61 Schranke

459

# Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs"

Entwurf vom 20.01.2006

Tübingen
Universitätsstadt

## Inhaltsverzeichnis

**1 Erfordernis der Planaufstellung ..... 3**

**2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse ..... 4**

**3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ..... 4**

**4 Städtebauliches Konzept ..... 5**

**5 Erschließung / Technische Infrastruktur ..... 6**

**6 Umweltbericht ..... 7**

**7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen ..... 7**

**8 Lärmschutz ..... 7**

**9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 8**

A1 Art der baulichen Nutzung ..... 8
A1.1 MI – Mischgebiet ..... 8
A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet ..... 9
A1.3 SO – Sondergebiet: ..... 9
A2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10
A3 Bauweise ..... 10
A4 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 11
A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ..... 11
A6 Nebenanlagen ..... 11
A7 Zu- und Abfahrtsverbote ..... 11
A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 11
A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ..... 12
A10 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen ..... 12
A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ..... 12
A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände ..... 13

**10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften ..... 14**

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude ..... 14
B2 Werbeanlagen ..... 14
B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen ..... 14
B4 Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 14

**11 Flächenbilanz ..... 14**

**12 Bodenordnung / Folgeverfahren ..... 15**

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die ursprüngliche Nutzung der Fläche zwischen Hagellocher Weg, Herrenberger Straße und der Straße "Vor dem Kreuzberg" waren Gärtnereibetriebe, die jedoch seit einigen Jahren aufgegeben wurden. Ziel der Stadt war es nun, die Chancen für die Aufwertung der Weststadt zu nutzten und die Fläche einer neuen, in das städtische Gesamtkonzept integrierten Nutzung zuzuführen. Bereits 1992 hat daher der Gemeinderat der Stadt Tübingen am 09.06.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Südlich des Hagellocher Wegs" aufzustellen, mit der Zielsetzung, wegen der Knappheit der Gewerbeflächen, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Südlich der Herrenberger Straße vollzog sich diese Entwicklung bereits einige Jahre früher. Bereits in den Jahren 1980-1990 ist auf einer größeren Fläche die Umstrukturierung von ehemaligen Gärtnereiflächen in das Gewerbegebiet "Handwerkerpark beim Aischbach" erfolgt.

1997 wurde beschlossen, für den Bereich südlich des Hagellocher Wegs anstelle eines Bebauungsplans einen Vorhaben- und Erschließungsplan von einem vom Investor beauftragen Büro erstellen zu lassen. Hierzu wurde von Seiten der Stadt eine Reihe von Rahmenbedingungen beschlossen, die für die Entwicklung des Gebietes gelten.

1999 wurden von der Stadt Tübingen verschiedene Planungsüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der Weststadt durchgeführt. Neben der Erweiterung des "Handwerkerparks beim Aischbach" und der Verbindung Sindelfinger Straße / B 28 war die Entwicklung und die damit verbundene Erschließung des Gebietes "Südlich des Hagellocher Wegs" ein zentrales Thema. Aufgrund der topographischen Verhältnisse, des Gebietszuschnitts und der Anbaufreiheit der B 28 lässt sich das Grundstück auf vernünftige Weise nur von einer Stelle des Hagellocher Wegs erschließen. Dabei wird es möglich, den Hagellocher Weg mit der B 28 zu verbinden und dadurch den Knoten Hagellocher Weg / B 28 und die Wohnbebauung entlang des Hagellocher Wegs zu entlasten.

Im Februar 2003 wurden vom Stadtplanungsamt weitere Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für das Baugebiet "Südlich des Hagellocher Wegs" erarbeitet. Die Leitlinien der Stadt Tübingen vom Feb. 2003 und das Zentren- und Märktekonzept müssen eingehalten werden. Die Bebauung soll hohen gestalterischen Anforderungen entsprechen, eine Aufwertung der Weststadt mit sich bringen und den Stadteingang markieren. Des Weiteren soll die Bebauung die immissionsempfindlichen Wohn- und Mischgebiete vom Verkehrslärm der B 28 schützen. Neben den baulichen Belangen wurden auch die Ziele für die Freiflächen definiert, wie beispielsweise die Vernetzung der Grünbereiche entlang des Baches, die Führung von Fuß- und Radwegen und das Freihalten der Kaltluftabflussbahn.

