

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplanverfahren „Vor dem Kreuzberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**  
**Bezug:** 92/2023, 18/2025  
**Anlagen:** Anlage 1 - Geltungsbereich

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Vor dem Kreuzberg II“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitigen öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen wird beauftragt, sofern erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.

## Finanzielle Auswirkungen

Keine.

## Begründung:

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplanverfahren „Aischbach Teil II“ wurde mit dem Satzungsbeschluss am 29.06.2023 im Gemeinderat abgeschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2024, womit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Anschließend erfolgte die Baufeldfreimachung und derzeit finden die Tiefbaumaßnahmen statt. Der Straßenbau, die Kanalisation und weitere Infrastruktureinrichtungen werden zurzeit errichtet.

Die Vergabekommission hat am 15.11.2024 der Firmengruppe um AVAT Automation GmbH die Option für die Parzellen 6, 7, 8 und 9 im Baugebiet „Aischbach Teil II“ erteilt. Siehe hierzu Beschluss 18/2025.

Für die Entwicklung im Baugebiet Aischbach benötigt die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH ausreichend Stellplatzflächen. Im Baugebiet Aischbach ist dies allerdings nicht zu realisieren, da die Flächen für weitere Bauvorhaben reserviert sind. Sowohl die Firmengruppe um AVAT Automation GmbH wie auch weitere Firmen benötigen die Flächen dringend für die Errichtung von neuen Firmengebäuden. Platz für neue Stellplatzflächen sind nur in sehr eingeschränkter Anzahl möglich. Das Flurstück 3434/8 ist im östlichen Bereich allerdings für die Errichtung von Stellplätzen sehr gut geeignet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Baugebiet Aischbach könnten hier Stellplatzflächen entstehen. Durch dieses Bebauungsplanverfahren soll nun Planungsrecht für das Errichten von Stellplätzen geschaffen werden.

### 2. Sachstand

Der Geltungsbereich grenzt im Süden direkt an die Bundesstraße 296 und im Osten an den Fuß- und Radweg, der zur Unterführung unter der Bundesstraße führt. Nördlich wird der Geltungsbereich durch das Gebäude und Grundstück „Vor dem Kreuzberg 15“ begrenzt. Im Westen grenzt er an landwirtschaftliche Fläche.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu klären, wie die Zufahrt auf die Planfläche erfolgen soll. Diese ist bereits im Bestand als einspurige Zufahrt parallel zum bestehenden Fuß- und Radweg möglich.

Der Bebauungsplan „Vor dem Kreuzberg II“ wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, dieser ist Teil der Begründung und wird dem späteren Planentwurf als separates Dokument beigelegt. Außerdem ist ein Ausgleich zu erbringen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Außerdem beabsichtigt die Firma, die Fläche zusätzlich zur Errichtung von Stellplätzen auch zur Gewinnung von Wärme und Strom zu nutzen. Hierfür wird zurzeit außerhalb dieses Be-

bauungsplanverfahrens untersucht, welche Leitungstrasse von der Planfläche ins Baugebiet „Aischbach Teil II“ in Frage kommt.

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Direkt angrenzend gelten die Bebauungspläne:

- 344 „Vor dem Kreuzberg“, in Kraft getreten am 01.03.2001
- 459 „südlich des Hagellocher Weges, in Kraft getreten am 25.08.2007

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der zukünftigen Art der baulichen Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

