

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2766
Böhmer, Jenny Telefon 07071 204-2739
Gesch. Z.: /

Vorlage 120/2026
Datum 27.05.2026

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplanverfahren „Boxenstop“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit**

Bezug: 90/2025

Anlagen: Anlage 1 Lageplan vom 28. April 2026
Anlage 2 Vorentwurf zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes vom 28. April 2026
Anlage 3 Vorentwurf Textteil des Bebauungsplanes vom 28. April 2026
Anlage 4 Vorentwurf der Begründung vom 28. April 2026

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB der Bebauungsplan „Boxenstop“ 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 14-tägigen 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.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das seit 1985 bestehende private Museum „Boxenstop“ in der Brunnenstraße 18 befindet sich an der Kreuzung Brunnenstraße / Wilhelm-Schussen-Weg. Es liegt zwischen der Altstadt und dem Universitäts-Viertel sowie am westlichen Fuß des Österbergs. Das Museum ist in einem ehemaligen Wohn- und Betriebsgebäude des Fuhrunternehmens Schnaith untergebracht und wurde seit seinem Bestehen schrittweise auf seiner Grundstücksfläche erweitert.

Das Museum möchte erweitern, da es aktuell nicht möglich ist, die gesamte Sammlung auszustellen. Eine weitere flächenhafte Entwicklung ist auf dem Grundstück nicht mehr möglich, eine Aufstockung ist technisch aufwendig und aufgrund der topographischen Lage sowie aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Erweiterung in den westlich angrenzenden Straßenraum der Brunnenstraße geprüft. Die Planung sieht die Erweiterung um ca. 140 qm Museumsfläche als Brückenbauwerk in einer Höhe von ca. 4,50 m über der Brunnenstraße vor, sodass die Funktionen der Brunnenstraße als Verkehrs- und Erschließungsstraße gesichert sind.

Für die Universitätsstadt Tübingen leistet das Museum Boxenstop mit seinem Angebot speziell für Familien einen wichtigen kulturellen Beitrag. Das Museum ist auf Grund seiner fußläufigen Lage zur Altstadt eine bedeutende touristische Ergänzung für die Innenstadt. Der Erhalt einer lebendigen Altstadt ist planerisches Ziel. Der Rahmenplan Altstadt hat dabei die Bedeutung kultureller Angebote herausgestellt. Es besteht daher ein übergeordnetes Interesse, das Museum in Tübingen zu halten und in seiner Entwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Boxenstop“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Museumserweiterung geschaffen werden. Die zukünftige Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

2. Sachstand

Mit der Vorstellung des Vorhabens zur Museumserweiterung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung in den Sitzungen am 10. April 2025 und am 15. Mai 2025 sprach sich der Gemeinderat für die Aufnahme dieses Bebauungsplanverfahrens aus. Das Vorhaben wurde außerdem im Gestaltungsbeirat am 15. Dezember 2023 vorgestellt. Der Museumsbetreiber und Vorhabenträger beauftragte das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart mit der Erstellung eines Vorentwurfs. Auf dessen Grundlage wurden weitere Schritte zur Realisierung des Vorhabens vorangetrieben. Im Februar 2026 fand zwischen den Stadtwerken Tübingen und dem Betreiber des Museums ein Austausch statt. Die Stadtwerke sind mit der vorliegenden Planung und der Nutzung ihres Grundstücks durch die Fluchttreppe einverstanden, sofern hierdurch ein uneingeschränkter Kraftwerksbetrieb gewährleistet wird, d.h. keine negativen Auswirkungen auf die Betriebsausübung oder sonstige Auflagen zu erwarten sind. Auch perspektivische Umstrukturierungen des Fernheizwerks, z.B. der Austausch der Schornsteine durch einen

Wechsel der Abgastechnologie, müssen möglich sein und dürfen nicht eingeschränkt werden. Zum Tausch und zum Aufbau der neuen Schornsteinteile, oder sonstigen baulichen Änderungen dürfen durch die Museumsbrücke den Stadtwerken keine Mehrkosten entstehen. Das Protokoll des Termins dient als beiderseitige Absichtserklärung, die Planungen vorantreiben zu können. Die Nutzung des Grundstücks der Stadtwerke durch die Treppenanlage soll durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Stadtwerken Tübingen und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung ist die modulare und demontierbare Bauweise des Brückenbauwerks, um zukünftige Entwicklungen im Bereich des Fernheizwerks nicht zu beeinträchtigen. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB soll ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet werden, welcher neben der Regelung der Rückbauverpflichtung (Demontage und Verbringung an einen anderen Ort) auch weitere Themen wie die Unterhaltung des Bauwerks und Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum regelt. Die Eckpunkte des Vertrags werden im weiteren Verfahren (voraussichtlich im Rahmen des Billigungsbeschlusses des Bebauungsplanes) dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,025 ha und umfasst einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Brunnenstraße sowie einen Randstreifen von ca. 2,50 m des Flurstücks 929/6 der Stadtwerke Tübingen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 929/5 und 929/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brunnenstraße
- im Osten durch das Boxenstop – Auto – Zweirad – Spielzeug Museum
- im Süden durch die Brunnenstraße
- im Westen durch das Fernheizwerk Brunnenstraße

2.2. Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 308 „Brunnenstraße“ von 1970, der für das benachbarte Flurstück 930/1 des Bestandsmuseums Boxenstop ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und eine Geschossigkeit von III + Dach in offener Bauweise regelt. Die dem Boxenstop gegenüberliegenden Flächen (Fernheizwerk, Universitätswäscherei, Universitätsbibliothek Uniparkhaus) sind als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer BMZ von 5,0 in offener Bauweise festgesetzt. Die Brunnenstraße ist als öffentliche Straße gewidmet. Eine Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäude dieser Art ist auf bestehender Rechtsgrundlage nicht zulässig. Für eine Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Das Vorhaben kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die öffentliche Verkehrsfläche auf Ebene 0 im Bebauungsplan übernommen wird. Der Eingriff in die Versorgungsfläche Fernheizwerk ist kleinteilig und die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf, sodass auch hier die grundlegende gemeindliche Entwicklung, die durch den Flächennutzungsplan dargestellt wird, nicht entgegensteht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

