

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

---

**Betreff: Änderung des Bebauungsplanes „Lorettoareal – Ost“  
Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung**

Bezug: 82/2008

Anlagen: Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 23.04.2008 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 20.09.1995/20.02.1998 (Anlage 2)  
Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 23.04.2008 (Anlage 3)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.04.2008 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

### **Ziel:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Grundstück Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mischnutzungen geschaffen werden.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Stadtsanierungsamt ist Anfang Februar 2008 in das Technische Rathaus umgezogen. Die Büroräume stehen seither leer. Das Gebäude soll nun einer neuen Nutzung zugeführt und veräußert werden. Der ursprünglich vorgesehene Zweck eines Bürgerhauses an dieser Stelle wurde durch die laufende Entwicklung überholt. Verschiedene private Initiativen haben zwischenzeitlich eine dezentrale Infrastruktur geschaffen, die diesen Zweck ebenso gut erfüllen können.

#### **2. Sachstand**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 07.04.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Lorettoareal-Ost“ für das Flst. Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Gleichzeitig wurde

beschlossen, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und der Ort, an dem sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit bis zum 25.04.2008 zur Planung äußern kann, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 12.04.2008 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

### **3. Lösungsvarianten**

Keine.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 23.04.2008 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 20.09.1995/20.02.1998 (Anlage 2)

Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 23.04.2008 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)



MI, TH.- max 8,00m  
 0,7  
 g  
 WD, DN max. 48

- Legende**
-  Geltungsbereich B-Plan "Lorettoareal-Ost"
  -  Mischgebiet
  -  Straßenverkehrsflächen
  -  Baugrenze

Bebauungsplanänderung  
**Lorettoareal-Ost**  
 Maßstab: 1:1000  
 Datum: 23.04.2008



---

Textliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften

---

Zum Bebauungsplan „Lorettoareal-Ost“



# ENTWURF

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) und den §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) i. d. F. des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

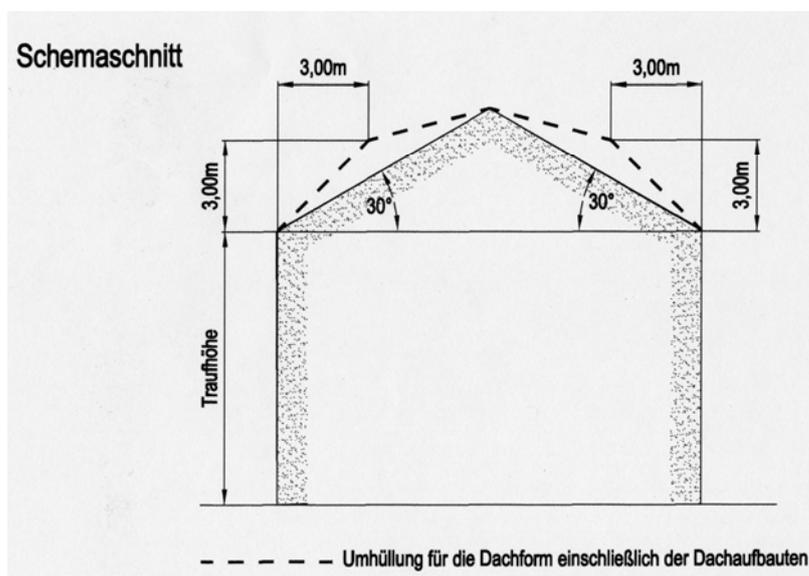
- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Solartankstellen und Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Nach §1 (6) BauNVO sind Ausnahmen für die Zulassung von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Eine bauliche und sonstige Nutzung ist nur entsprechend dieser Zweckbestimmung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.
- (2) Für eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche an den Eckgrundstücken der Blockrandbebauung kann eine Ausnahme insoweit zugelassen werden, als die Überschreitung im Block ausgeglichen wird.  
Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück durch eine entsprechende Unterschreitung der zulässigen Traufhöhe ausgeglichen wird.
- (3) Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches zulässig.
  - a) bei Bauflächen, für die in der Nutzungsschablone eine max. Dachneigung festgesetzt ist, im Rahmen dieser Festsetzung,
  - b) bei allen anderen Bauflächen mit einem Dachprofil, welches einschließlich der Dachaufbauten die in nachfolgendem Schemaschnitt enthaltene Umhüllung über der tatsächlichen Haustiefe nicht überschreitet.Bei im Zeitpunkt der Bauungsplanaufstellung bestehenden Gebäuden können bei Dachaufbauten Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden.



