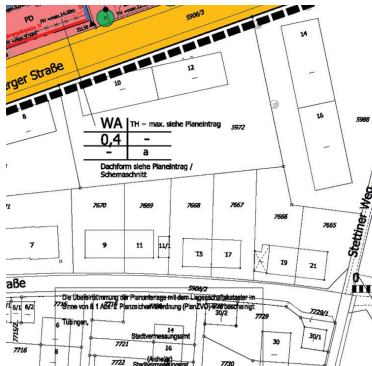
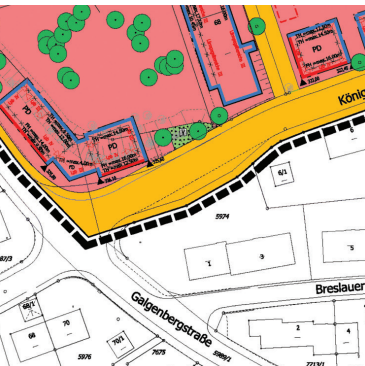
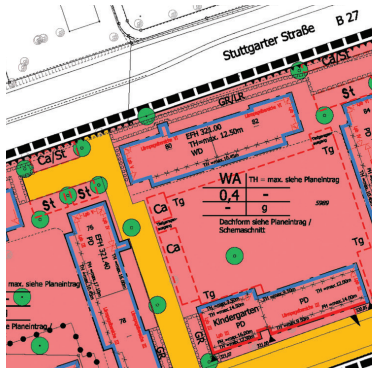
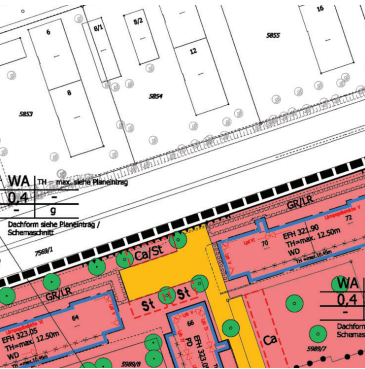




Tübingen
Universitätsstadt

Stadt und
Bürgerschaft

Bebauungsplanverfahren



Impressum

© 2021

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Layout und Druck: Reprintstelle Hausdruckerei

Inhalt

Was ist ein Bebauungsplan?	3
Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens	4
Phase 1: Aufstellungsbeschluss	4
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5
Frühzeitige Behördenbeteiligung	6
Prüfung der Stellungnahmen	6
Phase 2: Auslegungsbeschluss	7
Öffentlichkeitsbeteiligung	7
Behördenbeteiligung	8
Prüfung der Stellungnahmen	8
Phase 3: Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	9
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	9
Weitere Planungsbegriffe	10
Beschleunigtes Verfahren	10
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10
Flächennutzungsplan	11
Örtliche Bauvorschriften	11
Weitere Informationen	12

Was ist ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan definiert für einen Teilbereich des Gemeindegebiets, was und wie auf dem einzelnen Grundstück gebaut werden darf. Er trifft beispielsweise Aussagen zur Nutzung des Grundstücks, zur Gebäudehöhe, zur Lage des Baufensters oder auch zur Stellung des Gebäudes.

Bebauungspläne bilden die Grundlage für Baugenehmigungen. Das Verfahren zur Aufstellung oder auch zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch genau geregelt und wird in dieser Broschüre erläutert.



Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

Phase 1: Aufstellungsbeschluss

Bebauungspläne werden aufgestellt, wenn sie für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet erforderlich sind: beispielsweise, wenn neue Wohngebiete oder zusätzliche Baumöglichkeiten ausgewiesen werden sollen oder sich Entwicklungs- und Nutzungsziele ändern.

Der Bereich des Bebauungsplans ist räumlich genau definiert, einen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es nicht. Die städtebaulichen Zielsetzungen und der Zweck der Planung werden als erste Überlegungen im Plankonzept dargestellt. Den Beschluss zur Aufstellung fasst der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen, nachdem der Fachausschuss und gegebenenfalls die Ortschaftsräte oder Ortsbeiräte darüber beraten haben.

Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss wird als amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt und im Internet unter www.tuebingen.de/bekanntmachungen veröffentlicht.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sobald das erste Plankonzept vorliegt, wird die Öffentlichkeit zum ersten Mal in den Planungsprozess einbezogen. Dieser Verfahrensschritt dient vor allem dem Informationsaustausch und ist erste Diskussionsgrundlage. Über das Plankonzept kann sich jeder - nicht nur die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter - bei der Fachabteilung Stadtplanung informieren. Wer möchte kann sich zur Planung äußern.

Die Öffentlichkeit wird über die amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt und im Internet unter www.tuebingen.de/bekanntmachungen informiert. Es wird niemand persönlich angeschrieben. Die amtliche Bekanntmachung enthält Informationen zum Ablauf, den Fristen und wichtigen Terminen.

In diesem Verfahrensschritt liegt das Plankonzept in der Regel 14 Tage lang im Technischen Rathaus für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereit (Planauslage). Auch im Internet ist das Plankonzept unter www.tuebingen.de/stadtplanung einsehbar. Ergänzend hierzu organisiert die Verwaltung bei einigen Bebauungsplanverfahren eine Informationsveranstaltung um das Plankonzept vorzustellen.

Als Abschluss dieses Verfahrensschritts erhalten diejenigen, die sich zum Plankonzept geäußert haben, eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass die Äußerung in das weitere Bebauungsplanverfahren einbezogen und geprüft wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Werden durch die Planung Aufgabenbereiche von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange berührt, werden diese über das Plankonzept informiert. Dazu zählen zum Beispiel: Landratsamt, Regierungspräsidium, Versorgungsunternehmen und Polizeidirektion. Diese Beteiligten können sich ebenfalls zum Plankonzept äußern. Sofern der Bebauungsplan Auswirkungen auf Nachbargemeinden hat, wird das Plankonzept zusätzlich mit diesen abgestimmt.

Dieser Verfahrensschritt dauert in der Regel einen Monat.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Erstellen eines Planentwurfes

Zum Abschluss der Phase 1 prüft die Verwaltung alle eingegangenen Äußerungen und versucht dabei, möglichst viele Anregungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Welche der Äußerungen bei der Weiterentwicklung des Plankonzepts berücksichtigt werden können, entscheidet der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung zu Beginn der Phase 2. Alle Beteiligten werden anschließend über die Entscheidung des Ausschusses informiert.

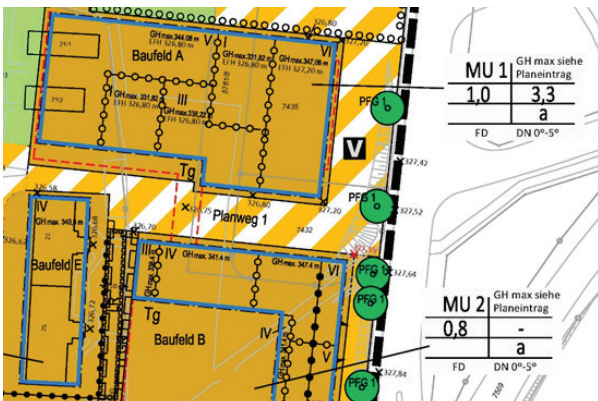
Phase 2: Auslegungsbeschluss

Nach der Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung – gegebenenfalls nach Vorberatung in den Ortschaftsräten/Ortsbeiräten – fasst dieser den Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wird die Öffentlichkeit zum zweiten Mal in den Planungsprozess einbezogen. Öffentlichkeit bedeutet auch hier wieder, dass sich jeder – nicht nur die Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter – zum Bebauungsplanentwurf informieren und in Form von Stellungnahmen (schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift) äußern kann.

Dazu erfolgt erneut eine amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt und im Internet unter www.tuebingen.de/bekanntmachungen mit Auskünften über Ablauf und Fristen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.



Der Bebauungsplanentwurf liegt mit allen seinen Bestandteilen mindestens einen Monat lang im Technischen Rathaus öffentlich aus (Planauslage). Die Unterlagen sind während dieser Zeit auch im Internet unter www.tuebingen.de/stadtplanung einsehbar.