Nach über 10 Jahren der Planungsphase, mit vielfachen Analysen und Aufstellungen von Entwicklungszielen und mehreren Investorenwechseln, jedoch ohne notwendigen Verfahrensschritt des BauGBs wurde im Sommer 2005 zur Gewährleistung der städtischen Ziele und der zügigen Schaffung von Planungsrecht die Erarbeitung eines Bebauungsplans einem von der Stadt beauftragten Planungsbüro übertragen. Hierzu ist vom Planungsausschuss am 09.05.2005 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom Planungsausschuss der Stadt Tübingen am 12.09.2005 beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,47 ha.

# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan vom 18.07.2003 ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies entspricht nur im nördlichen Bereich entlang des Hagellocher Wegs der gewünschten städtebaulichen Nutzung.
Die Entwicklung des südlichen Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Für das Plangebiet bestehen der Bebauungsplan "Arbeitskelter Buckenloh" aus dem Jahre 1978 und der Bebauungsplan" Vor dem Kreuzberg" aus dem Jahre 1977, die für einen Grossteil des Plangebiets "landwirtschaftliche Nutzfläche nur für Gartenbaubetriebe bzw. für Gewächshäuser" festsetzen.
Da eine Restfläche der "landwirtschaftlichen Nutzfläche" nicht durch den neuen Bebauungsplan abgedeckt wird und die Nutzung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich entspricht, muss dies planungsrechtlich in einem gesonderten Verfahren behandelt werden.
Im Nordwesten greift der Geltungsbereich in das im Bebauungsplan "Vor dem Kreuzberg" festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Hagellocher Wegs" treten die bestehenden Bebauungspläne in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

# 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen an der Stadtausfahrt Richtung Herrenberg an der Bundesstraße B 28.
Es wurde bisher durch Gartenbaubetriebe genutzt, die jedoch schon seit einigen Jahren aufgegeben worden sind. Seit dem liegen die Flächen brach. Entlang des Hagellocher Wegs ist eine gemischte Nutzung anzutreffen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden und Osten eine Wohn- und gemischte Bebauung, im Süden der "Handwerkerpark beim Aischbach". Im Westen verläuft von Norden nach Süden der Weilersbach mit angrenzenden Grünbereichen. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet "Vor dem Kreuzberg" an, das vom Hagellocher Weg und der Straße "Vor dem Kreuzberg" erschlossen wird.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil.

# 4 Städtebauliches Konzept

**Städtebauliche Gesamtsituation**
Durch den Bebauungsplan soll sowohl die Eingangssituation in die Universitätsstadt Tübingen von Westen her städtebaulich gestaltet werden, als auch eine Aufwertung der gesamten Weststadt geschehen. Es soll eine "eindeutige Adresse" entstehen, ein Stadtgebiet mit zukunftsweisendem Image und Erscheinungsbild, das die positive Ausstrahlung des gegenüberliegenden Handwerkerparks aufnimmt und weiterentwickelt.
Entlang der B 28/Herrenberger Straße ist ein Gebäuderiegel vorgesehen, der in einer architektonisch hochwertigen Gestaltung ausgeführt werden soll. Dieser Riegel, der aus Gründen der Verkehrssicherheit mind. 15 m von der Fahrbahnkante zurückversetzt liegt, soll den Straßenraum der Herrenberger Straße fassen und das Pendant zu den senkrecht zur Straße entwickelten Gebäuden des gegenüberliegenden Handwerkerparks bilden. Des Weiteren hat der Gebäuderiegel, der durch Unterbrechungen gegliedert wird, die Aufgabe, als Lärmschutz für die nördlich liegende schutzbedürftige Nutzung zu fungieren. Das langgestreckte, teils aufgeständerte Gebäude dient als verbindendes Element für die "durchgesteckten" flachen Hallen, die von Norden angedient und verkehrlich erschlossen werden.

Die Baustruktur lässt sich in additiver Weise (Baustufen) erstellen und weiter entwickeln. Durch diese Flexibilität wird ein zentrales Thema nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt. Für die beteiligten Betriebe könnte sich zudem die Möglichkeit der Partizipation an gemeinschaftlichen Einrichtungen bieten (betriebliche Synergien und Poolbildung), was sich bei Wachstums- und Schrumpfungsprozessen positiv auswirken könnte.

