

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Foyer/Blauer Turm"; Billigung des  
Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der  
örtlichen Bauvorschriften sowie erneuter  
Auslegungsbeschluss**

**Bezug:** Vorlage 248/2014

**Anlagen: 6** Anlage 1\_Bebauungsplan\_Entwurf  
Anlage 4 Begründung  
Anlage 2 Lärmpegel  
Anlage 3 Textliche Festsetzungen  
Anlage 5\_Umweltfachbeitrag  
Anlage 6 Verfahrens- und Datenübersicht

---

## Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2014 werden gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt sich die erneute Auslegung auf die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Werbeanlagen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

## Ziel:

Der südliche Stadteingang soll unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden in qualitätvoller Weise ent-

wickelt und mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Dies soll durch eine urbane Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen sowie den vorhandenen kulturellen Einrichtungen geschehen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat am 17.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 13.06.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Während der Zeit der Auslegung wurde ein Fehler in den Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen festgestellt. Außerdem ging ein Hinweis dazu ein, dass Festsetzungen zu Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, im planungsrechtlichen Teil festgesetzt werden sollten und nicht in den örtlichen Bauvorschriften.

Beide Sachverhalte sollen Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung sein.

### 2. Sachstand

Der Entwurf des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ lag vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 öffentlich aus. Die Stellungnahmen, die außer zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen und den Werbeanlagen eingegangen sind, werden im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss aufgeführt und behandelt.

#### 2.1 Festsetzung der Lärmpegelbereiche

Während der Zeit der Auslegung stellte der Gutachter des Schalltechnischen Gutachtens, das Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist, fest, dass ihm in der grafischen Darstellung ein Fehler unterlaufen ist und falsche Berechnungsintervalle gebildet wurden, die zu einer falschen Plandarstellung führten. In diesem Zusammenhang wurde den überarbeiteten Schallberechnungen für die Gebäudefassaden entlang der Friedrichstraße für den Kraftverkehr die Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h angenommen, da auf Grund der engen Folge von Signalanlagen und Knotenpunkten und der engen Fahrgeometrie eine höhere Geschwindigkeit nicht möglich ist. Die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen müssen deshalb gegenüber der ersten Auslegung korrigiert werden.

In der Überarbeitung der Lärmpegelbereiche ist festzustellen, dass sich die angegebenen Werte teilweise verschlechtert haben. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Damit bleibt auch die Forderung bestehen, dass je nach gewünschter Nutzung im Rahmen der Bauanträge Nachweise zur Eignung von Bauteilen bzw. zur Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderlich sind, damit die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllt werden.

#### 2.2 Werbeanlagen

Ein Hinweis zu den Festsetzungen von unabhängigen Werbeanlagen, die als Nutzung für Fremdwerbung dienen, wie z.B. großflächige Plakatanschlagtafeln, ergab, dass dieses städtebauliche Ziel nicht in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden sollte, sondern als planungsrechtliche Festsetzungen unter „Art der baulichen Nutzung“. Diese Festsetzungen sollen in diesem Zusammenhang korrigiert werden.

Im Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2014 wurde in den Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 4 Abs. 1 festgesetzt: „In Verbindung mit § 1 Abs. (9) BauNVO sind im Mischgebiet Werbean-

lagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Mischgebiet ansässige Betriebe dürfen im gesamten Mischgebiet werben.“ Unter Nr. 4 Abs. 6 wurde festgelegt: „Freistehende Automaten, Fesselballone und ähnliches, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig“.

Sinn und Zweck dieser Festsetzungen war, zumindest im Mischgebiet Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, auszuschließen. Außerdem sollten Werbeanlagen unzulässig sein, die sich auf Grund ihrer Größe oder ihrer Art sehr auffällig im Ortsbild abheben und dieses beeinträchtigen könnten. Eines der wichtigsten Ziele für das südliche Stadtzentrum, das zusammen mit der Altstadt die Innenstadt Tübingens darstellt, ist die gestalterische und funktionale Aufwertung sowie Erhalt und Stärkung des Versorgungszentrums. Mit dieser Intention wurden im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ (Einschränkungen zur Art der Nutzung) und das Sanierungsgebiet 2013 vom Gemeinderat beschlossen. Als konkrete Maßnahmen wurden bereits die Poststraße im Jahr 2013 und die Friedrichstraße 2014 umgestaltet. Weitere Bauabschnitte zur gestalterischen Aufwertung des südlichen Stadtzentrums werden in Kürze folgen.

Das Plangebiet „Foyer/Blauer Turm“ ist nicht nur ein weiterer Baustein in der Umgestaltung und Aufwertung des südlichen Stadtzentrums, es stellt auch den an der Bundesstraße gelegenen Stadteingang dar. Deshalb werden hier Werbeanlagen, die die Funktionalität und das Ortsbild beeinträchtigen könnten, besondere Bedeutung zugemessen. Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften werden dazu als nicht ausreichend angesehen. Der Ausschluss von Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, soll deshalb aus städtebaulichen Gründen gemäß Baugesetzbuch in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben werden.

Außerdem sollen die bauplanungsrechtlich festgesetzten verminderten Abstandsflächen auch gemäß Landesbauordnung festgesetzt werden, damit die Rechtslage eindeutig ist. Daher wurde in den Örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

keine.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine Änderungen zu Vorlage 248/2014.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 29.08.2014 (Anlage 1)

Karte Lärmpegelwerte (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 29.08.2014 (Anlage 3)

Begründung vom 29.08.2014 (Anlage 4)

Umweltfachbeitrag vom 13.06.2014 (Anlage 5, Teile U.1-3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)