2.3. Grundzüge der Planung

Die geplante Museumserweiterung erfolgt im Wesentlichen durch das Brückenbauwerk über der Brunnenstraße in einer Höhe von ca. 4,50 m über NHN. In den Straßenraum grei-

fen lediglich Stützelemente ein. Eine Fluchttreppe kragt auf das Grundstück der Stadtwerke aus und ist an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Zu den wesentlichen Festsetzungen zählen:

- Festsetzung der Brunnenstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung ihrer Funktion
- Festsetzung der Überbauung der Brunnenstraße als Sonstiges Sondergebiet (SO) und ausschließlich durch ein dem angrenzenden Museum zugeordnetes Brückenbauwerk ab einer Höhe von 4,50 m über festgesetzter Bezugshöhe (BZH)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,8), die Höhe der baulichen Anlagen (9,00 m) und die Bezugshöhe (328,00 m ü. NHN) bestimmt.

2.4. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerts von 20.000 m². Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, den Aufstellungsbeschluss mit weiteren Verfahrensschritten zu bündeln und das Verfahren insgesamt zu straffen. Insbesondere kann auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet werden. Ebenso findet die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG keine Anwendung. Ungeachtet dessen werden die berührten Umweltbelange im Rahmen der Planung ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Entsprechend dem Planungsverständnis der Universitätsstadt Tübingen, eine transparente und dialogorientierte Stadtentwicklung zu fördern, wird eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Ebenso liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind damit insgesamt gegeben.

2.5. Weiteres Verfahren

Nach Aufstellungsbeschluss wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger ist in Vorbereitung. Zwischen Vorhabenträger und Stadtwerke Tübingen erfolgt ein zivilrechtlicher Vertrag über die Nutzungsvereinbarungen des Grundstücks 929/6.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Erweiterung des Museums am bestehenden Standort zu ermöglichen. Damit wird ein wichtiger kultureller Standort gesichert und die Attraktivität der Innenstadt gestärkt.

4. Lösungsvarianten

Alternativ könnte auf die Aufstellung des Bebauungsplans sowie auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. In diesem Fall wäre die geplante Erweiterung am bestehenden Standort nicht umsetzbar. Es bestünde die Gefahr, dass das Museum an einen anderen Standort verlagert wird, wodurch ein wichtiger Frequenzbringer für die Tübinger Innenstadt verloren ginge.

5. Klimarelevanz

Die Überbauung von Straßenland ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und damit flächensparend.

6. Finanzielle Auswirkungen

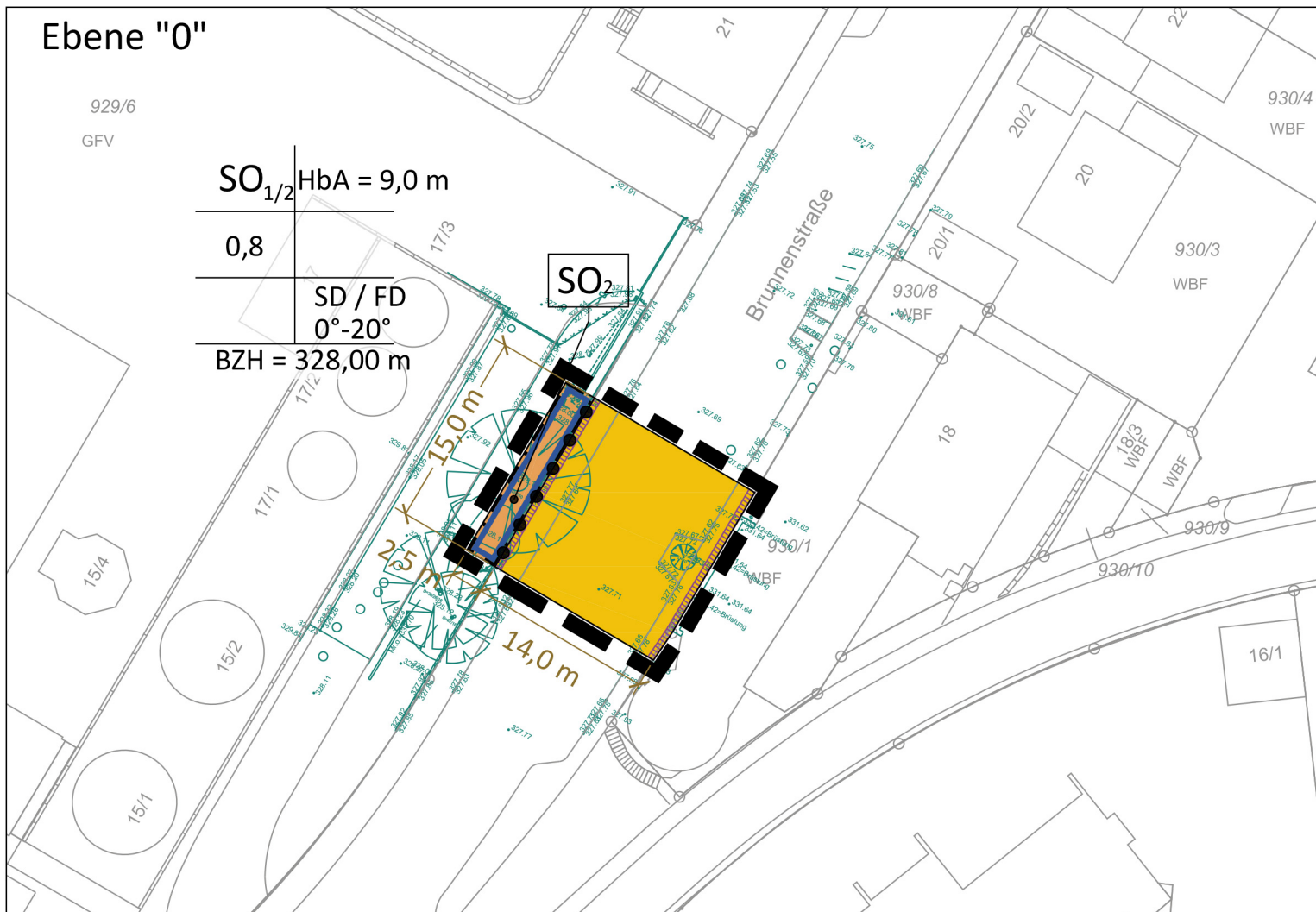
Keine.