Die nach Süden ausgerichteten Fassaden und Dachflächen eignen sich zur Nutzung von Sonnenenergie.

**Nutzung**
Die Nutzung der geplanten Bebauung entspricht den Leitlinien und Zielsetzungen, die die Stadt Tübingen für die Weststadt und das Plangebiet aufgestellt hat. Im Zentren- und Märktekonzept der Stadt Tübingen aus dem Jahre 1999 werden hierzu folgende Ziele für das Plangebiet formuliert (S. 23):
- Verbesserung der örtlichen Versorgung
- Ergänzung der örtlichen und überörtlichen Versorgung durch Fachmärkte

Vorgesehen sind ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt und Fachmärkte, die jedoch kein zentrenrelevantes Sortiment anbieten dürfen. Des Weitern sind Büros, Räume für Verwaltung und Dienstleistung sowie Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind. Durch die vorgesehenen Nutzungen, die verkehrsgünstig zu erreichen sind, werden die Defizite in der Versorgungsstruktur der Weststadt, der Teilorte Hagelloch und Unterjesingen und der Gesamtstadt Tübingen behoben.

**Freiflächenkonzept**
Zentrale Themen des Freiflächenkonzeptes sind die Vernetzung des Plangebietes mit Fuß- und Radwegen (s.u.), die Gestaltung der Freiflächen und der Kaltluftabfluss entlang des Weilerbachs.
Die Freiflächen sollen durch die Begrünung der Stellplatzanlagen, die Eingrünung der Sondergebietsnutzungen und durch die Begrünung der Vorzone gestaltet wer-

den. Die Vorzone entlang der B 28, soll mit Baumpflanzungen und niedrigen Gewächsen einerseits den Straßenraum fassen und andererseits Blickbeziehungen auf den Gebäuderiegel freigeben.
Die geplante Bebauung berücksichtigt in besonderer Weise den ungehinderten Kaltluftabfluss entlang des Weilerbachs. Die Freihaltezone wird für Ausgleichsmaßnahmen verwendet.

# 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

***Äußere Verkehrserschließung***
Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Querspange, die die B 28 mit dem Hagellocher Weg verbindet. Folgende Gründe machen die Querverbindung zur Erschließung des Plangebietes notwendig:

- Eine Erschließung von der B 28 aus ist aufgrund der Anbaufreiheit der Bundesstraße nicht möglich.
- Die topographischen Verhältnisse, der Zuschnitt der Plangebietsfläche und der Gebäudebestand ermöglichen nur von einer Stelle des Hagellocher Wegs eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes.
- Der bereits heute an seinen Kapazitätsgrenzen angelangte Knoten B 28/Hagellocher Weg würde durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes zu stark belastet.

Die Schaffung der Querspange hat die Verlegung der Einmündung der Straße "Vor dem Kreuzberg" zur Folge, da im Kreuzungsbereich "neue Querspange/ Hagellocher Weg/ Im Buckenloh" kein Anschluss der Straße "Vor dem Kreuzberg" mehr möglich ist.

Der Anschluss an die B 28 erfolgt in einer ersten Ausbaustufe, die nicht alle Verkehrsbeziehungen zulässt. Mit dem späteren Ausbau eines Vollknotens wird der bestehende Knoten B 28/Hagellocher Weg/Handwerkerpark und der südliche Teil des Hagellocher Wegs entlastet. Dies wird insbesondere den bestehenden Wohn- und Mischgebieten entlang des Hagellocher Wegs zu Gute kommen. Des Weiteren wird die Verkehrsverbindung über die B 28 zur Stadtumfahrung sowie zum Klinikum und den Instituten auf dem Scharrenberg verbessert und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes erhöht.

***Innere Verkehrserschließung***
Die Gewerbeflächen und das Sondergebiet werden von der Verbindungsstraße B 28/Hagellocher Weg erschlossen. Der östliche Teil des Sondergebietes kann auch direkt über den Hagellocher Weg angeschlossen werden.
Aus verkehrstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit werden Zufahrtsverbote und Einfahrtsbereiche festgesetzt.

