

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Derendingen - Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

**Bezug:** 161/2020, 225/2021, 198/2022, 115/2024, 2/2025

Die Anlagen 6-12 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar.

**Anlagen:** Anlage 1 Geltungsbereich  
Anlage 2 Bebauungsplan  
Anlage 3 Textliche Festsetzungen  
Anlage 4 Begründung  
Anlage 5 Abwägungsentwurf  
Anlage 6 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (digital)  
Anlage 7 Artenschutzfachbeitrag (digital)  
Anlage 8 Bodengutachten (digital)  
Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung (digital)  
Anlage 10 Stellungnahme Lärm (digital)  
Anlage 11 Belichtungsstudien (digital)  
Anlage 12 Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung (digital)

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und des 1. 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 18.03.2024 und im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs.3, § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der

Fassung vom 11.10.2024/20.01.2025 und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.10.2024 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.

2. Der Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 11.10.2024/20.01.2025 wird nach § 10 Abs.1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.10.2024 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die GWG Tübingen mbH hat sich mittels Planungskostenvertrag verpflichtet, die mit dem Projekt anfallenden externen Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ erforderlich sind.

Der städtische Haushalt wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich über Personalaufwendungen belastet.

Die Erschließung des Quartiers wird durch die GWG Tübingen mbH hergestellt und finanziert.

### **Begründung:**

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

Die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, beabsichtigt den Abriss ihrer nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße" im Juli 2022 (siehe auch Sitzungsvorlage 198/2022) wurde die Verwaltung beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung des Quartiers zu schaffen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind die Schaffung eines neuen gemischten Wohnquartiers als Ersatz der abgängigen Siedlung unter Berücksichtigung der umgebenden, zum Teil denkmalgeschützten und dörflich anmutenden Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen, von Eigentum-, über Mietwohnungen bis zum Robusten Wohnen, d.h. Schaffung von neuem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Weitere Ziele sind die Realisierung baulicher Kleinteiligkeit bei gleichzeitiger städtebaulicher Dichte sowie die Durchgängigkeit des neuen Quartiers für Fußgänger und Fahrradfahrende.

## 2. Sachstand

### 2.1. Städtebauliches Konzept und Nutzung

In Anlehnung an den städtebaulichen Kontext sieht der städtebauliche Entwurf eine Aneinanderreihung von Höfen an einer zentralen Erschließungsachse mit einer kleinteiligen Architektur vor. Entlang einer neuen zentralen „Dorfstraße“, die das Quartier von Osten nach Westen durchzieht, entsteht eine halboffene Struktur aus giebel- und traufständigen Gebäuden. Die 3-4 geschossigen Gebäude sind dabei so gruppiert, dass zu den Bestandsgebäuden überwiegend traufständige Gebäude anschließen, um einen guten städtebaulichen Übergang zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhe entwickelt sich gestuft in Richtung Süden. Die Planung sieht eine Mischung aus gefördertem Wohnungsbau, Eigentumswohnungen und das Segment Robustes Wohnen vor.

Die zentrale innere Erschließung erfolgt von Norden von der Sieben-Höfe-Straße her, die in einer in den Hang eingelassenen Tiefgarage mündet. Das Mobilitätskonzept sieht eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der zentralen Tiefgarage mit einem verringerten Stellplatzschlüssel und einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vor, oberirdisch sind lediglich Behinderten- und Carsharingstellplätze, sowie Stellplätze für Betreuungspersonal vorgesehen. Die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit wird durch ein Gehrecht in den beiden zentralen inneren Achsen von der Kappelstraße, über die projektierte „Dorfstraße“, hin zur St. Gallus Kirche und von Norden von der Sieben-Höfe-Straße zur „Dorfstraße“ sichergestellt.

Ausreichend Fahrradstellplätze mit Ladeinfrastruktur und kleinen Werkstätten werden gut erreichbar in den Erdgeschossen untergebracht. In den Kopfbauten südlich der inneren Erschließungsstraße sind Gemeinschaftsflächen z. B. Waschmaschinenräume, Radabstellplätze und ein Veranstaltungsraum/Treffpunkt vorgesehen.

