

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“  
Billigung des Bebauungsplanentwurfes, des Entwurfes über die örtlichen  
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 86/2007

Anlagen: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 12.06.2008 (Anlage 1)  
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 11.06.2008 (Anlage 2)  
Textliche Festsetzungen vom 12.06.2008 (Anlage 3)  
Begründung vom 12.06.2008 (Anlage 4)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Dem erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Erweiterung um das Grundstück Pfleghofstraße 8) wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus zeichnerischem Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2008 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2008 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 11.06.2008 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Ziel:**

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, für Altstadtverhältnisse größere, zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen. Des Weiteren sollen die Ziele des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“, der Erhalt der Nutzungsmischung durch besonderen Schutz des Wohnens sowie Erhalt und Entwicklung der Grünflächen aufrechterhalten werden.

## **Begründung:**

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

Im Jahr 2002 wurde auf den Grundstücken Pflughofstraße 4 bis 8 ein Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pflughofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pflughofstraße 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 Pflughofstraße 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 Wettbewerbauslobers ist das Vorhaben bislang nicht realisiert worden. Mit Ausnahme des Gebäudes Pflughofstraße 4/2 konnte der Vorhabenträger inzwischen die Grundstücke erwerben. Er hat durch die Preisträger des damaligen Wettbewerbs die Pläne überarbeiten lassen und beabsichtigt diese nun zu verwirklichen.

### **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.03.2007 beschlossen, für die Grundstücke Pflughofstraße 4/1, 6 und 6/1 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2007 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 09.04.2007 bis 27.04.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 02.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 06.07.2007 wurde das Vorhaben auch im Gestaltungsbeirat behandelt. Dort wurde festgestellt, dass in der Wettbewerbsüberarbeitung die Bauvolumen deutlich größer und unmittelbar an die Stadtmauer gerückt wurden, so dass oberhalb der Stadtmauer nur noch ein schmaler Flurstreifen übrig bliebe und die für die Mühlstraße charakteristische Mauerbegrünung verloren ginge. Anstelle der ursprünglich skulptural ausgeformten und terrassierten Bebauung (gebaute Topografie) entstünden nun in exponierter Situation gewöhnliche Anbauten.

Trotz der aufgeführten Kritikpunkte stimmte der Gestaltungsbeirat dem Vorhaben prinzipiell zu, zumal die architektonische Qualität des Bauvorhabens nach wie vor präsent sei. Jedoch müssten die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die topografischen Gegebenheiten mit der Ausnutzung des exponierten und im Stadtbild prominenten Grundstücks in Einklang gebracht werden.

Durch Einbeziehung des Gebäudes Pflughofstraße 8, durch Abrücken von Teilen der Bebauung von der Stützmauer und durch Reduzierung der Höhe der flach gedeckten Anbauten wurden die Kritikpunkte in die Planung aufgenommen und in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 28.03.2008 befürwortet.

Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde von insgesamt 13 Bürgerinnen und Bürgern unterstützt, die mit Ihrem Anliegen auch an den Gemeinderat und an den Oberbürgermeister herangetreten sind. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging im Wesentlichen eine Stellungnahme der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen ein, die übrigen Stellungnahmen sind als Hinweise zu werten.

Im Einzelnen gingen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren folgende Stellungnahmen ein:

## **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Die Anwohner befürchten eine Verschlechterung der Wohnqualität durch die Neubebauung: Durch die Überbauung der Gartenflächen und den damit verbundenen Wegfall der Bäume oberhalb der Stadtmauer würde sich das Mikroklima in der Mühlstraße entscheidend verschlechtern.