***Fußwegeerschließung***
Ziel der Planung ist die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung und die Vernetzung der Wohngebiete mit den Einkaufsmöglichkeiten, den Grünflächen und der freien Landschaft. Hierfür sind eine fußläufige Querung des Sondergebietes in West-Ost-Richtung und Anbindungen an das bestehende Fußwegenetz und ÖPNV-Haltestellen vorgesehen. Entlang der Herrenberger Straße ist ein von der Fahrbahn abgesetzter 2 m breiter Fuß- und Radweg geplant.

**Ver- und Entsorgung**
Die Grundzüge der Entwässerungsplanung wurden vom Büro Gauss & Lorcher erstellt. Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der Bodenbeschaffenheit kann im Plangebiet keine Versickerung stattfinden. Ein offener Entwässerungsgraben entlang der Bundesstraße wird aus gestalterischen Gründen und aufgrund seiner hohen Pflege- und Wartungsanforderungen und aufgrund der Überflutungsgefährdung der Bundesstraße nicht gewünscht.
Das Oberflächenwasser wird daher westlich der Planstraße gedrosselt dem Weilerbach zugeleitet. Die Rückhaltung geschieht in Retentionsmulden, die in der FNL 1 Fläche anzulegen sind. Im Gebiet östlich der Planstraße wird das Regenwasser in die Kanalisation geleitet. Um die Einleitung in den Mischwasserkanal zu dosieren, wird das Regenwasser im Retentionsbecken, das im östlichen Grundstücksteil geplant ist, zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis ist hierfür nicht erforderlich. Das Becken fasst ein Volumen von ca. 300 m³.
Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalisationssystem zugeleitet.

# 6 Umweltbericht

siehe Anlage

# 7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Anlage zum Bebauungsplan: Grünordnungsplan "Südlich des Hagellocher Wegs" Entwurf vom 20.01.2006, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung der Eingriffsfläche vor bzw. nach der Durchführung der Planung ist **kein Wertedefizit** festzustellen. Er tritt **keine Verschlechterung** gegenüber den bereits zulässigen Eingriffen gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen ein.

# 8 Lärmschutz

In einem Gutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann und Berger (Bericht Nr. 05/17.169-B.01) wurde der vom Plangebiet zukünftig ausgehende Gewerbelärm auf die Nachbarbebauung und der zu erwartende Verkehrslärm untersucht.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Immissionen aus dem Sonder- und dem Gewerbegebiet wurde im Bebauungsplan die zulässige Art der gewerblichen Nutzung auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu nachzuweisen, dass die erforderlichen Richtwerte, die im Gutachten Horstmann und Berger dargestellt sind, eingehalten werden. Für aktiven Lärmschutz benötigte Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei den Untersuchungen zum Verkehrslärm wurde zwischen der ersten und zweiten Ausbaustufe unterschieden. Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Ausbaustufe werden Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Festsetzungen müssen so getroffen werden, dass zu jeder Zeit der Ausbauplanung die Immissionswerte nicht überschritten werden. Gemäß § 41 und § 42 BImSchG gilt die Regelung aktiver vor passivem Schallschutz. Aktiver Immissionsschutz in Form einer Schallschutzwand zum Schutz der Handel- und Gewerbegebäude entlang der Bundesstraße und entlang der neuen Querverbindung zwischen Bundesstraße und Hagellocher Weg ist aufgrund der Länge der erforderlichen Maßnahme und der innerstädtischen Situation nicht möglich. Für die betroffenen Bereiche werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Durch die Straßenplanung wird auch außerhalb des Plangebietes die Lärmsituation beeinflusst. Vor allem in der zweiten Ausbaustufe dient der Gebäuderiegel des Gewerbe- und Sondergebietes als Schallschutz für die nördlich liegenden Wohn- und Mischgebiete. Durch die Errichtung der Gebäude wird der Straßenverkehrslärm im rückwärtigen Bereich extrem reduziert.
Negative Auswirkungen hat die Straßenplanung auf das Gebäude Hagellocher Weg Nr. 37. Im Gutachten wurden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Eine Schallschutzwand von ca. 3 m Höhe kann den Außenbereich und die Erdgeschosszone vor Lärmeinwirkungen schützen. Die Oberen Geschosse benötigen passive Schallschutzmaßnahmen. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich geregelt.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 MI – Mischgebiet

Das Grundstück 3395 war bisher im Bebauungsplan "Vor dem Kreuzberg" als gewerblich zu nutzende Fläche ausgewiesen. Durch die Trennung des Wohngebäudes vom angrenzenden Gewerbegebiet "Vor dem Kreuzberg", durch den verlegten Anschluss der Straße "Vor dem Kreuzberg" an den Hagellocher Weg, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich nicht mehr gerechtfertigt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Bestand und der umgebenden Bebauung entlang des Hagellocher Wegs und wertet das Grundstück auf.

Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanz sind zum Schutz der Innenstadt nur im Zentrum und entsprechend des Zentren- und Märktekonzept der Stadt Tübin-

gen auf den hierfür explizit vorgesehenen Flächen gewünscht. Im Mischgebiet sind demnach nur nichtzentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind städtebaulich nicht gewünscht und daher ausgeschlossen.

Die Begrenzung des Randsortiments der Fachmarktansiedlungen entspricht den Zielsetzungen des Zentren- und Märktekonzept (S. 17).

### A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die gewerbliche Nutzung entspricht der angrenzenden Bebauung Im Süden und Westen und ergänzt einerseits das geplante Sondergebiet im Osten und andererseits den "Handwerkerpark beim Aischbach", für den eine starke Nachfrage besteht. Aufgrund der Lage am Stadteingang gelten erhöhte architektonische Anforderungen an die Bebauung. Eine bedeutende Formsprache erzielt die Verzahnung der Gebäude mit dem Grünzug entlang des Weilersbachs.

Für die im Zentren- und Märtekonzept für das Gebiet "Südlich des Hagellocher Wegs" empfohlenen Einzelhandelsnutzungen werden im benachbarten SO entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass im Bereich des GEE keine zentrenrelevanten und großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Betriebe, die erhöhte Immissionen hervorrufen, wie z.B. Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, sind nicht zulässig um die benachbarte Wohn- und gemischte Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht der städtebaulich gewünschten Entwicklung in diesem Gebiet und sind daher ausgeschlossen.

Die zeitlich begrenzte Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen und die Begrenzung der Stellplatzanzahl soll verhindern, dass nur ein Teil der Flächen bebaut wird und die restlichen Flächen als Parklerungsflächen genutzt werden. Somit würde das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild des Stadteingangs nicht realisiert. Auch die Gliederung des Baugebiets in Flächen auf denen Stellplätze zulässig sind und Flächen auf denen keine Stellplätze zulässig sind, hat zur Folge, dass eine durchgehende Parklerungsfläche vermieden wird und dient somit der Gestaltung des Stadteingangs.

Die Begrenzung des Randsortiments der Fachmarktansiedlungen entspricht den Zielsetzungen des Zentren- und Märktekonzepts (S. 17).

### A1.3 SO – Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe

Im Zentren- und Märktekonzept (S. 14) der Stadt Tübingen sind für die Fläche "Südlich des Hagellocher Wegs" folgende Ziele erwähnt:

- Ergänzung des Tübinger Einzelhandelsangebots (Lebensmittel und nicht zentrenrelevante Sortimente)
- Verbesserung der örtlichen Versorgung
- Ausweitung des Tübinger Einzugsbereichs nach Westen.

Durch die Festsetzung des Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbe" sollen diese Ziele im Plangebiet ermöglicht werden. Zur Verbesserung der örtlichen Versorgung ist ein Lebensmitteleinzelhandel vorgese-

hen. Des Weiteren sind Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, so dass das Tübinger Einzelhandelsangebot ergänzt und der Tübinger Einzugsbereich ausgeweitet wird. Die Begrenzung des Randsortiments der Fachmarktansiedlungen entspricht den Zielsetzungen des Zentren- und Märktekonzepts (S. 17) und der Raumordnung und Landesplanung (Das Integrationsgebot verlangt eine Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimentgebots auf unterhalb der Großflächigkeit von ca. 800 m² VK). Eine Flächenbegrenzung für den Lebensmitteleinzelhandel wurde bedarfsgerecht vorgenommen. Eine Beschränkung der übrigen Verkaufsflächen ist aufgrund der ohnehin nur begrenzt zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche nicht notwendig.

Betriebe, die erhöhte Immissionen hervorrufen, wie z.B. Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, sind nicht zulässig um die benachbarte Wohn- und gemischte Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht der städtebaulich gewünschten Entwicklung in diesem Gebiet und sind daher ausgeschlossen.