Das Gebiet wird aufgrund seiner Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Bebauung wird im Süden durch die heute schon vorhandene Baumreihe mit einer privaten Grünfläche an der Weinbergstraße (K6900) grün eingefasst.

### 2.2. Wohnungsmix und Pflichten der GWG

Nach aktueller Planung sollen ca. 150 Wohnungen realisiert werden. Die GWG beabsichtigt derzeit das Gebiet in 3-4 Bauabschnitten zu realisieren. Im ersten Bauabschnitt werden 28 x 1-Zimmer-Wohnungen im Segment Robustes Wohnen gebaut, die zu einem Teil an die Stadt zur Einweisung von Menschen vermietet werden und zum anderen Teil an Mieter\_innen der GWG, die besondere Schwierigkeiten haben sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. In den darauf folgenden Bauabschnitten beabsichtigt die GWG fast ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen zu bauen. Diese verbleiben im Eigentum der GWG.

Zum Verkauf sind maximal 33% der Wohnungen im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Sie werden so konzeptioniert, dass sie ggf. auch als freifinanzierte Wohnungen von der GWG vermietet werden können sofern sich eine Veräußerung verzögern sollte.

Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind durch die GWG zu erstellen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit als öffentliche Durchwegung zugänglich zu machen.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und GWG soll nicht abgeschlossen werden. Die mit der Planung verfolgten Ziele des sozialen Wohnungsbaus kann über die Aufsichtsgremien der GWG hinreichend gesichert werden. Die Eintragung des Wegerechts wird als Dienstbarkeit auf dem Grundstück vollzogen.

### 2.3. Bebauungsplanverfahren

#### 2.3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten und die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung. Trotzdem wurden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.328m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

#### 2.3.2 Bisheriges Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die GWG Tübingen mbH hat in 2020 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Findung der besten Lösung für eine komplexe Planungsaufgabe in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und unter Beteiligung des Gemeinderats und der Derendinger Bürgerschaft ausgelobt.

Das Ergebnis des Wettbewerbes, der Siegerentwurf des dänischen Architekturbüros Vandkunsten wurde in Folge mit der umliegenden Anwohnerschaft in einem Workshop mit den Architekten, der GWG und der Stadtverwaltung Tübingen diskutiert. Dies führte zu Anpassungen im städtebaulichen Entwurf. Anregungen aus der Anwohnerschaft betrafen seinerzeit u.a. die Wegeführung im Westen in Richtung Kirche, die Abstände zu den zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die Höhen der geplanten neuen Gebäude, die Dichte des städtebaulichen Entwurfs und den ruhenden Verkehr.

Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Siebenhöfe-Straße und Weinbergstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.02.2024 im Tagblatt.

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 19.02.2024 bis 04.03.2024 durch Veröffentlichung im In-

ternet und gleichzeitigen öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2024 im Tagblatt.

Im Rahmen der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind 8 Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden. Hierbei wurden Anregungen vorgetragen, die zum Teil bereits im Vorfeld schon zu maßgeblichen Veränderungen im städtebaulichen Entwurf geführt haben.

### 2.3.3 Erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen hat in öffentlicher Sitzung am 25. April 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2024 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2024 vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil waren auch die umweltbezogenen Stellungnahmen (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Artenschutzfachbeitrag, Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung, Besonnungsstudie, Kampfmittelbelastung). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.06.2024 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 19.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der ersten öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 12 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 18 Stellungnahmen ein.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen vorgetragen zu (vgl. Sitzungsvorlage 2/2025):

- Berücksichtigung von Denkmalbelangen, Höhenentwicklung von Gebäuden
- (Teil-)Erschließung des Baugebiets von der Weinbergstraße, K 6900; Splittung der Verkehre in die neue Tiefgarage
- Parkdruck, fehlende Stellplätze
- Verschlechterung der Lärmimmission durch Schallreflexion an der Neubebauung