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Kostentragungspflicht für die erforderlichen Eingriffe in den Straßenraum, sowie für Demontage und Rückbau liegt beim Vorhabenträger.

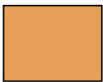
Der städtebauliche Vertrag wird zur Grundlage haben, dass durch das Bauvorhaben keine Kosten bei der öffentlichen Hand ausgelöst werden.

Ebene "0"

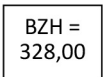


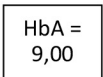
ZEICHENERKLÄRUNG

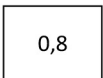
Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet - Museum
(Unterscheidung SO1 und SO2 siehe Textteil) (§ 11 BauNVO)

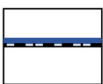
Maß der baulichen Nutzung

 BZH = 328,00
Bezugshöhe in Metern ü. NHN
(§18 Abs. 1 BauNVO)


 HbA = 9,00
Höhe baulicher Anlagen
(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

 0,8
Grundflächenzahl
(§19 BauNVO)


überbaubare Grundstücksfläche

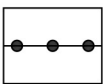
 Baugrenze
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

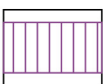
 öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

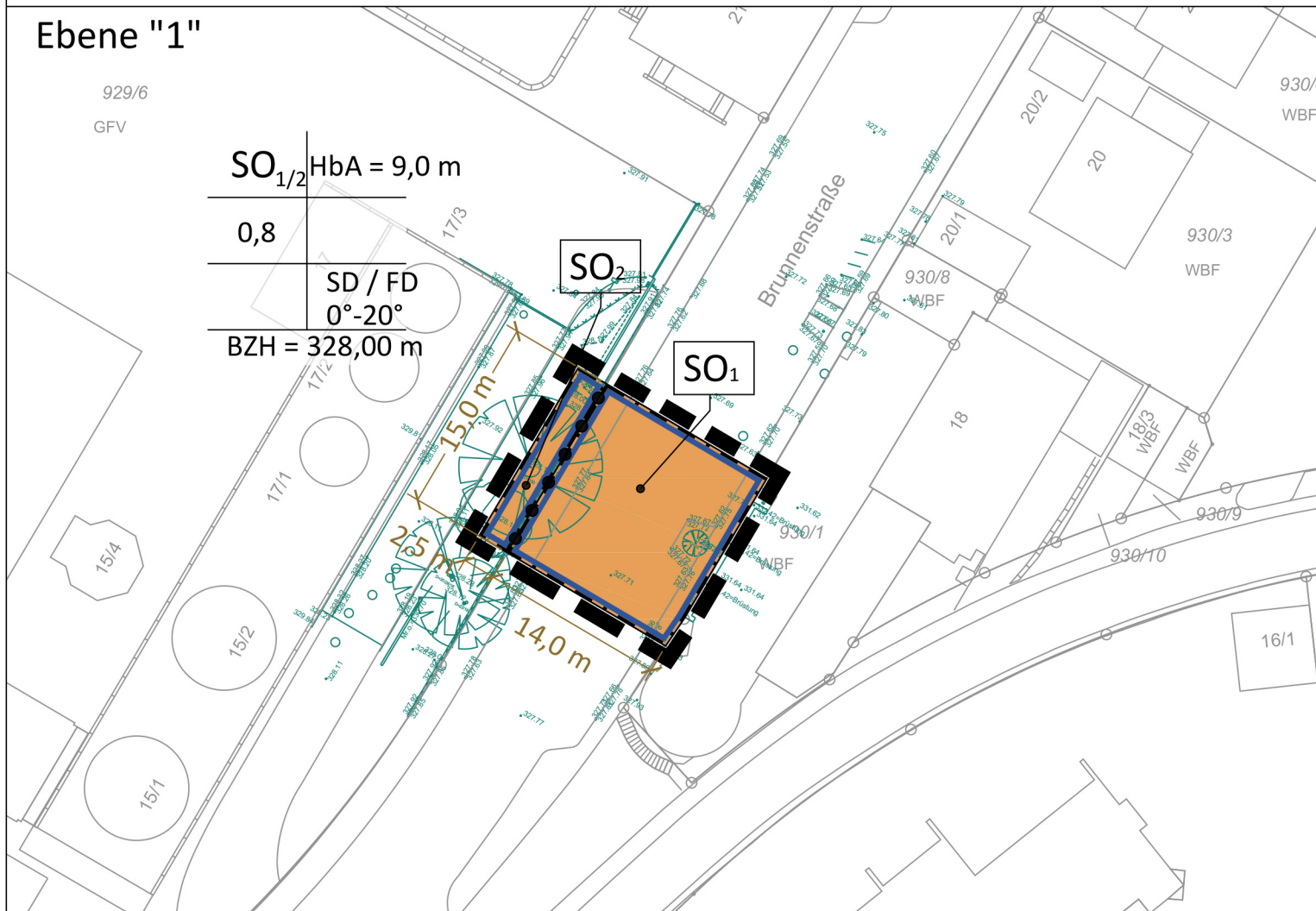
Hinweise

 Fläche für Stützbauwerke

 Vermessung
(Ingenieurbüro Helle GbR vom 17.03.2026)

 Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich

Ebene "1"



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Boxenstop“ in Tübingen
Vorentwurf vom 28. April 2026

