

---

## Begründung

---

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“

## **1. Anlass der Planung**

Im Jahr 2002 wurde auf den Grundstücken Pfleghofstraße 4 bis 8 ein Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pfleghofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pfleghofstraße 8 durch einen Neubau zu ersetzen und in den Ebenen des UG und des EG der bestehenden Gebäude in den Hofflächen zwischen den Gebäuden und der Mühlstraße Einzelhandelsflächen neu zu schaffen. Diese Gebäudeteile waren so entwickelt, dass sie sich formal aus den bestehenden Stützmauern des Hangs entwickelten. Bestandteil des Entwurfs war auch eine öffentliche Wegebeziehung von der Pfleghofstraße aus in die Grünbereiche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße mit der Möglichkeit, diese Wegebeziehung auf städtischer Parzelle nach Süden weiter zu entwickeln. Bedingt durch die Insolvenz des Wettbewerbsauslobers ist das Vorhaben nicht realisiert worden.

Mit Ausnahme des Gebäudes Pfleghofstraße 4/2 konnte der jetzige Vorhabenträger inzwischen die o.g. Grundstücke erwerben. Er hat durch die Preisträger des damaligen Wettbewerbs die Pläne überarbeiten lassen und beabsichtigt diese nun zu verwirklichen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Einzelhandelsstruktur der Tübinger Altstadt ist durch die kleinparzellige mittelalterliche Baustruktur geprägt: es überwiegen kleine und kleinste Ladenflächen. Für viele Warengruppen ist dies unproblematisch, es gibt aber Produktgruppen, die auf kleinen Flächen nur im exklusiven Segment wirtschaftlich vertrieben werden können. Insbesondere bei gering- und mittelpreisigen Textilien erwarten die einschlägigen Filialisten zusammenhängende Ladenflächen im EG von mindestens 250 – 400 m<sup>2</sup>. Auch Lebensmittel und Drogeriewaren können derzeit nur noch in für die Verhältnisse der Altstadt großen Flächen verkauft werden. Um die lebendige Nutzungsmischung in der Altstadt zu erhalten und um zu gewährleisten, dass sich breite Schichten der Bevölkerung auch in der Altstadt mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs versorgen können ist es Ziel dieser Planung, relativ große, zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen.

Dieses Ziel soll aber innerhalb der historisch gewachsenen Parzellen- und Baustrukturen realisiert werden und im Interesse einer weitestgehenden Flexibilität sollen die einzelnen Gebäude auch unabhängig voneinander bewirtschaftet werden können.

Auch das Ziel des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Altstadtgebiet“, zum Erhalt der Nutzungsmischung das Wohnen besonders zu schützen soll aufrechterhalten werden. Ebenfalls Ziel des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“ ist der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen, die als Naherholungsbereiche der Bewohner umso wichtiger sind, als diese in aller Regel weder Balkone noch Terrassen haben. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ kann nun die Grünfläche oberhalb der Mühlstraße erstmalig erschlossen werden. Sie wird dadurch der Bevölkerung zugänglich und nutzbar gemacht. Dafür muss zwar bestehende Bepflanzung der Grünflächen auf den Grundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerodet werden, es werden aber wieder Grünflächen angelegt, so dass der Verlust von Grün lediglich vorübergehend sein wird.

## **3. Vorhabensbeschreibung**

Mit Ausnahme des Gebäudes Pflegehofstraße 8 sollen die Gebäude zur Pflegehofstraße erhalten und saniert werden. Die Anbauten Richtung Mühlstraße werden allerdings abgebrochen und durch größere Bauteile ersetzt, die unterirdisch miteinander verbunden werden können. Die EG-Verkaufsflächen in den Gebäuden Pflegehofstraße 6 und 8 werden miteinander verbunden.

Die Höhenentwicklung des Neubaus Pflegehofstraße 8 orientiert sich am bisher vorhandenen Gebäude, die Höhenentwicklung der Anbauten in Richtung Mühlstraße orientieren sich an den bestehenden Stützmauern in der Grünfläche oberhalb der Mühlstraße. Die Anbauten umfassen lediglich UG und EG der Hauptgebäude.

Die Dächer der Anbauten werden, soweit sie nicht begangen werden, mit intensiver Begrünung versehen. Dort, wo die Dächer an die Hauptgebäude anschließen, werden für die angrenzenden Wohnungen Terrassen ausgebildet. Von der Pflegehofstraße aus wird durch den bestehenden Durchgang am Gebäude Pflegehofstraße 6 eine neue Wegebeziehung geschaffen, die einerseits über das Gebäude Pflegehofstraße 10 an das Lustnauer Tor angebunden werden soll und andererseits oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße in Richtung Süden die Grünfläche erschließen soll.