### 2.3.4 Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Prüfung der Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung wurde von Seiten der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften empfohlen. Die Änderungen umfassten im Wesentlichen die Anpassung von Gebäudehöhen, Konkretisierungen der maximalen zulässigen Firsthöhen, Änderung von Öffentlicher in Private Grünfläche an der Weinbergstraße und die Ergänzung einer Mindestdachneigung.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in der öffentlichen Sitzung am 23. Januar 2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 11. Oktober 2024 / 20. Januar 2025 und den geänderten Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit

Begründung, jeweils in der Fassung vom 11. Oktober 2024 gebilligt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut in der Zeit vom 24. Februar 2025 bis einschließlich 28. März 2025 in der Fassung vom 11. Oktober 2024 / 20. Januar 2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil sind auch die umweltbezogenen Stellungnahmen (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Artenschutzfachbeitrag, Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung, Besonnungsstudie, Kampfmittelbelastung). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Schwäbischen Tagblatt am 20.02.2025, die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.02.2025 beteiligt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind von der Öffentlichkeit 1 Anregung und von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange 16 Anregungen eingebracht worden.

Von der Öffentlichkeit wurden erneut die Höhenfestsetzungen im Übergang zum denkmalgeschützten Bestand bemängelt. Weitergehende maßgebliche Anregungen auch von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Auf Grund der Zuständigkeitsregelungen in der Hauptsatzung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen werden in Anlage 5 sämtliche Anregungen, die im Rahmen der Äußerungs- und Unterrichtungsmöglichkeit und der beiden öffentlichen Auslegungen eingegangen sind, mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung, dargestellt, auch wenn in Vorlage 2/2025 den Abwägungsvorschlägen zu maßgeblichen Stellungnahmen bereits vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung zugestimmt wurde.

Die Anregungen führen zu keinen Planänderungen.

#### 2.4. Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- „Bernhalde / Waldstraße“ (386), in Kraft getreten am 23.08.1984,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966,
- „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil I), in Kraft getreten am 18.05.1966,
- „Bernhalde / Waldstraße“ (386) in Kraft getreten am 23.08.1984,
- Friedhoferweiterung Derendingen (292), in Kraft getreten am 02.11.1968,
- Baulinienfeststellung i. d. Weinbergstraße u. Visieränderung i. d. Zollern-, Wald- u. Weinbergstraße, (305, De Fasz 5d), genehmigt am 24.03.1934,
- DE-Übersicht, (301, De Fasz I), in Kraft getreten am 10.07.1883,
- Kappel- u. Weinbergstraße (301, De Fasz 6), genehmigt am 08.04.1880,
- Sieben-Höfe-Straße 107-125 (301, De Fasz 4a), genehmigt am 06.07.1877

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die oben genannten Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind rechtlich nicht mehr anzuwenden.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 147. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.12.2023) als Wohnungsbaufläche dargestellt.

2.5. Flächenübertragung

Teile der Flurstücke 7030/1 (K6900) werden für die Realisierung des Vorhabens benötigt. Die insgesamt ca. 532 m<sup>2</sup> große Fläche geht vom Landkreis auf die Stadt über und wird Teil des bestehenden bzw. neu zu fassenden Erbbaurechts (Vertrag vom 10.05.1971) mit der GWG Tübingen mbH.

Auf Grundlage der Neukonzeption können heute als Hof- und Garten genutzte Flächen an die Angrenzer des Vorhabens veräußert werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden und die Wohnbauentwicklung umgesetzt werden.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete Wohnbauentwicklung entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplanes bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird die Versiegelung erhöht, um dringend erforderlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die klimatischen Auswirkungen sollen durch die getroffenen Bebauungsplan-Festsetzungen so weit wie möglich vermindert werden. Dies wird zum einen dadurch erreicht, dass die Festsetzungen oberirdische Stellplätze nahezu ausschließen (95 % der Stellplätze in Tiefgaragen), Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt sind und die geneigten Dachflächen für PV-Anlagen genutzt werden können. Der Anschluss an die Fernwärme ist erst mittelfristig möglich, daher wird interimweise die Wärmeversorgung über Wärmepumpen realisiert.

6. Ergänzende Informationen

keine