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Boxenstop“ (Nr. xx) wird der Bebauungsplan „Brunnenstraße“ (Nr. 308) mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 2. Juni 1970 überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Boxenstop“ nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO) SO – Sonstiges Sondergebiet – Museum

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet – Museum“ ausgewiesen.
- (2) Im SO1 sind ab einer Höhe von 4,50 m über BZH (Ebene 1) (§ 9 Abs. 3 BauGB) bauliche Anlagen für Museumszwecke zulässig.
- (3) Im SO2 sind bauliche Anlagen für Museumszwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
- (3) Die Höhe der baulichen Anlage (HbA) ist entsprechend der Planeinschrieb-Schablone als Maximalwert festgesetzt. Sie bemisst sich zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage; bei Satteldächern entspricht dies dem First und bei Flachdächern der Attika.
- (4) Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NHN festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) In den im zeichnerischen Teil kenntlich gemachten Flächen sind Stützbauwerke in der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, soweit sie der Verwirklichung der Nutzung im Sondergebiet SO dienen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im SO1 ist die Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen (Ebene 0) ab einer Höhe von 4,50 m über der BZH (Ebene 1) zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planeinschrieb.

2. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben mit einer Höhe von bis zu 1 m und einer Breite von maximal 3 m zulässig.
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Die Einhaltung folgender Normen werden empfohlen:

- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der

Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

3. Artenschutz

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

5. Höhenangaben und Lage der Koordinaten

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Das Kataster der Plangrundlage liegt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

6. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus beim Fachbereich Baurecht, Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Auf § 213 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 BauGB wird hingewiesen. Ordnungswidrig handelt, wer einer festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Tübingen, den xx.xx.xxxx

Begründung

zum Bebauungsplan „Boxenstop“

Vorentwurf vom 28. April 2026

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

„Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“ (Z 2.5.8 LEP) Als besondere Entwicklungsfunktion nennt der Landesentwicklungsplan „die Stärkung der oberzentralen Funktionen von Reutlingen/Tübingen, insbesondere durch den Ausbau in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Forschung, Technologie und Dienstleistung sowie durch die Ausgestaltung der Landesentwicklungsachse nach Stuttgart“ (Z 6.2.2.3 LEP).

Um dieser Aufgabe nachzukommen, sind unter anderem kulturelle Angebote in Form von Museen zu fördern und zu unterstützen.

Das seit 1985 bestehende private Museum „Boxenstop“ in der Brunnenstraße befindet sich an der Kreuzung Brunnenstraße / Wilhelm-Schussen-Weg und liegt somit zwischen der Altstadt und dem Universitäts-Viertel sowie am westlichen Fuß des Österbergs. Das Museum ist in einem ehemaligen Wohn- und Betriebsgebäude des Fuhrunternehmens Schnaith untergebracht und wurde seit seinem Bestehen schrittweise auf seiner Grundstücksfläche erweitert. Es ergänzt die Tübinger Museumslandschaft als Auto-, Zweirad- und Spielzeugmuseum.

Für die Universitätsstadt Tübingen leistet das Museum Boxenstop mit seinem Angebot speziell für Familien in der Breite der Gesellschaft zum kulturellen und touristischen Leben einen wichtigen Beitrag. Das Museum ist auf Grund seiner fußläufigen Lage zur Altstadt ein wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt. Der Erhalt einer lebendigen Altstadt wird angesichts des schleichenden Rückzugs des Handels nur gelingen, wenn insbesondere kulturelle Angebote gestärkt werden. Gründe zum Besuch einer Innenstadt müssen gezielt geschaffen werden. Es besteht daher ein übergeordnetes Interesse, das Museum in Tübingen zu halten und in seiner Entwicklung zu fördern.

Das Museum soll auf Grund der angewachsenen Bestände und der damit einhergehenden fehlenden Ausstellungsflächen erweitert werden. Eine weitere flächenhafte Entwicklung auf dem Grundstück ist nicht mehr möglich bzw. eine Aufstockung ist technisch aufwendig und aufgrund der topographischen Lage sowie aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Verlagerung des Museums in einen gewerblichen Standort außerhalb würde dem Ziel, die Altstadt zu stärken und Besucher in die Innenstadt zu locken, widersprechen. Eine Aufteilung in mehrere Bereiche ist aufgrund des Betriebskonzeptes nicht möglich. Der Luftraum und die Sichtbeziehungen in der eher in zweiter Reihe liegenden Brunnenstraße, die abgesehen vom Boxenstop und dem Technischen Rathaus wenig öffentlichkeitswirksame Ziele aufweist und keine besondere Aufenthaltsqualität bietet, erscheinen weitaus weniger schützenswert als die Angebote einer lebendigen Altstadt und das Museum selbst.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Erweiterung in den westlich angrenzenden Straßenraum der Brunnenstraße verfolgt. Die Planung sieht die Erweiterung um ca. 140 m² Museumsfläche über ein Brückenbauwerk in einer Höhe von ca. 4,50 m über der Brunnenstraße vor, sodass die Funktionen der Brunnenstraße als Verkehrs- und Erschließungsstraße gesichert sind. Dieser Schritt macht eine Änderung des derzeitigen Planungsrechts erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Boxenstop“ soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, dass das bestehende Auto-, Zweirad- und Spielzeugmuseum die Möglichkeit erhält, unmittelbar am bestehenden Standort zu erweitern.

2. Konzeption

Das Museum Boxenstop beabsichtigt eine Erweiterung seiner Ausstellungsfläche zur Präsentation von Autos, Zweirädern und Spielzeugen. Da eine Aufstockung des Bestandsgebäude technisch und baulich schwer umsetzbar und darüber hinaus städtebaulich nicht gewünscht ist und die topographische Lage am westlichen Fuße des Österbergs einer Entwicklung in der Höhe entgegenstehen, wird von der Erweiterung auf dem Bestandsgelände abgesehen.