Befürchtet werden zusätzliche Lärmbelastungen insbesondere durch die geplante Gastronomie und den Anlieferverkehr aber auch durch die geplante öffentliche Wegeverbindung parallel zur Mühlstraße.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits heute sind große Teile des Freiraums zwischen den Hauptgebäuden an der Pflughofstraße und der Mühlstraße überbaut oder mit Asphalt versiegelt. Die gegenüber dem Stand bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aktualisierten Pläne lassen zwischen Neubebauung und Stadtmauer nun mehr Platz. Es gibt einen durchgehenden nicht unter- oder überbauten Streifen von 3 bis 9 Metern Breite, der mit Ausnahme eines Weges wieder bepflanzt wird. Zwischen den Gebäuden Pflughofstraße 6 und 4 gibt es eine Raumaufweitung, an der ein Pflanzgebot einen hochstämmigen Baum sicherstellt. Die meisten flach gedeckten Bauteile wurden als Gründächer mit einer Mindestsubstrathöhe festgesetzt, so dass darauf Kleingehölze, Rasen und Stauden gepflanzt werden können. Das Mikroklima wird daher nach Auffassung der Verwaltung allenfalls vorübergehend beeinträchtigt.

Bereits heute gibt es in der Pflughofstraße und der Mühlstraße Gaststätten, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass die Lärmbelastung durch die zusätzliche Gastronomie insgesamt nicht höher sein wird als derzeit. Trotzdem wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Anregung reagiert: Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, Gaststätten sind nur im Gebäude Pflughofstraße 4/1 zulässig, weil dort der Abstand zu bestehenden Wohnungen am Größten ist. Des Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Öffnungszeiten der Gaststätten geregelt (8 – 24 h). Damit von der neuen Wegebeziehung keine Lärmbelastungen für Anrainer der Mühlstraße ausgehen wurde von der Idee Abstand genommen, den Weg direkt an der Mauerkrone zu führen. Der Weg soll nunmehr weiter im Westen der Grünanlage geführt werden. Die Anlieferung von Läden in der Altstadt über die bestehenden Straßen (hier: die Pflughofstraße) ist nach Auffassung der Verwaltung ein in Innenstädten mit gemischter Nutzung selbstverständlicher Vorgang, der bisher an vielen Stellen stattfindet und der auch in der Pflughofstraße möglich sein muss.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ist es u. a. Ziel des Projekts Innen:stadt! und des Stadtbaugebiets „Östlicher Altstadtrand“, die Lärmbelastung in der Mühlstraße zu minimieren und dadurch die Wohnqualität weiter zu stärken.

## **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **➤ Deutsche Telekom AG (13.04.2007)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Planbereich vorhandenen und geplanten Telekommunikationsanlagen in der Planung zu berücksichtigen sind.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Berücksichtigung vorhandener und geplanter Telekommunikationsanlagen betrifft die Bausausführung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.

➤ **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (08.05.2007)**

Die Denkmalpflege bemängelt, dass die geplante Neubebauung erheblich vom Wettbewerbsentwurf aus dem Jahre 2002 abweiche. Insbesondere wird die Auflösung der terrassierten Bebauung in Anbauten bemängelt. Diese seien deutlich höher als im Wettbewerbsentwurf und die großen Belichtungsöffnungen würden den Anbauten zusätzliches Gewicht verleihen. Auch der verringerte Abstand der Bebauung zur Stadtmauer wird nicht begrüßt. Die geänderte Wegeführung und die erforderlichen Treppenanlagen wären in dominanter Weise sichtbar und tragen zum heterogenen Erscheinungsbild der rückwärtigen Anbauten bei.

Durch diese Punkte würden die Eigenschaften mehrerer Kulturdenkmale und das Erscheinungsbild der Gesamtanlage Altstadt beeinträchtigt. Gewünscht wird, die Wettbewerbsplanung weiterzuverfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abweichungen vom Wettbewerb sind aus zwei Gründen erforderlich: Zum Einen konnten nicht alle Grundstücke, die dem Wettbewerb zugrunde lagen, erworben werden, zum Anderen entsprachen die Handelsflächen der Arbeit des Wettbewerbssiegers nicht den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben: Die neu geschaffenen Flächen müssen barrierefrei mit den EG-Flächen der Häuser in der Pflughofstraße verbunden sein. Dadurch sind im Vergleich zum Wettbewerb höhere Volumina nicht vermeidbar.

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs wurde der dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegte „Anbaucharakter“ reduziert und durch Hinzunahme des Gebäudes Pflughofstraße 8 eine eindeutige „Vorderseite“ gebildet. Auch der Abstand der neuen Bauteile zur Stadtmauer wurde in Teilen vergrößert. Die Höhe der Baukörper konnte durch Verzicht auf Attiken reduziert werden.