Als Abschluss dieses Verfahrensschritts erhalten diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, eine Eingangsbestätigung mit dem Hinweis, dass diese Stellungnahmen im weiteren Verfahren geprüft und mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplanentwurf werden ebenfalls noch einmal die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört, sofern deren Aufgabenbereich durch die Planung tangiert wird. Sie können innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgeben.

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen

Zum Abschluss der Phase 2 prüft die Verwaltung alle fristgerecht in Phase 2 eingegangenen Stellungnahmen und wägt diese mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander ab. Über diese Abwägungsentscheidung entscheidet der Gemeinderat zu Beginn der Phase 3. Diejenigen, die in Phase 2 Stellungnahmen abgegeben haben, werden anschließend über die Entscheidung des Gemeinderats informiert.

Phase 3: Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Nach Prüfung durch die Verwaltung wägt der Gemeinderat – nach Vorberatung im Fachausschuss und gegebenenfalls den Ortschaftsräten/Ortsbeiräten – die Stellungnahmen mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander ab.

Anschließend beschließt der Gemeinderat – auch hier nach Vorberatung im Fachausschuss und gegebenenfalls den Ortschaftsräten/Ortsbeiräten – den Bebauungsplan als Satzung.

Führt der Abwägungsvorgang zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf, so ist ein erneuter Auslegungsbeschluss zu fassen und die Phase 2 wird wiederholt.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird als amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt und im Internet unter www.tuebingen.de/bekanntmachungen veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft und ist damit verbindliches Ortsrecht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan kann anschließend beim Fachbereich Baurecht eingesehen werden.

Weiter sind alle Bebauungspläne auf der städtischen Internetseite unter www.tuebingen.de/stadtplan/bauleitplanung.html verfügbar.

Weitere Planungsbegriffe

Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen zum Beispiel dazu Brachflächen wieder nutzbar zu machen oder eine Ergänzungsbebauung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Verfahrenserleichterungen. Zum Beispiel kann hier auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Ein detaillierter Umweltbericht wird nicht erstellt. Dennoch werden die Umweltbelange in den Planungen berücksichtigt.

Bis zum 31. Dezember 2022 können auch Flächen außerhalb eines Ortsteils in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn ein Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufgestellt wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Er kann Anwendung finden, wenn ein Interessent ein konkretes Projekt realisieren möchte und speziell für dieses Projekt Planungsrecht geschaffen wird. Das Projekt selbst wird sehr detailliert in Vorhaben- und Erschließungsplänen beschrieben und dargestellt. Diese Pläne sind die

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Erforderlich ist auch ein Durchführungsvertrag, in dem sich die Stadt und der Interessent insbesondere über Realisierungsfristen und Kosten einigen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan legt für das ganze Gemeindegebiet in Grundzügen die Art der Bodennutzung fest. Dabei werden zum Beispiel Bauflächen, Gewerbeflächen oder Sondergebietsflächen dargestellt.

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen führt das Flächennutzungsplanverfahren für Tübingen durch. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für Bebauungspläne.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird üblicherweise zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Satzung beinhaltet zum Beispiel Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sowie an Einfriedungen.

Weitere Informationen

Aktuelle Unterlagen zu Bebauungsplanverfahren gibt es im Internet unter www.tuebingen.de/stadtplanung in der Rubrik Beteiligungsverfahren unter dem Titel „Aktuelle Beteiligungsverfahren und sonstige Verfahren“.

Informationen zu Bebauungsplanverfahren werden auch telefonisch unter 07071 204-2776 oder per E-Mail an stadtplanung@tuebingen.de erteilt.

Die Planauslage in Phase 1 und Phase 2 findet montags bis donnerstags von 8 bis 17 Uhr und freitags von 8 bis 13 Uhr im Atrium auf der Eingangsebene des Technischen Rathauses, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, statt.

Äußerungen und Stellungnahmen in den Phasen 1 und 2 können schriftlich oder in Textform an die Fachabteilung Stadtplanung gerichtet oder dort zur Niederschrift vorgebracht werden.