Um die Museumserweiterung voranzutreiben, wurde mit Zustimmung des Gemeinderats eine flächige Erweiterung in den westlich angrenzenden Straßenraum der Brunnenstraße verfolgt. Die Planung sieht die Erweiterung als Brückenbauwerk in einer Höhe von ca. 4,50 m vor, um die Funktionen der Brunnenstraße als Verkehrs- und Erschließungsstraße zu wahren. Die Erschließung erfolgt über die Terrasse des benachbarten Bestandsgebäudes, über bestehende Treppenanlagen und einen Aufzug.

Das Bauwerk wird die Wahrnehmung des Straßenraums in diesem Bereich der Brunnenstraße verändern und als architektonisch sowie städtebauliche prägnantes Element wirken. Aus diesem Grund kommt der baulichen Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist eine architektonisch hochwertige und städtebaulich verträgliche Integration des Brückenbauwerks in den bestehenden Straßen- und Stadtraum.

Die Brücke muss aus Erdbebensicherheitsgründen selbsttragend stehen und kann nicht aufgelagert werden, auch wenn das Gebäude bauordnungsrechtlich als Erweiterungsbau eingestuft wird. Die Stützen der Brückenkonstruktion werden im Bereich des Gehwegs zu liegen kommen. Die Fundamente werden sich in das Grundstück der Stadtwerke erstrecken. Die derzeit vorhandene Gehwegbreite wird durch Versatz des Randsteins, ggf. zulasten von Stellplatzfläche, beibehalten. Geplant und durch den Bebauungsplan zulässig sein soll ein Überkragen des Brückenbauwerks auf das benachbarte Grundstück 929/6 der Stadtwerke Tübingen, so dass die Fluchttreppe vom Museumsgeschoss auf Straßenebene den öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich einschränkt. Der Austritt der Treppe erfolgt auf den Gehweg, so dass kein Betreten des Geländes der Stadtwerke erforderlich ist. Die Fluchttreppe wird entsprechend eingezäunt, so dass auch kein unbefugtes Betreten ermöglicht wird. Das Heranrücken des Museums sowie die Inanspruchnahme des Flurstücks durch Dachüberstand und Fluchttreppe wurde mit den Stadtwerken abgesprochen. Unter der Prämisse, dass ein uneingeschränkter Kraftwerksbetrieb gewährleistet wird, d.h. keine negativen Auswirkungen auf die Betriebsausübung oder sonstige Auflagen zu erwarten sind – wird die Planung von den Stadtwerken mitgetragen. Die Beteiligung der Immissionsschutzbehörde – als zuständige Behörde für den Kraftwerksbetrieb, welche eine entsprechende Einschätzung der Vereinbarkeit der Museumserweiterung mit der Anlage für Kraftwerksbetrieb abgibt - wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB) erfolgen.

Des Weiteren wird die Museumsbrücke modular als Bausatz aufgebaut, so dass ein Rückbau oder Teilrückbau mit entsprechendem Vorlauf möglich ist um perspektivische Umstrukturierungen des Fernheizwerks (z.B. Austausch von Schornsteinteilen) durchführen zu können. Durch eine beiderseitige Absichtserklärung des Investors und den Stadtwerken wurde die weitere Planung abgesichert.

Die durch die Erweiterung erforderlichen Kfz-Stellplätze (zwischen 1 und 2) können abgelöst oder auf dem Gelände des Omnibusunternehmens Schnaith, Schlachthausstraße 21 - 25 nachgewiesen werden.

3. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung / Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung der Mehrfachnutzung einer verkehrlichen Fläche durch Nutzung des Luftraums und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren kann nur gewählt werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan „Boxenstop“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 250 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das ist hier nicht der Fall. Insbesondere handelt es sich nicht um ein Städtebauprojekt im Sinne von Nr. 18.7.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Der maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche ist nicht überschritten (s.o.).

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

Auf eine Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

4. Verfahren

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 25. Juni 2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Boxenstop“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit/die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit wurden am **xx. Monat 20xx** ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit vom **xx. Monat 20xx** bis einschließlich **xx. Monat 20xx**. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am **xx. Monat 20xx** frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis **xx. Monat 20xx** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden mit dem Entwurf der Begründung, jeweils in der Fassung vom **xx. Monat 20xx** wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen am **xx. Monat 20xx** als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit dem Entwurf der Begründung, jeweils in der Fassung vom **xx. Monat 20xx**, nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am **xx. Monat 20xx** vom **xx. Monat 20xx** bis einschließlich 20.01.2017 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Bestandteil waren auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am **xx. Monat 20xx** am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis **xx. Monat 20xx** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **xx. Monat 20xx** behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **xx. Monat 20xx** den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **xx. Monat 20xx**.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am **xx. Monat 20xx** die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **xx. Monat 20xx** nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

5. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das vorgesehene Bauvorhaben liegt an der Kreuzung Brunnenstraße/Wilhelm-Schussen-Weg zwischen der Altstadt und dem Universitäts-Viertel und damit am Fuß des Österbergs. Richtung Norden am Fuß des Hangs ist das Boxenstop von freistehenden Wohngebäuden umgeben, im Süden schließen entlang der Brunnenstraße mehrgeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise an. In Richtung Westen befinden sich in Nachbarschaft zur Ammer das Fernheizwerk Mitte der SWT und die ehemalige Zentralwäscherei, die aktuell Bestandteil der Universitätsbibliothek ist. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,025 ha. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Brunnenstraße sowie einen Randstreifen von ca. 2,5 m des Flurstücke 929/6 der Stadtwerke Tübingen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 929/5 und 929/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brunnenstraße
- im Osten durch das Boxenstop – Auto – Zweirad – Spielzeug Museum
- im Süden durch die Brunnenstraße
- im Westen durch das Fernheizwerk Brunnenstraße

6. Rahmenbedingungen und Vorgaben

6.1. Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 18.07.2025, des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen ist das Planungsgebiet „Boxenstop“ vorwiegend als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Boxenstop“ bleiben die bestehenden Nutzungen der Brunnenstraße als Verkehrsstraße bestehen. Sie werden mit der Festlegung des Sondergebietes im Bebauungsplan lediglich um die Nutzung eines Museums erweitert. Der Eingriff in die Versorgungsfläche Fernheizwerk ist kleinteilig und die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf, sodass auch hier die grundlegende gemeindliche Entwicklung, die durch den Flächennutzungsplan dargestellt wird, nicht entgegensteht.