Die aktualisierten Pläne wurden mit der Denkmalpflege am 22.10.2007 diskutiert. Die Denkmalpflege hat sich in diesem Gespräch mit der Planung grundlegend einverstanden erklärt. Gefordert wurde noch, dass ein Anschluss des Anbaus Pflughofstraße 4/1 an die Stützmauer des Pflughofs nicht bündig sein soll und dass keine massiven Geländer an den Terrassen verwendet werden. Außerdem sollte auf größere Öffnungen in den Fassaden verzichtet werden, damit der Charakter von Stützmauern gestärkt wird. Diese Punkte wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

➤ **Vermögen und Bau Baden-Württemberg (08.06.2007)**

Das Land weist darauf hin, dass am denkmalgeschützten, landeseigenen Grundstück Flst. Nr. 146 durch das geplante Bauvorhaben keine Schäden entstehen dürfen. Gefordert werden in diesem Zusammenhang insbesondere Hangsicherungsmaßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme betrifft die Bausausführung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.

**3. Lösungsvarianten**

Keine.

**4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Das Bauvorhaben wird weiterhin durch den Gestaltungsbeirat begleitet. Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag sollen auch wesentliche Architekturelemente („Leitdetails“ und Materialien) festgeschrieben werden.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Umsetzung der geplanten öffentliche Erschließung zwischen der Neubebauung und der Stützmauer der Mühlstraße soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadttrand“ durch die Stadt erfolgen. Für diese Maßnahme ist Grunderwerb nötig. Die Kosten sind noch nicht ermittelt, sie sind förderfähig.

## **6. Anlagen**

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 12.06.2008 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 13.06.2008 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 12.06.2008 (Anlage 3)

Begründung vom 12.06.2008 (Anlage 4)

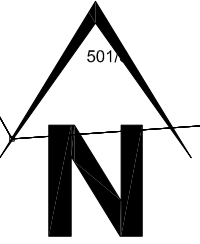
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

# Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Pfleghofstraße 4/1,6,6/1 und 8"