Die zeitlich begrenzte Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen und die Begrenzung der Stellplatzanzahl soll verhindern, dass nur ein Teil der Flächen bebaut wird und die restlichen Flächen als Parkierungsflächen genutzt werden. Somit würde das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild des Stadteingangs nicht realisiert. Auch die Gliederung des Baugebiets in Flächen auf denen Stellplätze zulässig sind und Flächen auf denen keine Stellplätze zulässig sind, hat zur Folge, dass eine durchgehende Parkierungsfläche vermieden wird und dient somit der Gestaltung des Stadteingangs.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulich gewünschten Ausformulierung des Stadteingangsbereichs. In einem städtebaulichen Entwurf, der auch im Modell dargestellt wurde, wurden die Gebäudehöhen entwickelt und die Einbindung in den städtischen Zusammenhang und in die Grünbereiche nachgewiesen. Die Gebäude entlang der B 28 erlangen eine Höhe von ca. 10 m. Die zwei weiteren Gebäuderiegel im GEE sind talseitig mit einer Gebäudehöhe von ca. 13 m bzw. 13,80 m geplant, wobei durch den Geländeanstieg der nördlichste Riegel vom Hagellocher Weg aus nur eine Gebäudehöhe von 10,50 m aufweisen wird. Die eingeschossigen Gebäudeteile, die mit Flachdach vorgesehen sind, haben eine Höhe von ca. 5 m.
Für die städtebauliche Gestaltung des Gebietes sind die drei Gebäuderiegel von besonderer Bedeutung, so dass die Gebäudehöhe hier als zwingend festgesetzt ist. Die Festsetzung verhindert, dass der gesamte Bereich mit eingeschossigen Bauten überbaut wird und somit nicht die gewünschte Raumwirkung entsteht. Die eingeschossigen Zwischenbauten sind städtebaulich nicht relevant, so dass hier nur eine maximale Höhe festgesetzt ist.

## A3 Bauweise

Die Bauweise für das GEE und das SO wurde so festgesetzt, dass entlang der B 28 ein durchgängiger Riegel entsteht, der als Lärmschutz für die nördlich liegende Wohn- und gemischte Bebauung fungiert. Im rückwärtigen Bereich können im SO niedrigere Baukörper in den Riegel eingeschoben werden. Hier wird eine Beschränkung der Gebäudelängen notwendig, um den Gebäudekomplex zu gliedern,

aufzulockern und besser in die nördlich angrenzende kleinteilige Bebauung einzugliedern.

Im MI entspricht die festgesetzte Bauweise dem Bestand und den angrenzenden städtebaulichen Strukturen.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der städtebaulich gewünschten Situation. Durch die Festsetzung der Baulinien werden die Gebäudekanten entlang der B 28 gesichert, die den Straßenraum fassen und den Stadteingang betonen. Die Baulinie, die unterhalb der angegebenen Höhe gilt, verläuft gemäß der Vorgabe des Straßenbauamtes parallel der Bundesstraße, in einem Abstand von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand der Rechtsabbiegerspur zur neuen Querspange. Ab einer Höhe von ca. 4 m ist ein Gebäudevorsprung von 1,5 m durch die geplante Dachform zulässig. Dies wurde mit dem Straßenbauamt festgelegt.
Im rückwärtigen Bereich des SOs ermöglicht die überbaubare Grundstücksfläche eine flexible Lage der "eingeschobenen" Baukörper.
Im GEE entstehen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche drei Gebäuderiegel, die mit dem Grünbereich entlang des Weilersbachs vernetzt werden.
Im MI entspricht die überbaubare Grundstücksfläche dem Bestand und den angrenzenden städtebaulichen Strukturen.

## A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Die Festsetzung wurde getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

## A6 Nebenanlagen

Die Festsetzung wurde getroffen, um entlang der Bundesstraßen die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und im sonstigen Geltungsbereich die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

## A7 Zu- und Abfahrtsverbote

Aus verkehrstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit werden Zufahrtsverbote und Einfahrtsbereiche festgesetzt.

