

**Gemeinderat am 12.10.2020**  
öffentlich



## **Bebauungsplan "Mittlere Halde/Stotzenhof", Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

#### 1. Planungsanlass

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 14845, auf dem sich die Gebäude eines aufgegebenen Bauernhofs befanden. Die Gebäude wurden einige Zeit für einen Jugendtreff und zu Lagerzwecken genutzt und dann im Dezember 2016 abgebrochen. Nun plant die Kreisbaugesellschaft Tübingen, das Grundstück zu erwerben und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Es ist geplant, eine drei- bis viergeschossige Bebauung zu errichten, die so gegliedert ist, dass eine städtebauliche Akzentuierung mit einer Raumkante an der Butzenbadstraße erreicht wird und gleichzeitig ein gutes Einfügen in die Nachbarbebauung am Elbinger Weg gegeben ist. Das kompakte Gebäude soll ausreichend Abstand zur vorhandenen Bebauung einhalten, so dass auch möglichst große zusammenhängende Freiflächen verbleiben. Die geplante Tiefgarage entlastet die oberirdischen Flächen, was zur hohen Wohnqualität beiträgt. Davon profitiert auch die Nachbarschaft, ebenso wie von einem geplanten Verbindungsweg zwischen Elbinger Weg und Butzenbadstraße.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen beabsichtigt, ca. 21 bis 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu realisieren. Es werden wahrscheinlich nur Mietwohnungen errichtet, mindestens 25% davon als geförderter Mietwohnungsbau.

Die besondere Lage und Grundstückssituation wurde in einer städtebaulichen Studie untersucht und dargestellt. Die Bebauung entlang der Butzenbadstraße zwischen Danziger Straße und Albblickstraße stellt sich als eine Abfolge von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Akzentuierungen mittels dreigeschossigen Satteldachgebäuden bzw. viergeschossigen Flachdachgebäuden dar. Das Ortsende von Bäten-

hardt wird östlich der Einmündung Butzenbad-/Daimlerstraße durch eine acht- bis dreizehngeschossige Bebauung markiert.

Das Grundstück des ehemaligen Stotzenhofes gewinnt durch seine Lage gegenüber der Einmündung Butzenbad-/Tannenstraße besondere Bedeutung. Städtebaulich wäre hier eine viergeschossige Bebauung in der Achse der Tannenstraße als Endpunkt sinnvoll und angemessen, so dass auch die Gebäudeabfolge entlang der Butzenbadstraße eine Gliederung und Akzentuierung erfahren würde.

## 2. Planungserfordernis

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2443 m<sup>2</sup> und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittlere Halde“, rechtskräftig seit 27.04.1979, letzte Änderung vom 08.02.1991. Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Dies entspricht auch den Festsetzungen der östlichen und westlichen Nachbarbebauung. Das Grundstück wird vom Elbinger Weg erschlossen. Eine Zufahrt von der Butzenbadstraße ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch in der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit überschritten. Es besteht also zur Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts ein Planungserfordernis. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan „Mittlere Halde“ ändert, wäre gemäß § 13a BauGB im vereinfachten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Außerdem wären die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe und der Dachform zu ändern.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist möglich und richtig, da es sich um ein ehemals bebautes Grundstück im Innenbereich handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird und kein Natura 2000-Gebiet betroffen ist. Das Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Umweltprüfung durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wäre nicht erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt dennoch diese frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan „Mittlere Halde/Stotzenhof“ wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB durchgeführt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 BauGB unterrichtet.

### **Entspricht folgenden STEP 2030-Zielen:**

- Handlungsziel AZ 1.2:: Wir verfolgen eine strategische Innen- vor Außenentwicklung zur qualitativen Sicherung des Siedlungsbestands sowie vorhandener Infrastrukturen.
- Handlungsziel AZ 1.4: Wir unterstützen eine gezielte Aktivierung von innerörtlichen Entwicklungspotenzialen u.a. in Form von Baulücken, untergenutzten Flächen, Brachen oder Leerständen, um einer weitere Zersiedelung zu vermeiden und kurze Wege zu schaffen. Dies sehen wir als Beitrag zur Verkehrsentlastung an.
- Handlungsziel AZ 1.7: Wir unterstützen Projekte, die soziale Wohnraumangebote schaffen.

### **Anlagen:**

2. Lageplan
3. Ansicht Süd
4. Ansicht West
5. Modellfotos
6. Perspektive