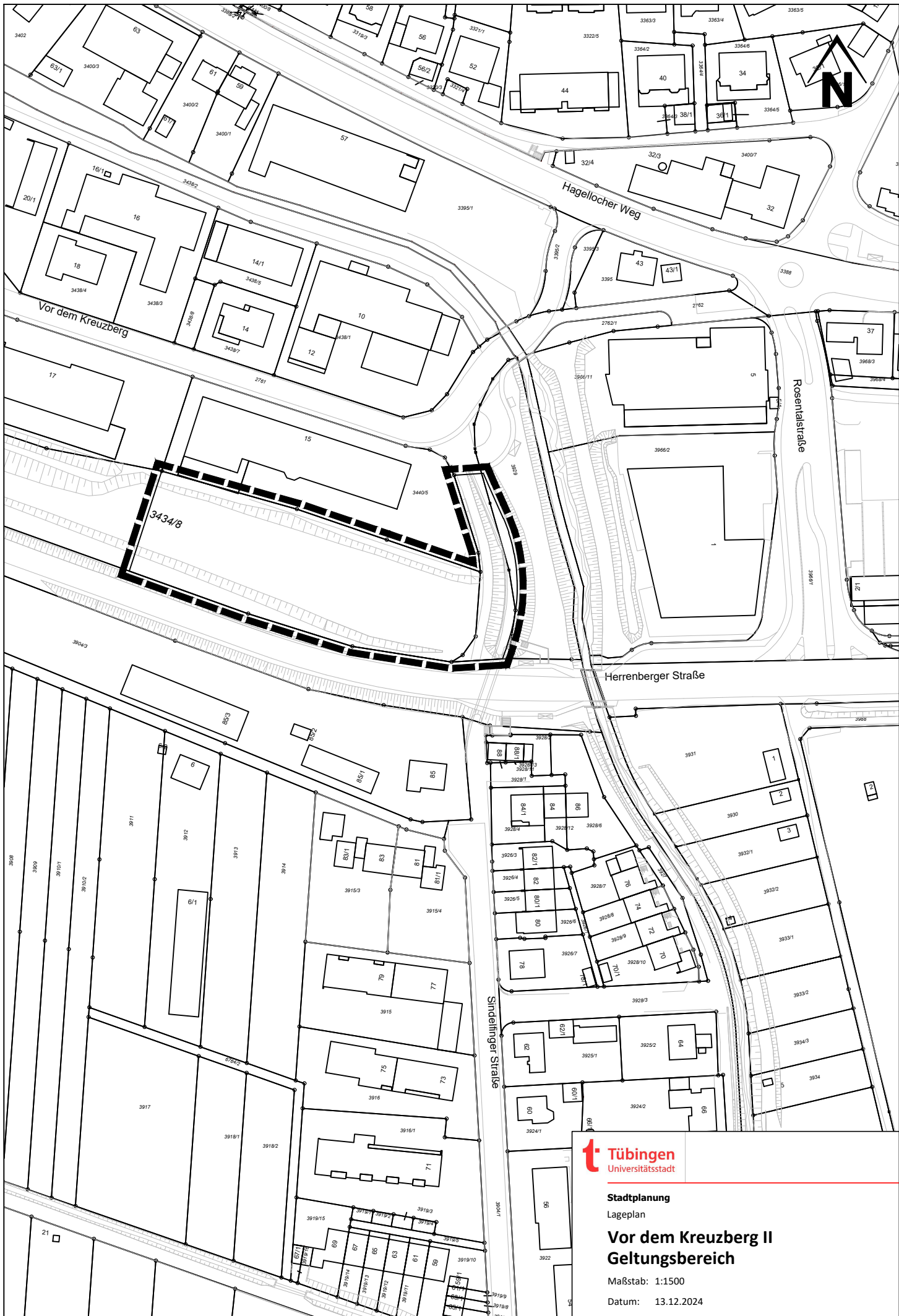
Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Ziel ist es, Planungsrecht für das Errichten von Stellplätzen zu schaffen.

### 4. Lösungsvarianten

Die derzeitige Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche soll beibehalten werden. Es soll derzeit kein Planungsrecht geschaffen werden. Einzige inhaltliche Alternative wäre, die Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudekomplexes der Firma auf den Baufeldern 6-9 anzuordnen. Dies ist aufgrund der Grundwasser- und Gründungssituation jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

### 5. Klimarelevanz

Die Anlage von KFZ-Stellplätzen am Standort hat Klimarelevanz. Die Anlage von KFZ-Stellplätzen ist bauordnungsrechtlich erforderlich und für die Firmenansiedlung notwendig. Gegenüber der Lösungsvariante weist die vorgesehene Ausweisung von ebenerdigen Stellplätzen Vorteile beim CO<sub>2</sub>-Fußabdruck auf. Zudem können zusätzliche Möglichkeiten für die Erzeugung von erneuerbaren Energien (Strom, Wärme) genutzt werden.



R:\AG-LandCAD\71\BPlan\Vor dem Kreuzberg\Vorlagen\Anlage 1 zur Vorlage 17-2025\2024\_12\_12\_Geltungsbereich.dwg



Stadtplanung  
Lageplan

**Vor dem Kreuzberg II  
Geltungsbereich**

Maßstab: 1:1500

Datum: 13.12.2024