M. 1:500

Am Lustnauer Tor



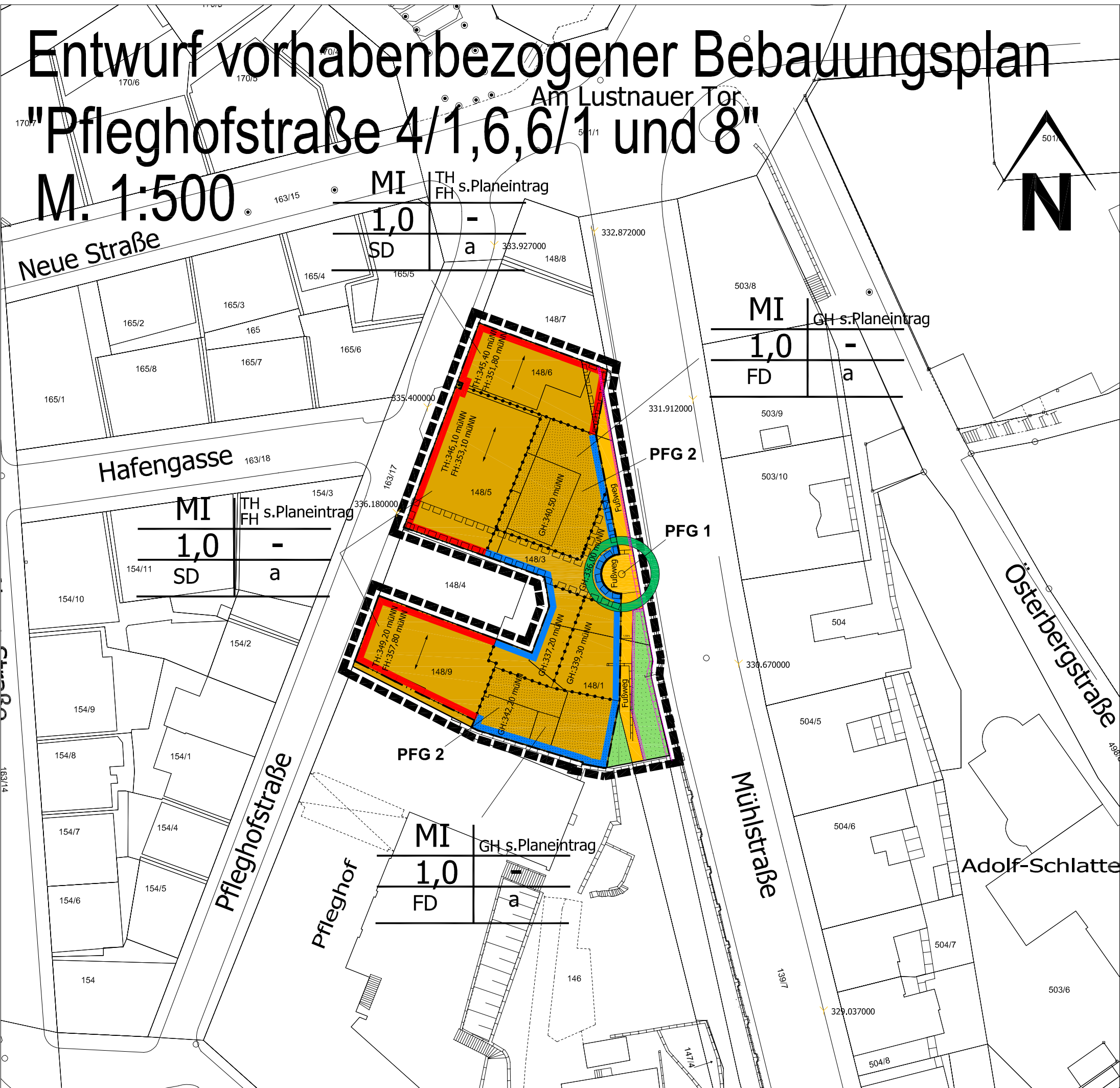
### Zeichenerklärung

**MI** Mischgebiet

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

- TH max. Traufhöhe in Meter über Normalnull
- FH max. Firsthöhe in Meter über Normalnull
- GH max. Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- a abweichende Bauweise
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot für Bäume, PFG 1
- Pflanzgebot für Dachbegrünung, PFG 2
- Gehrecht
- Stützmauer
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung



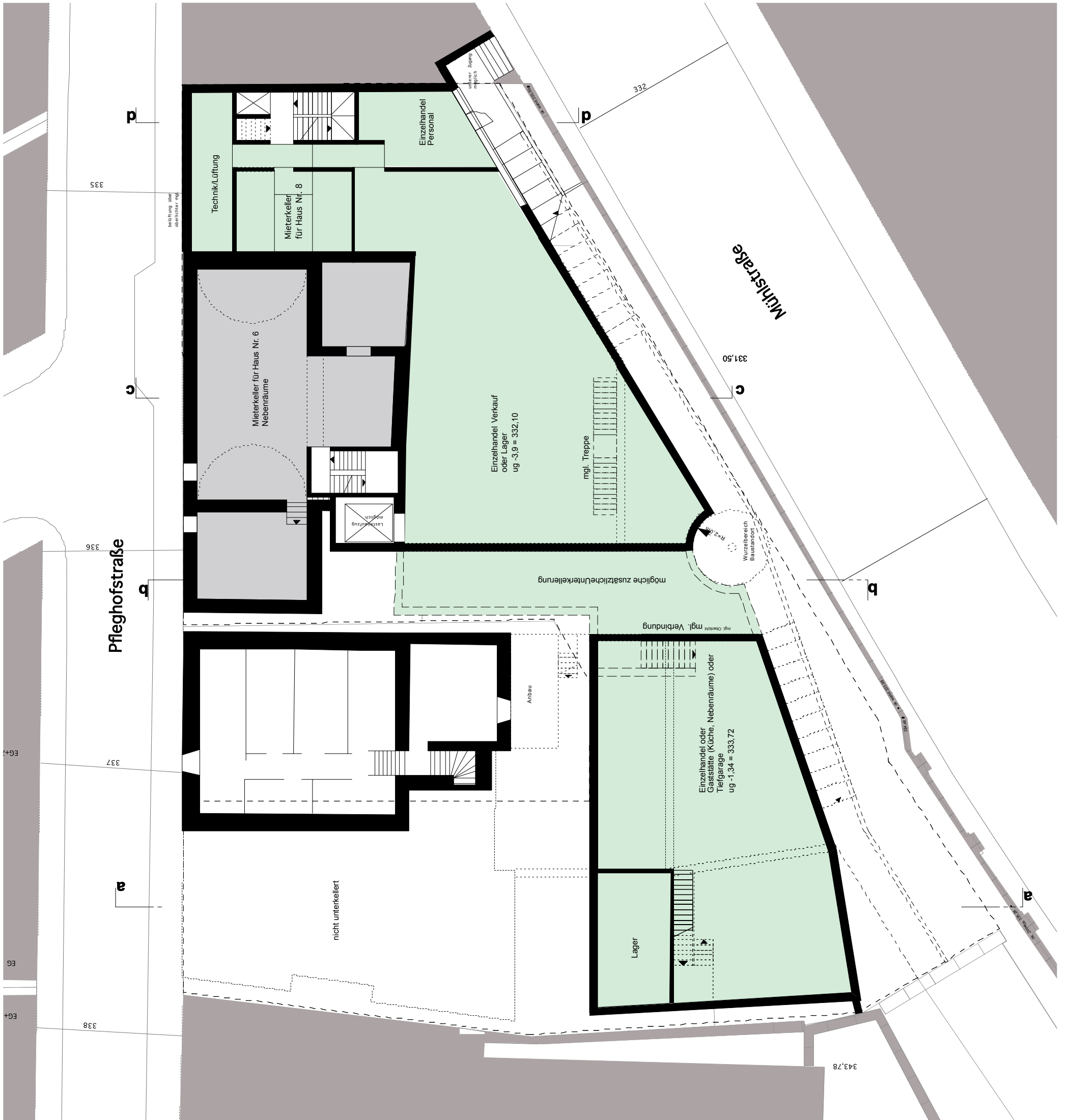
Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**Pfleghofstraße  
 4/1,6,6/1 und 8**  
 Maßstab: 1:500  
 Datum: 12.06.2008