## A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Unverschmutztes Dachflächenwasser wird gedros-

seit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

### A8.2 FNL 1 – Gewässerbegleitende Grünfläche mit Retentionsmulden für Dachflächenwasser

Mit der naturnahen Gestaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens, besonders auch in Kombination mit den zumindest temporär feuchten Mulden entstehen vielfältige, wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna. Ufergehölzstreifen sind weiterhin typische Elemente des Landschaftsbilds. Die Freihaltung eines Korridors ohne dichte Begrünung oder Bebauung ermöglicht den ungehinderten Kaltluftabfluss und somit die Frischluftversorgung für Siedlungsbereiche südlich der B 28.

## A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Festsetzung der Gehrechte dient der Vernetzung der Fuß- und Radwege und der Anbindung der umliegenden Wohngebiete an die Versorgungseinrichtungen und die Grünstrukturen.

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Das eingetragene Fahrrecht dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

## A10 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der geplanten und der bestehenden Nutzung vor Verkehrsimmissionen ausgehend von der künftigen Straßenführung. Berücksichtigt ist hierbei im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes auch die mögliche Verkehrsentwicklung der Bundesstraße.
Die Festsetzung, dass auf den Flächen, die mit Karo gekennzeichnet sind, aktiver Schallschutz zulässig ist, soll den Betrieben ermöglichen, durch aktive Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen Lärmwerte einzuhalten.

## A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### A11.1 Pflanzzwang

**Pflanzzwang – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild der Stadteinfallstraße. Sie gliedern den Straßenraum der Bundesstraße, unterstützend zu den Gebäuden die aufgrund der geforderten Anbaufreiheit zurückversetzt sind. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesse-

rung des Kleinklimas bewirken die Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission, tragen zur Sauerstoffproduktion bei und minimieren somit den Eingriff in den Naturhaushalt.

**Pflanzzwang 1 (pzpb 1) – Grünstreifen**

Mit dieser Festsetzung soll ein trennender Grünstreifen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor optischen Beeinträchtigungen durch die Sondergebietsnutzung geschaffen werden. Dennoch sollen die nördlich dieses Streifens befindlichen Gartenbereiche nicht übermäßig verschattet werden.
Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

**Pflanzzwang 2 (pzpb 2) – Straßenraumbegrünung**

Die Festsetzung, als straßenbegleitendes Grün neben den Hochstämmen (s.o.) nur bodendeckende Pflanzen zuzulassen, dient dazu, Sichtbeziehungen zum geplanten Gebäuderiegel freizuhalten und dennoch den Straßenrand durch eine Begrünung zu säumen und räumlich zu fassen.
Weiterhin sind Grünflächen geeignet Straßenstaub zu binden.

**Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitlich verzögert in die Kanalisation abfließen.
Eine übermäßige Aufheizung der Dachflächen und die Erhöhung der Umgebungstemperatur werden vermieden. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Durch begrünte Dächer entsehen zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Siedlungsgebietes.

**Pflanzzwang – Parkplatzbegrünung**

Bäume auf befestigten Stellplätzen dienen vor allem der Klimaregulierung, der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Gestaltung.

## A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Festsetzung garantiert, dass die Fläche für den Ausbau der Bundesstraße reserviert ist und bis dahin entsprechend der angrenzenden Grünfläche gestaltet wird. Somit werden den Belangen des vorausplanenden Städtebaus, der Straßenverkehrsbehörde und der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die detaillierte Festsetzung der Dachformen basiert auf den Zielsetzungen der Stadt Tübingen im Stadteingangsbereich eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu schaffen.

## B2 Werbeanlagen

Die Festsetzung der Werbeanlagen wurde aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und der hohen gestalterischen Anforderungen an die Bebauung des Gebietes entsprechend detailliert getroffen. Die geplante Dachform darf nicht durch das unkontrollierte Anbringen von Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild gestört werden.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

### B3.1 Müllbehälterstandplätze

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

## B4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um stark abweichende Geländeveränderungen von der vorhandenen Morphologie her zu vermeiden.

# 11 Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Verkehrsfläche | 7412,0 | m² |
| Grünfläche | 3741,5 | m² |
| Sondergebiet | 16946,0 | m² |
| Gewerbegebiet | 5226,0 | m² |
| Mischgebiet | 953,5 | m² |
| Wasserfläche | 300,5 | m² |
| Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | 34579,5 | m² |

# 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Eine Übertragung öffentlich gewidmeter Flächen an die Stadt Tübingen wird durch städtebauliche Verträge geregelt.

Stadt Tübingen, den

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin
Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser