoch neben Wohngebäuden u. a.

auch Anlagen für soziale Zwecke und damit der geplante Stadtteiltreff ausnahmsweise zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird auf 0,4 erhöht, so dass eine bessere Ausnutzung der Flächen innerhalb der Baufenster und damit eine moderate Nachverdichtung möglich ist. Weitere Baumöglichkeiten auf den Grundstücken werden nicht geschaffen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die mit min. 0,60 m Erdüberdeckung versehen sind, werden in geringem Umfang zusätzlich zugelassen, da diese städtebaulich nicht in Erscheinung treten und die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.

Die bisher festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Zuge der Umstellung auf die aktuellen Rechtsgrundlagen auf Z I (ein Vollgeschoss) umgestellt. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zu Kellergeschossen und obersten Geschossen, die nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbar sind, erhöht sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch die Umstellung moderat.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Bisher orientiert sich die Abgrenzung der Baufenster auf dem Eckgrundstück Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße an den vorhandenen, kirchlichen Gebäuden und ist deshalb sehr differenziert. Da die Gebäude abgängig sind, werden die beiden Baufenster an die geplante Neubebauung angepasst und vereinfacht. Entlang der Corrensstraße wird so eine einheitliche Gebäudeflucht ohne Vor- und Rücksprünge möglich.

### 2.3 Umweltbelange und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und im Verfahren berücksichtigt.

Das Gebiet ist schon jetzt stark durch die bestehende sowie die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Große Teile des Plangebiets sind versiegelt, die Bodenstruktur wurde stark verändert. Für Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und Klima sind deshalb nur sehr geringe bis keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2.4 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der Auslegungsfrist besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Eine Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt noch vor der Offenlage.

### 2.5 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB über folgende Inhalte abgeschlossen:

- Festschreibung der Art der baulichen Nutzung bezüglich des Stadtteiltreffs

- Verpflichtung zur Photovoltaikanlage
- Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 40“

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Der Bebauungsplan Nr. 315 „Paul-Lechler-Straße“ wird nicht geändert, das vorhandene Planungsrecht bleibt bestehen. Es wäre dann nicht möglich das inklusive Wohnprojekt mit Stadtteiltreff an der Ecke Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße in der geplanten Art und Weise zu realisieren.

Zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung bestehen fachliche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Die bestehenden Gebäude Corrensstraße 29 und Paul-Lechler-Straße 2 entsprechen nicht den heutigen bautechnischen Anforderungen und werden durch energetisch optimierte Neubauten ersetzt. Die moderate Nachverdichtung auf gut erschlossenen Flächen im Innenbereich trägt zur Vermeidung der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen im Außenbereich bei.

6. Ergänzende Informationen

keine