Das Projekt ist nicht in der 1-A-Lage in der Altstadt. Nach Abschluss der derzeit laufenden Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadttrand“ wird sich die Lagegunst deutlich verbessern, insbesondere wenn es gelingt, die Verkehrsmengen in der Mühlstraße zu reduzieren und der öffentliche Raum am Lustnauer Tor dadurch aufgewertet werden kann.

#### **4. Planbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Pflegehofstraße 10,
- im Osten durch die Mühlstraße,
- im Süden durch das Grundstück Pflegehofstraße 2,
- im Westen durch die Pflegehofstraße.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 07.09.2007 als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Mischnutzung des Bebauungsplans entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

#### **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ vom 06.09.1989. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pflegehofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

#### **7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche zum größten Teil bereits überbaut ist. Die Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 1.280 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, im Planbereich Wohn- und Geschäftsgebäude zu realisieren, als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Um das städtebauliche Ziel, die Nutzungsmischung in der Altstadt zu erhalten und insbesondere das Wohnen in der Altstadt zu ermöglichen sind gastronomische Betriebe (Schank- und Speisewirtschaften) nur im Gebäude Pfleghofstraße 4/1 zulässig, und nur dann, wenn ihre Öffnungszeiten zwischen 08:00 – 24:00 liegen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Mit diesen Regelungen soll einerseits sichergestellt werden, dass die Nachtruhe der Bewohner durch die Gastronomie nicht unzumutbar gestört wird. Andererseits soll das durch den Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ derzeit dort geltende generelle Verbot von zusätzlichen Gaststätten für das Gebäude Pfleghofstraße 4/1 im oben genannten Rahmen aufgehoben werden, weil durch die Außenbewirtung oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße auch eine soziale Kontrolle erwartet wird. Diese soziale Kontrolle soll sicherstellen, dass das in der Mühlstraße derzeit herrschende Problem von Passanten, die nächtlich auf der Straße Alkohol konsumieren und mit Flaschen werfen nicht auch auf der Grünfläche oberhalb der Stützmauer auftritt.

Da auch das Wohnen die soziale Kontrolle verstärkt, zu einer Belebung der Altstadt zu allen Zeiten beiträgt und die Altstadt sich mit ihren kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, sozialen Einrichtungen und attraktiven Aufenthaltsräumen besonders zum Wohnen eignet soll oberhalb des ersten OGs nur Wohnen zulässig sein. Mit dieser Regelung, die aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ übernommen wurde, soll das Wohnen gegen die Konkurrenz von in der Regel mehr Miete bezahlenden Dienstleistern geschützt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden deswegen ausgeschlossen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baufenster auf öffentlicher Verkehrsfläche darf entsprechend den Vorhabenplänen Nr. 4 – 6, 8 und 9 ab einer Höhe von 339,00 m ü. NN überbaut werden. Mit der Überbauung soll erreicht werden, dass die öffentliche Wegeverbindung an die nördliche Mühlstraße hergestellt werden kann, und dennoch das Gebäude Pfleghofstraße 8 an

die Front der Gebäude Pflughofstraße 10 und Am Lustnauer Tor 5 anschließt.

Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe der Flachdächer ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden. Für Steildächer werden First- und Traufhöhen festgesetzt. Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenwand, für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss. Dachaufbauten auf den Steildächern sind im Rahmen der Stadtbildsatzung zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude entsprechen im Wesentlichen dem Bestand. Die der Neubauten wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung entwickelt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen drei bis vier Vollgeschosse in Gebäudeteilen mit geneigten Dächern. Die flach gedeckten Anbauten wurden in ihrer Höhe so entwickelt, dass sie im EG und UG gewerbliche Räume aufnehmen können und sich in ihrer Höhe zur Mühlstraße in die Stützmauerstruktur des dortigen Grünraums einfügen.

In Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 Abs. 1 überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich notwendig, um die für öffentliche Erschließungen notwendigen Flächen von den jetzigen Grundstücken abtrennen zu können und trotzdem noch die beabsichtigten größeren Flächen für Einzelhandelsnutzungen herstellen zu können. Durch die Höhenbegrenzung der flach gedeckten Bauteile ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Die Überschreitungen werden dadurch ausgeglichen, dass die Flachdächer intensiv begrünt, der zukünftig öffentliche Weg durch weitere Grünflächen begleitet wird und Pflanzgebote für zwei hochstämmige Bäume festgesetzt werden.

### **8.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit reduzierten Grenzabständen von max. 1,0 m Tiefe. Diese Abstände sind im Bestand bereits vorhanden oder aus dem Baubestand abgeleitet. Die flach gedeckten Bauteile sollen sich in die Struktur der Stützmauern auf der Grünfläche oberhalb der Mühlstraße einfügen und sollen daher dicht an die Grenzen oder auf die Grenzen gebaut werden.

Durch die abweichende Bauweise werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt, insbesondere wird die heute vorhandene ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude nicht verändert. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt; um die historische Parzellenstruktur beibehalten zu können, sollen bauordnungsrechtliche Belange zwischen Bauten auf unterschiedlichen Parzellen des Vorhabenträgers soweit machbar mittels Baulasten geregelt werden.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen definiert. Die dadurch entstehenden Kubaturen entsprechen großteils dem heutigen Bestand. Auch heute ist die Fläche zwischen den Hauptgebäuden an der Pflughofstraße und der Mühlstraße mit Anbauten und asphaltierten, als Stellplätze dienenden Flächen weitgehend versiegelt. Die gegenüber dem Bestand größeren Anbauten

werden mit Gründächern versehen, deren Substratstärke von mindestens 30 cm erlaubt, neben Gräsern auch Stauden und Kleingehölze zu pflanzen. An zwei Stellen sind Bäume vorgesehen, deren Wurzelräume von Bebauung frei gehalten wird.

Baulinien wurden dort festgesetzt, wo historische Gebäude bereits bestehen und erhalten werden sollen. Die Baulinie im Osten des als Neubau vorgesehen Gebäudes Pflegehofstraße 8 wurde festgelegt, um sicher zu stellen, dass dort das Bauschema der angrenzenden Gebäude Richtung Lustnauer Tor fortgesetzt wird. Die leichte Eindrehung auf die Grünfläche soll auf die dort geplante neue Wegebeziehung hinweisen.

### **8.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die bestehende Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Firstrichtungen langfristig gesichert werden.

### **8.6 Stellplätze, Tiefgaragen**

Die sehr dichte Baustruktur der Altstadt erlaubt in aller Regel nicht die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen. Für die Bewohner gibt es die Möglichkeit, in Parkhäusern Stellplätze anzumieten. Überdurchschnittliche viele Bewohner der Altstadt verzichten auf den Besitz eines eigenen Autos und nutzen den in der Altstadt sehr guten ÖPNV und das dort reichhaltige Angebot von Carsharing. Tiefgaragen, offene und überdachte Stellplätze widersprechen dem Ziel der Schaffung attraktiver Freiräume, die für die Akzeptanz neuer Handelsflächen notwendig sind und sind daher ausgeschlossen. Baurechtlich notwendige Stellplätze für gewerbliche Nutzungen können abgelöst werden.

### **8.7 Nebenanlagen**

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **8.8 Gehrechte**

Die gesamte Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße ist nicht durch Wege erschlossen. Eine erste Erschließung soll nun durch einen parallel zur Stützmauer verlaufenden, öffentlichen Weg ermöglicht werden. Um die Grünfläche oberhalb der Stützmauer in das Wegenetz der Stadt zu integrieren soll im Rahmen des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ ein Aufgang durch das angrenzende Gebäude Pflegehofstraße 10 geschaffen werden.

Mit dem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit soll ein Anschluss des Wegenetzes an die Pflegehofstraße erreicht werden.

### **8.9 Pflanzgebote**

Die bereits bestehende Baustruktur ist sehr dicht, die Versiegelung der Fläche wird durch das Vorhaben noch etwas verstärkt. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Kompensation dieser Verdichtung, sollen aber auch als gestalterische Elemente die Attraktivität der Freianlagen stärken und für das gesamte Umfeld das Mikroklima positiv beeinflussen.

#### **8.10 Stützmauern**

Die Grünfläche oberhalb der Mülhstraße ist in ihrem gesamten Verlauf durch teils hohe Stützmauern geprägt. Deswegen soll diese Art der Geländemodellierung auch im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitergeführt werden.

#### **9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Für den Geltungsbereich gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Da die Stadtbildsatzung keine Aussagen über Flachdächer und Geländemodellierungen macht, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung dieser Elemente aufgestellt.

Die Dachflächen der Flachdächer sind, da diese teilweise von der umgebenden Bebauung eingeschen werden können, als intensiv begrünte Dachflächen vorgesehen. Betriebsbedingte Aufbauten sollen von der Attika einen Abstand von mindestens 1 m haben, um vom öffentlichen Straßenraum aus nicht in Erscheinung zu treten.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen um die erforderlichen Geländemodellierungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die Struktur des terrassierten Grünraums unterhalb des Pflegehofs fortzusetzen.

#### **10. Erschließung**

Die Grundstücke werden von Fußgängern als auch von Fahrzeugen über die Pflegehofstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **11. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

## **12. Energie**

Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards der Mindeststandard der ENEC unterschritten werden. Es wird angestrebt, den Energiestandard KfW 60 zu erreichen.

## **13. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen (vgl. Punkt 7 beschleunigtes Verfahren).

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 10.12.2008