## ENTWURF

- (4) Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
  - (5) Als Mindesthöhe der Gebäude wird die um 2,5 m reduzierte zulässige Traufhöhe festgesetzt:
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- (1) Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes.
  - (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen in Form von Gebäuden an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung einer Abstandfläche zugelassen werden.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- (1) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.
  - (2) An der Baulinie und Baugrenze sind Vorbauten wie Erker, Balkone und Fenstervorbauten oberhalb des Erdgeschosses insoweit zulässig, als sie eine Breite von höchstens 5,0 m aufweisen und nicht mehr als 1,0 m über die Baugrenzen und Baulinien vortreten. Ihr dazwischenlegender Abstand muss mindestens der Breite der einzelnen Vorbauten entsprechen.
  - (3) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO bleibt unberührt.
- 5. Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- (1) Für die zulässige Gebäudestellung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Gebäude sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraße zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies aus straßengestalterischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.
  - (2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.
- 6. Höhenlage der Gebäude**
- (1) Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen. Maßgebend ist die Höhenlage des Geländes vor Beginn der Baumaßnahmen.
  - (2) Eine davon abweichende Höhenlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus entwässerungstechnischen Gründen, wegen der Höhenlage benachbarter Gebäude oder wegen des Einfügungserfordernisses notwendig ist.
- 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
- (1) Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - (2) Für Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge von Gewerbebetrieben, Mietfahrzeuge und für Kraftfahrzeuge von Behinderten können Ausnahmen zugelassen werden.
  - (3) Die nach § 37 Abs. 1 LBO für eine Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den unter Absatz 1 vorgesehen Flächen – oder auf anderen dafür vorgesehenen Flächen in einer Entfernung von höchstens 400 m außerhalb des Plangebietes – herzustellen.
- 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen dienen. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.
- 9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Für Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden gesonderter Fachplanung vorbehalten.

## ENTWURF

### 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Allgemeinheit, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgelegt ist.

### 11. Pflanzgebote/Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### 11.1 Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Bäumen auszuführen. Auf die Pflanzliste unter C.2 wird verwiesen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Nadelgehölze sind nur ausnahmsweise zulässig. Lagemäßige Verschiebungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies aus verkehrlichen, betrieblichen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

#### 11.2 Pflanzerhaltungsgebote

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

#### 11.3 Unbebaute Flächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen oder als Rasenpflaster auszuführen, soweit sie nicht als Zufahrten sowie Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden. Dasselbe gilt auch für Decken über Tiefgaragen und unterirdische Geschosse. Die bepflanzte Fläche der Baugrundstücke muss mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

#### 11.4 Dachflächen

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind mindesten zu 50 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 17.12.1990 (GBl. S.426) werden folgende baugestalterische Festsetzungen getroffen:

### 1. Dachgestaltung

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

- (1) Für die zulässige Dachform sind die Festsetzungen und der Schemaschnitt der Ziff. A. 2 (3) maßgebend. Wo keine max. Dachneigung in der Nutzungsschablone festgesetzt ist, sind Dächer nur in einer Neigung bis max. 30° zulässig.
- (2) Dachneigungen über 30° sind bei bestehenden Gebäuden zulässig.

#### 1.2 Dachausrichtung

Geneigte Dächer sind traufständig zur Erschließungsstraße auszubilden.

### 2. Fassadengestaltung

- (1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Die Verwendung von Spiegel- und Rauchglas ist nicht zulässig.

### 3. Außengestaltung

Private Verkehrsflächen, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen. Entlang der Gebäude soll ein mind. 0,5 m breiter Streifen als Rasenpflaster ausgeführt werden.

### 4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1.OG zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

## ENTWURF

- (2) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Plakatsäulen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

### 5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### C. HINWEISE

1. Auf die im Grünordnungsplan von 18.09.1995 zu diesem Bebauungsplan enthaltenen Empfehlungen und technischen Hinweise wird verwiesen.
2. Pflanzliste  
Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

- Acer campestre	- Feldahorn
- Fraxinus excelsion	- gemeine Esche (schmalkronig, z.B. „Westhofs Glorie“)
- Juglans regia	- Walnuss
- Quercus robur	- Eiche
- Quercus robur („Fatigiata“)	- Säuleneiche
3. Flächen mit einer mit umweltgefährdenden Bodenbelastung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Eine abschließende Sanierung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Tübingen, den 20.09.1995/20.02.1998

---

**Begründung**

---

Zur Bebauungsplanänderung „Lorettoareal-Ost“



# ENTWURF

## 1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Stadtplanungsamt ist Anfang Februar 2008 in das Technische Rathaus umgezogen. Die Büroräume stehen seither leer. Das Gebäude soll nun einer neuen Nutzung zugeführt und veräußert werden.

## 2. Ziele und Zwecke

Mit Ausnahme der Volkshochschule gibt es im Bereich „Lorettoareal-Ost“ ausschließlich Mischnutzungen. Auch die nähere Umgebung wird durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Das Grundstück Nr. 5793 (Lorettoplatz 30), das derzeit im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus ausgewiesen ist, soll durch Änderung des Planungsrechts als Mischgebiet festgesetzt werden.

## 3. Planbereich

Der seit dem 19.09.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Lorettoareal-Ost“ wird für das Grundstück Flst. Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) geändert.

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans „Lorettoareal-Ost“ ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Flst. Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) gilt der seit dem 19.09.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Lorettoareal-Ost“, der das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus ausweist.

## 6. Planänderungen

### Art der Nutzung

Der ursprünglich vorgesehene Zweck eines Bürgerhauses auf dem Flst. Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) wurde durch die laufende Entwicklung überholt. Verschiedene private Initiativen haben zwischenzeitlich eine dezentrale Infrastruktur geschaffen, die diesen Zweck ebenso gut erfüllen können. Mit Ausnahme der Volkshochschule sind im Bereich des Bebauungsplanes „Lorettoareal-Ost“ ausschließlich Mischnutzungen vorhanden. Auch die nähere Umgebung wird durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Durch die Änderung des Planungsrechts soll für das Grundstück Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) nun auch Mischgebiet festgesetzt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Vom Grundstück Flst. Nr. 5793 mit einer Größe von insgesamt 546 m<sup>2</sup> sollen ca. 427 m<sup>2</sup> Baufläche verkauft werden, die übrigen ca. 119 m<sup>2</sup> sollen bei der Stadt verbleiben und als öffentliche Verkehrsfläche dienen. Die Grundflächenzahl für das Grundstück Flst. Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) wird daher auf 0,7 festgesetzt.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für Grundflächenzahlen in Mischgebieten wird um 0,1 überschritten. Diese Überschreitung wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dadurch ausgeglichen, das das Grundstück von Freiflächen, die einen platzartigen Charakter aufweisen, umgeben wird. So kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

## ENTWURF

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

### **7. Beschleunigtes Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderungen sowie der umfangreichen Diskussionen im Vorfeld wurde auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

### **8. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Tübingen, den 23.04.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplanänderung</b>  „Lorettoareal-Ost“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Südstadt	
Baugebiet: MI		Gebietsgröße: 546 m <sup>2</sup>	
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
<u>Anlass der Planung</u>  Das Stadtsanierungsamt ist Anfang Februar 2008 in das Technische Rathaus umgezogen. Die Büroräume stehen seither leer. Das Gebäude soll nun einer neuen Nutzung zugeführt und veräußert werden. Der ursprünglich vorgesehene Zweck eines Bürgerhauses an dieser Stelle wurde durch die laufende Entwicklung überholt. Verschiedene private Initiativen haben zwischenzeitlich eine dezentrale Infrastruktur geschaffen, die diesen Zweck ebenso gut erfüllen können.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u>  Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Grundstück Nr. 5793 (Lorettoplatz 30) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mischnutzungen geschaffen werden.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		07.04.2008	
Bekanntmachung		12.04.2008	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		-	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		-	
<b>Auslegungsbeschluss</b>			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			