Aus diesem Grund kann die Planung als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

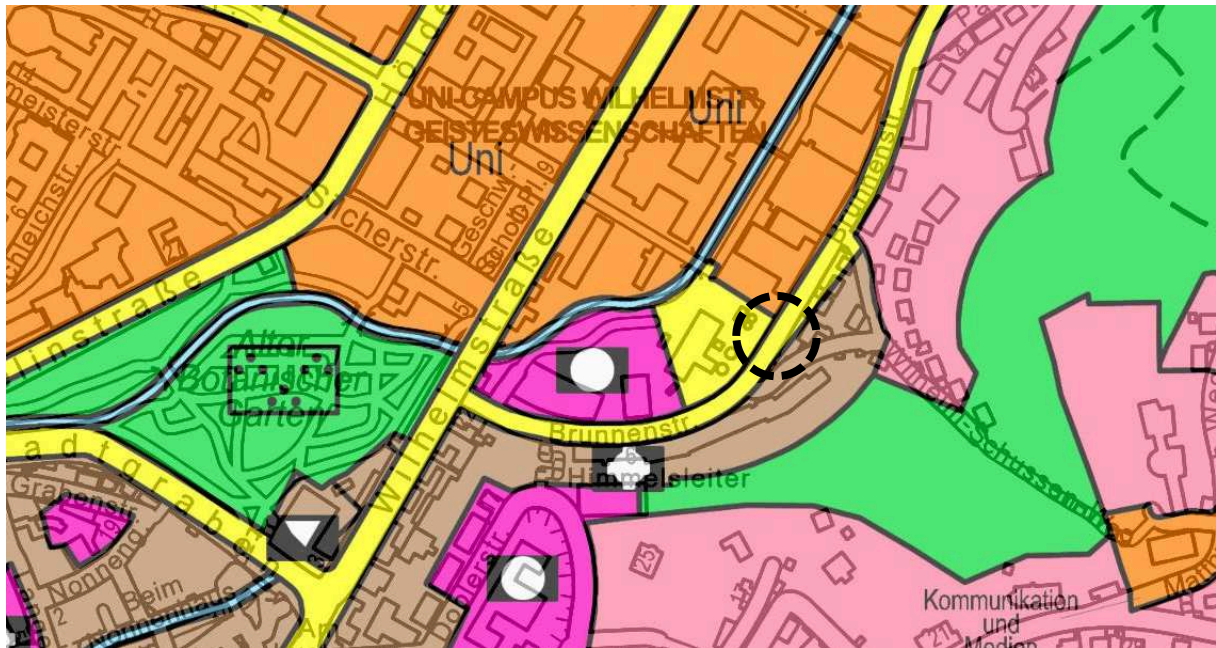


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen, Stand 144./147. FNP-Änderung wirksam ab 18.07.2025, Plangebiet in Schwarz.

6.2. Bestehende Rechtsverhältnisse (Verbindliche Bauleitplanung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boxenstopp“ existieren folgender Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 308 „Brunnenstraße“,
in Kraft getreten am 01.10.1970.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes des Bebauungsplans 308 „Brunnenstraße“ von 1970, der für das benachbarte Flurstück 930/1 des Bestandsmuseums Boxenstopp ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und eine Geschossigkeit von III + Dach in offener Bauweise regelt. Die dem Boxenstopp gegenüberliegenden Flächen (Fernheizwerk, Universitätswäscherei, Universitätsbibliothek Uniparkhaus) sind als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer BMZ von 5,0 in offener Bauweise festgesetzt. Die Brunnenstraße ist als öffentliche Straße gewidmet. Eine Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäude dieser Art ist auf bestehender Rechtsgrundlage nicht zulässig, daher ist die Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ notwendig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Boxenstopp“ wird der oben genannten bestehenden Bebauungsplan teilweise überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boxenstopp“ nicht mehr anzuwenden.

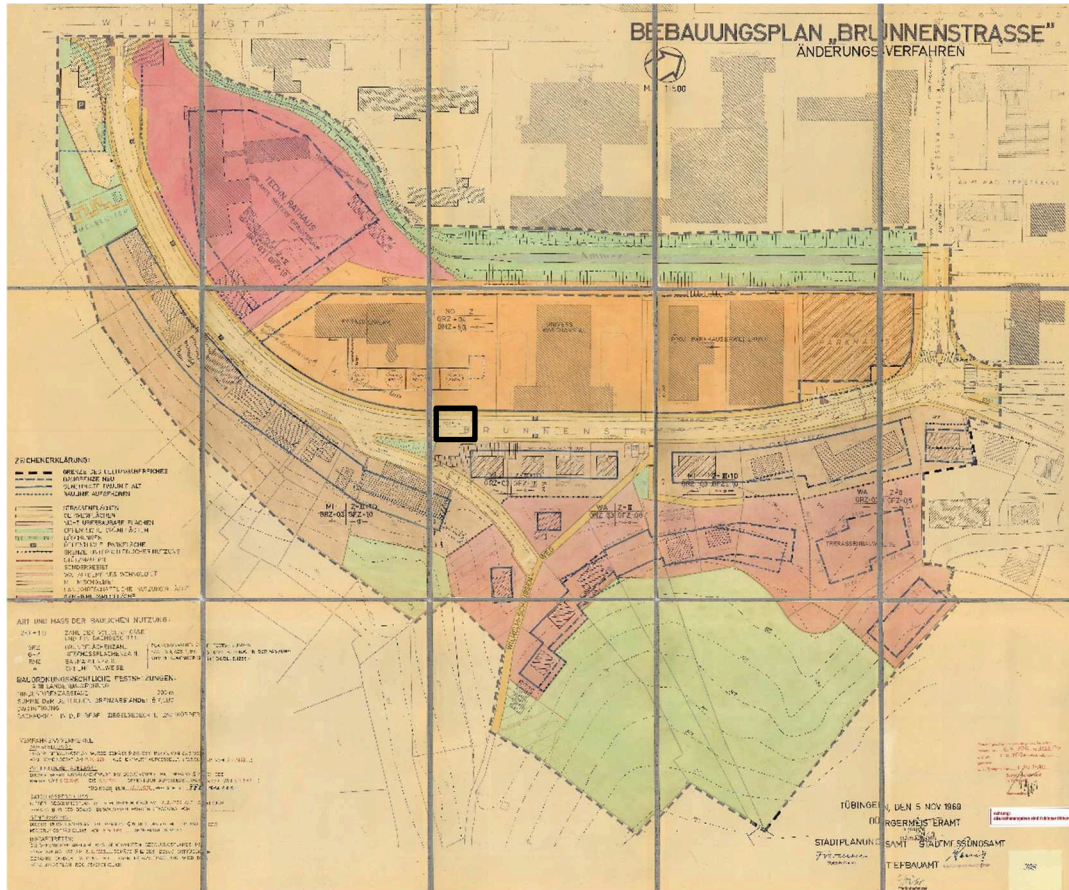


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Brunnenstrasse“ von 01.10.1970 mit Plangebiet in Schwarz

7. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung und keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange für eine ordnungsgemäße Abwägung hinreichend ermittelt und bewertet werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt:

Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan wird den kulturellen Bedürfnissen und den Belangen des Bildungswesens Rechnung getragen. Die Museumserweiterung dient dem Erhalt und der Entwicklung der oberzentralen Versorgungsstruktur Tübingens.

Während der Bauphase ist mit einer temporären Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings zeitlich begrenzt und unvermeidbar.

Nach Fertigstellung des Vorhabens wird das Straßenbild im Bereich der Brunnenstraße durch die Überbauung geprägt sein. Daher kommt der städtebaulichen Integration durch die Begrenzung der Maße der geplanten Bebauung eine besondere Bedeutung zu, um ein harmonisches Einfügen in das bestehende Stadtbild sicherzustellen.

Hinsichtlich der Verkehrserzeugung sind im bestehenden Erschließungssystem keine spürbaren Auswirkungen durch die untergeordnete Vergrößerung der Museumsflächen (Bestand ca. 1.300 m², zusätzlich neu ca. 140 m²) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind bereits vollständig versiegelt. Mit der geplanten Überbauung erfolgt nur ein geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Randstreifen des Flst. 929/6.

Artenschutzgutachten folgt im weiteren Verfahren

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 250 m², die ausschließlich der Erweiterung der Ausstellungsflächen des Museums Boxenstop dient. Durch die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Fläche. Auch der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Bereich des Flst 929/6 ist im Bebauungsplan „Brunnenstraße“ bereits als Bauland festgesetzt. Auch insoweit liegt kein zusätzlicher Flächenverbrauch vor.

Die Planung ermöglicht die Weiterentwicklung einer bestehenden kulturellen Einrichtung am vorhandenen Standort ohne Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Innen- oder Außenbereich. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz der Flächensparsamkeit.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Im Plangebiet kommt es durch die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zu keiner zusätzlichen Versiegelung; der Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gilt als fast vollständig versiegelte Fläche als klimatisch vorbelastet. Die Überbauung einer Straße und damit bereits versiegelten Fläche ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und somit flächensparend.

Die unmittelbare Umgebung ist durch bestehende Bebauung geprägt. Klimatisch wirksame Bereiche sind die umgebenden Grünflächen des Österbergs und der Ammer vorhanden. Durch die Kleinflächigkeit und die weiter vorhandene Durchlässigkeit sowie die bereits vorhandene Versiegelung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Der vorgesehene Neubau erzeugt einen CO₂-Fußabdruck. Aufgrund der allseitigen Außenhaut sind hohe Dämmstandards am Gebäude erforderlich.

Der Ausbau der Fernwärme und die Sicherung des Fernheizwerkstandortes Mitte hat eine herausragende Bedeutung zur Erreichung der Klimaschutzziele 2030. Eine Erschwerung des Ausbaus wird durch begleitende vertragliche Regelungen zum modularen Aufbau der Brücke und der temporären Abbaumöglichkeit nachgekommen.

Schutzgut Landschaft

Die Bebauung einer bisher als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Fläche führt zu einer lokalen Veränderung des Orts- und Straßenbildes. Diese Veränderung betrifft im Wesentlichen die unmittelbare Nachbarschaft. Durch eine gestalterisch angepasste Integration der Neubebauung in das Umfeld wird die Wirkung auf das Stadtbild minimiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Eingriffe in Kultur- oder Sachgüter erfolgen. Denkmalgeschützte Objekte sind nicht betroffen.

Schutzgebiete / Natura 2000

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete betroffen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere durch die gegenseitige Beeinflussung von Boden, Fläche, Klima und Mensch auftreten. Diese Wirkungszusammenhänge wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Insgesamt ist festzustellen, dass die Wechselwirkungen im Planungsgebiet nur geringfügig beeinflusst werden.

8. Immissionsschutz

Anlass des Vorhabens ist die Erweiterung des bestehenden Museums in Form eines Brückenbauwerks über eine öffentliche Straße.

Durch das Vorhaben werden keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen begründet. Die Nutzung entspricht dem bestehenden Museumsbetrieb und fügt sich in das innerstädtische Umfeld ein. Eine wesentliche Änderung der Verkehrsbelastung oder der Emissionssituation ist nicht zu erwarten. Auch zusätzliche relevante Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts sind somit nicht zu erwarten. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die bestehende Brunnenstraße, deren Funktion als öffentliche Verkehrs- und Erschließungsstraße durch die Planung uneingeschränkt erhalten bleibt. Die geplante Erweiterung des Museums wird als modulares und demontierbares Brückenbauwerk mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m über der Verkehrsfläche errichtet. Dadurch wird sichergestellt, dass der Straßenraum auch künftig ohne Einschränkungen für den fließenden und ruhenden Verkehr nutzbar bleibt.

Die gewählte Bauweise gewährleistet zudem eine langfristige Flexibilität und wird über entsprechende vertragliche Regelungen abgesichert. Die bestehende Fußgängerführung entlang der Brunnenstraße bleibt in ihrem heutigen Umfang vollständig erhalten, sodass sich für den Fußverkehr keine Einschränkungen ergeben.

Die durch die Museumserweiterung ausgelösten zusätzlichen bzw. zu ersetzenden Stellplatzbedarfe (ca. 2 bis 4 Stück) können abgelöst oder auf einem nahegelegenen Grundstück in der Schlachthausstraße 25 hergestellt werden.

9.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Durch die Museumserweiterung wird kein zusätzliches Schmutzwasser anfallen. Das Niederschlagswasser der Dachfläche wird in den Regenwasserkanal geleitet.

9.3. Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) aus dem Jahre 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzubeziehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergebieten. Da es sich nicht um eine Neuversiegelung handelt und durch den Brückenbau keine Wasserverdrängung stattfindet, ist durch die Planung nicht von Auswirkungen auf Starkregen- und Überflutungsereignisse auszugehen.

10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Museumserweiterung soll als Brückenbauwerk über der öffentlichen Verkehrsfläche Brunnenstraße realisiert werden. Die unterschiedlichen Nutzungen im Bereich der Brunnenstraße sind durch eine vertikale Gliederung im Sinne von § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB planungsrechtlich umzusetzen. Dadurch werden zwei Ebenen geschaffen: Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich in Ebene 0, die Sondergebietsfläche in Ebene 1. In der Planzeichnung wird diese Gliederung durch zwei Lagepläne (Abbildung 1 und Abbildung 2) dargestellt, in welchen die unterschiedlichen Nutzungen in den unterschiedlichen Ebenen festgesetzt sind.

Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet "Museum" wird die Erweiterung des bestehenden Boxenstop-Museums ermöglicht. Der Bebauungsplan wird als projektbezogener Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Durch die Sondergebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung Museum bleibt es dem Betreiber des Boxenstop-Museums möglich, auch andere Objekte als – wie bisher – Autos, Zweiräder und Spielzeug auszustellen. Das ist mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Museums gewünscht und erforderlich. Für das Brückenbauwerk sind zudem Stützbauwerke und Fluchttreppenhäuser auf Ebene 0, d.h. unterhalb einer Höhe von 4,50 m erforderlich. Diese sollen vorrangig im Bereich des SO2 errichtet werden. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit des Sondergebietes SO2 auf das Flst. 929/6 ausgedehnt. Somit können die Stützen und Fluchttreppenanlage außerhalb der Verkehrsfläche gelegt werden.

Zur Wahrung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche Brunnenstraße ist die Überbauung dieser Fläche mit dem geplanten Brückenbauwerk im Sondergebiet SO1 erst ab einer Höhe von 4,50 m über BZH in NHN zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die geplante bauliche Anlage die bestehende Verkehrsfunktion nicht beeinträchtigt.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Umfelds sowie der der angestrebten baulichen Entwicklung im Plangebiet. Dabei wird ein besonderer

Wert auf eine städtebaulich verträgliche Eingliederung der künftigen Bebauung in das bestehende Stadtbild gelegt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Orientierungswerte der GRZ gemäß BauNVO werden eingehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine für das Vorhaben ausreichende Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für das SO2 ist eine GRZ von 0,8 ebenfalls zweckmäßig. Dadurch wird gewährleistet, dass Dachüberstand und Fluchttreppenhäuser in hinreichendem Ausmaß gebaut werden können, um den Anforderungen an Standsicherheit und Brandschutz gerecht zu werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die geplante Entwicklung ist eine Maximalhöhe von 9 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit einem Geschoss oberhalb von 4,50 m über der Bezugshöhe (BZH). Damit entsteht eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die Umgebung.

10.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um die Bedarfe der Museumserweiterung gerecht zu werden.

10.4. Verkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche umfasst die Brunnenstraße und sichert deren bestehende Funktion als Erschließungsstraße für das umliegende Stadtgebiet. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzungen auch zukünftig uneingeschränkt gegeben ist.

Im zeichnerischen Teil werden die Flächen für Stützbauwerke kenntlich gemacht. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird für alle Verkehrsteilnehmer hierdurch nicht beeinträchtigt und kann weiterhin gewährleistet werden.

10.5. Höhenlage

Um die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche durch die geplante Bebauung nicht zu beeinträchtigen, wird die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzt. Damit wird die erforderliche Abstimmung zwischen der neuen Bebauung und der bestehenden Straßenhöhe planerisch gesichert.

11. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

11.1. Dachgestaltung

Die Dachform und Dachneigung orientieren sich am angrenzenden Museum und der gewünschten städtebaulichen Erscheinung.

11.2. Werbeanlagen

Die Festsetzung der Werbeanlagen orientiert sich an der bisherigen Werbeanlage des Boxenstop-Museums, welche sich in die Umgebung einfügt.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 0,025 ha und lässt sich wie folgt aufteilen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 250 m ²
davon SO1	ca. 210 m ²
SO2	ca. 40 m ²
Verkehrsfläche	ca. 210 m ²

13. Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück ist durch die Brunnenstraße bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

14. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Erweiterung des Museums Boxenstop an seinem bestehenden Museum sichergestellt. Die Stadt Tübingen ermöglicht die Entwicklung einer ansässigen Kultureinrichtung.

Die Kostentragungspflicht für die erforderlichen Eingriffe in den Straßenraum, sowie für Demontage und Rückbau liegt beim Vorhabenträger. Auch die erforderlichen Sicherheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.