

## Beschlussvorlage

**Drucksache: 2021/043**

Amt: Hauptamt und Bauverwaltung  
AZ: 621.41; 022.31  
Verfasser: Manz, Iris

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.04.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

### **Bebauungsplan "Quartiere entlang B 27-Tunnel" Aufstellung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Sachverhalt/Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 für den Bereich „Quartiere entlang B 27-Tunnel“ den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. In seiner Sitzung am 23.04.2015 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Quartiere entlang B 27-Tunnel“ einschließlich der textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mit Urteil vom 13.01.2021 stellte das Verwaltungsgericht Sigmaringen die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes fest. Demzufolge handelt es sich bei dem Plangebiet aktuell um sogenannten „unbeplanten Innenbereich“. Zur Begründung führt das Gericht insbesondere aus, dass der Bebauungsplan von den Festsetzungen des bei Beschluss des Bebauungsplans rechtsgültigen Flächennutzungsplans abweicht. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war für den im Bebauungsplan strittigen Bereich im Flächennutzungsplan als Nutzung eine Mischfläche festgelegt. Mit der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 03.07.2019 wurde für den streitgegenständlichen Planbereich eine Wohnbaufläche festgelegt.

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen hat sich mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes befasst, da ein Bauherr Klage gegen einen negativen Entscheid über seinen Bauvorbescheid der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen beim Verwaltungsgericht eingereicht hat. Nachdem jedoch der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, sind aktuell sämtliche Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes „Quartiere entlang B 27-Tunnel“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies würde zum Beispiel auch bedeuten, dass in einem faktischen Mischgebiet ausnahmsweise Spielhallen zulässig sind. Die letztendliche Entscheidung darüber, obliegt der Ermessensausübung der Baurechtsbehörde.

Im Rahmen des „Teil-Ortsentwicklungskonzeptes“ wurde bereits im Jahr 2014 die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde dargelegt. Die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten entlang des entstandenen Bürgerparks sind für die Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung, weshalb ein verbindlicher Standpunkt des Gemeinderates für die Entwicklung in diesem Bereich erforderlich ist. In einem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen, räumlichen und funktionalen Randbedingungen und Strukturen planerisch definiert werden. Mit dem Bebauungsplan „Quartiere entlang B 27-Tunnel“

sollen deshalb die Voraussetzungen geschaffen werden, eine der zentralen Bedeutung des Bürgerparks angemessene, geordnete und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere soll der Gemeinderat erneut eine Abwägung bezüglich der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung in diesem Quartiersbereich vornehmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Planungsgebietes wird entsprechend dem vom Planungsbüro SSW aus Ludwigsburg gefertigten Lageplan vom 22.04.2021 in der Anlage vorgeschlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) und gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Auf den Kartenausschnitt in der Anlage wird verwiesen.

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich „Quartiere entlang B 27-Tunnel“ in Dußlingen wird für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Für die Abgrenzung wird der Lageplan vom 22.04.2021 zugrunde gelegt.

---

Anlage 1 öffentlich Lageplan Quartiere entlang B 27-Tunnel

Anlage 2 öffentlich Flächennutzungsplan