Stadtplanungsamt

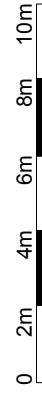
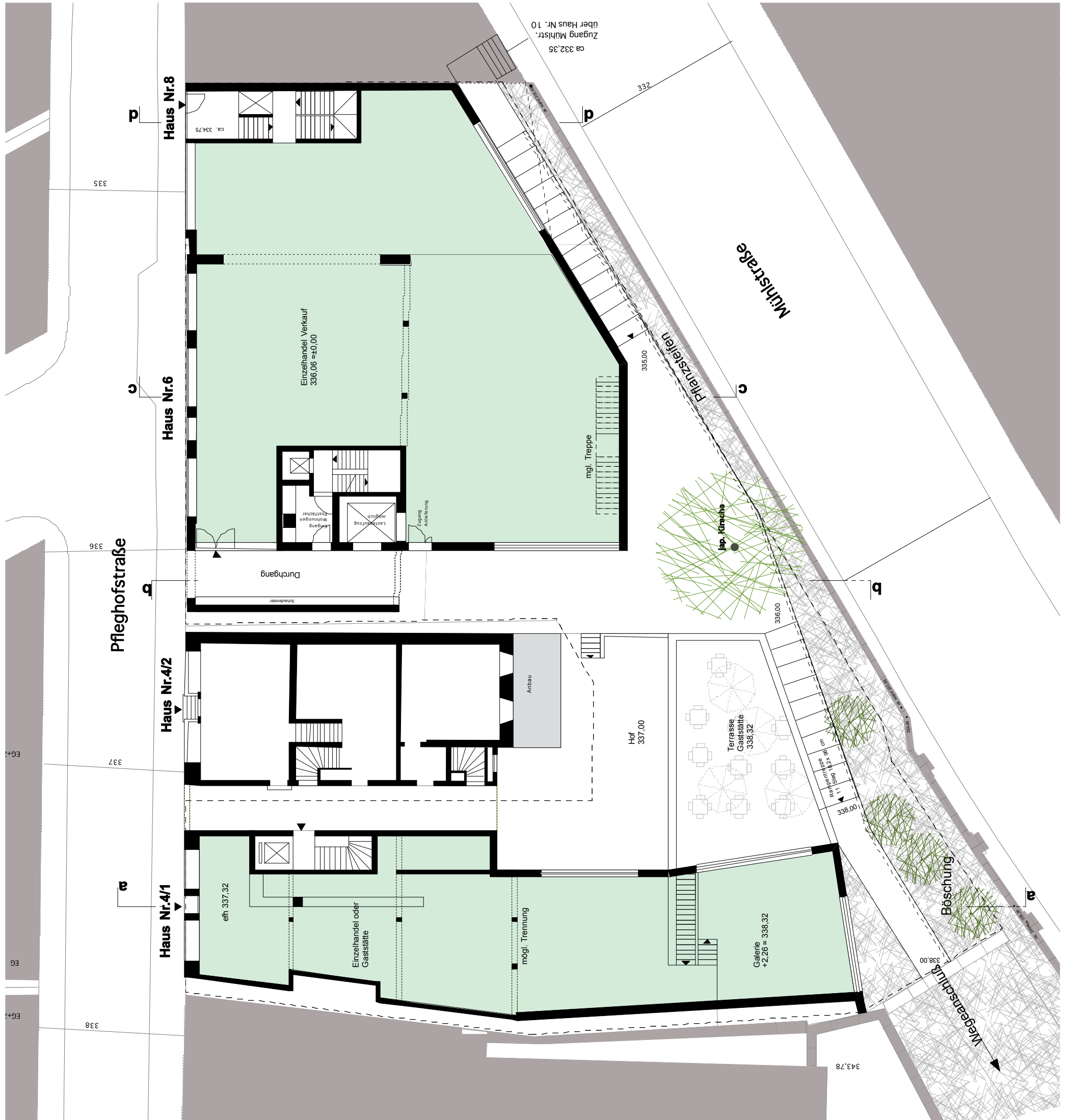


<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>1/10</b>
	Datum	<b>13.06.2008</b>
<b>Lageplan</b>	Verfasser	<b>ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376
	Maßstab	<b>1:500</b>

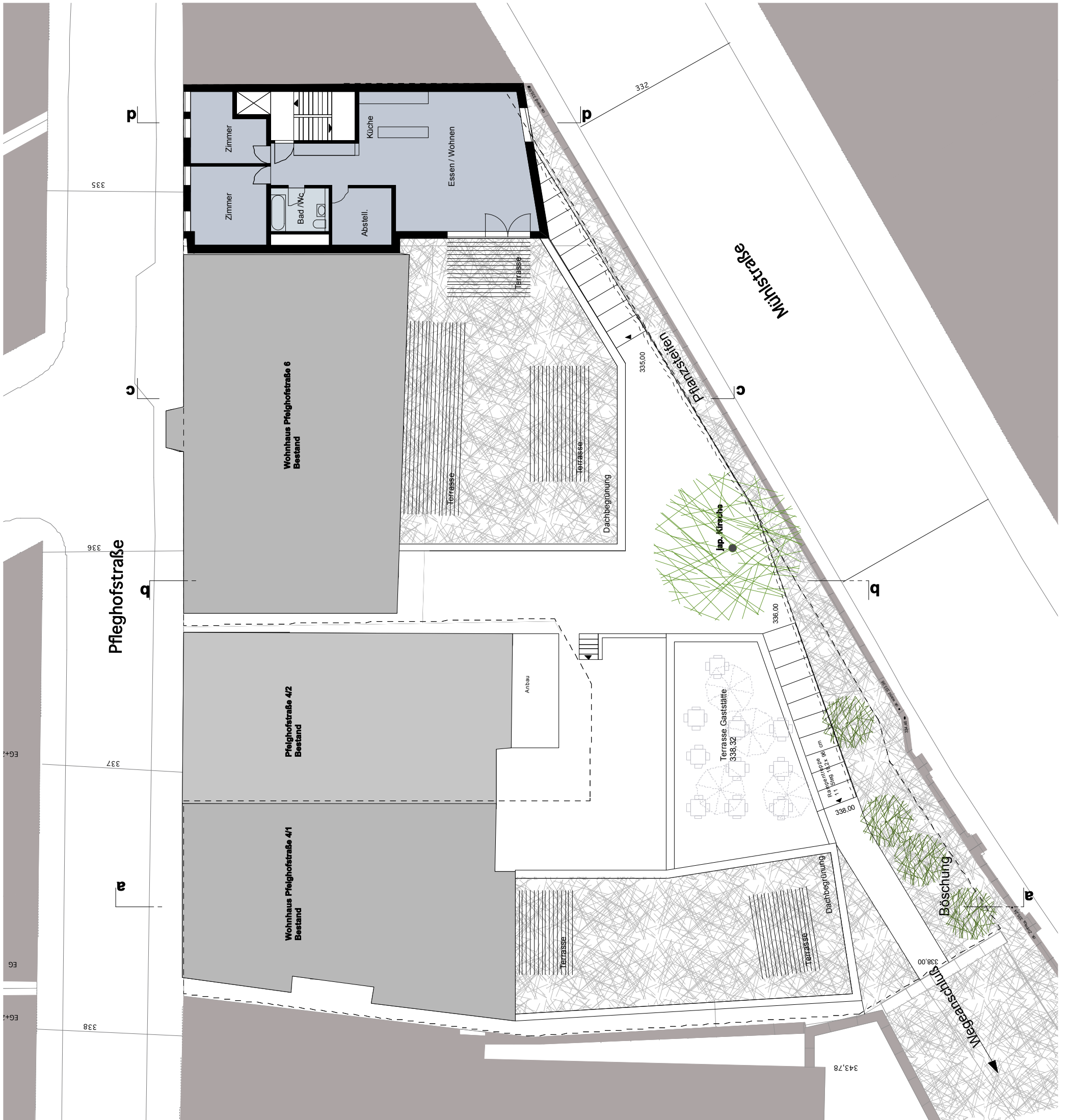


<b>PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>2/10</b>
	Datum	<b>11.06.2008</b> TÜBINGEN
<b>Grundriß UG</b>	Maßstab	<b>1:200</b>
	<b>ARGE</b> <b>ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	

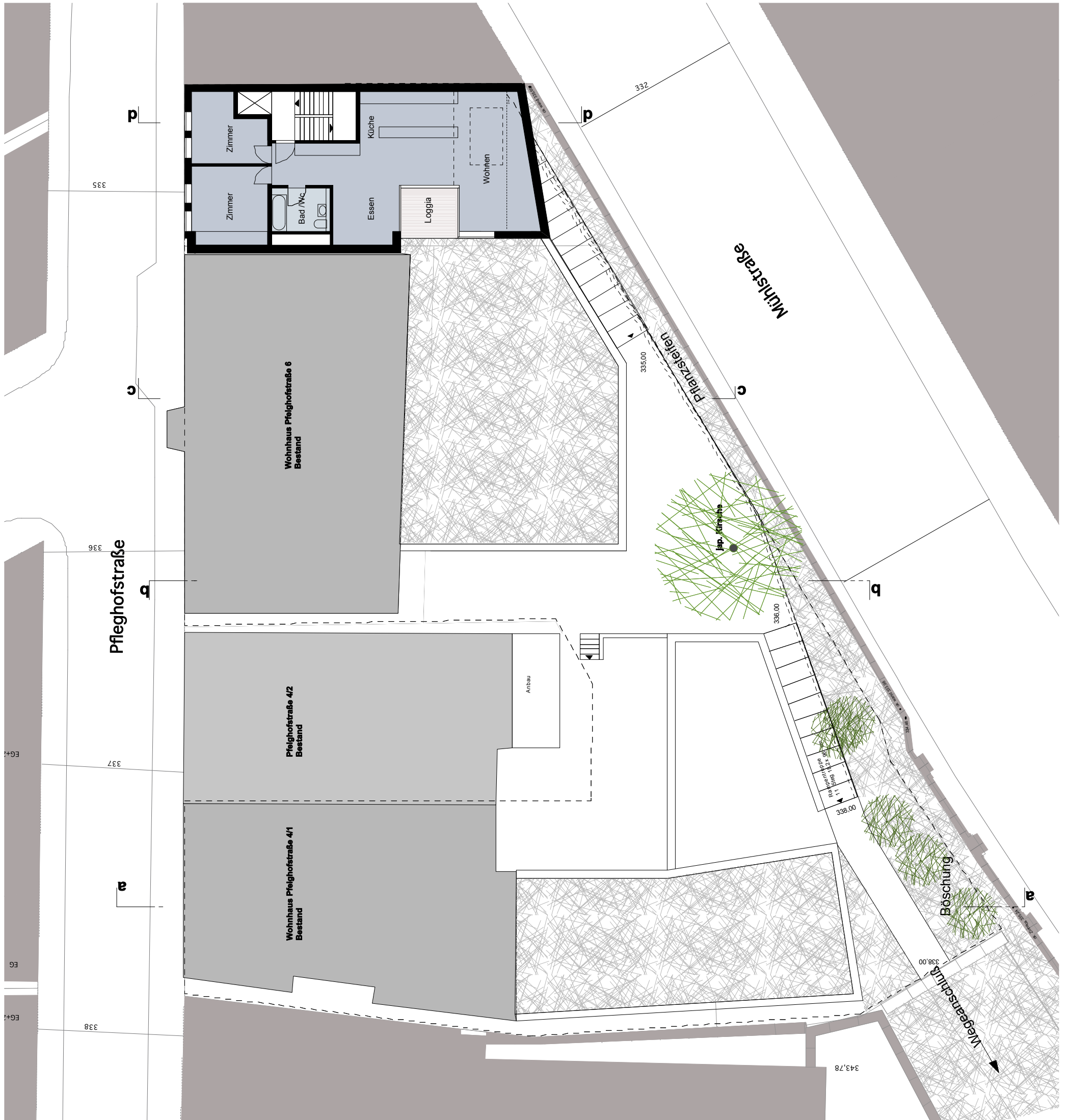




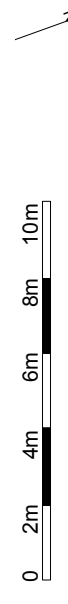
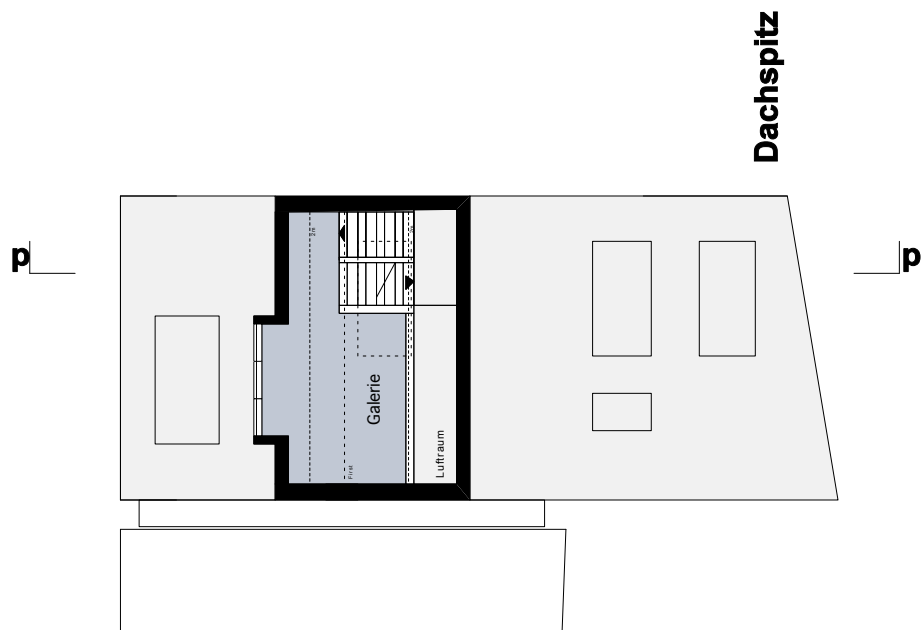
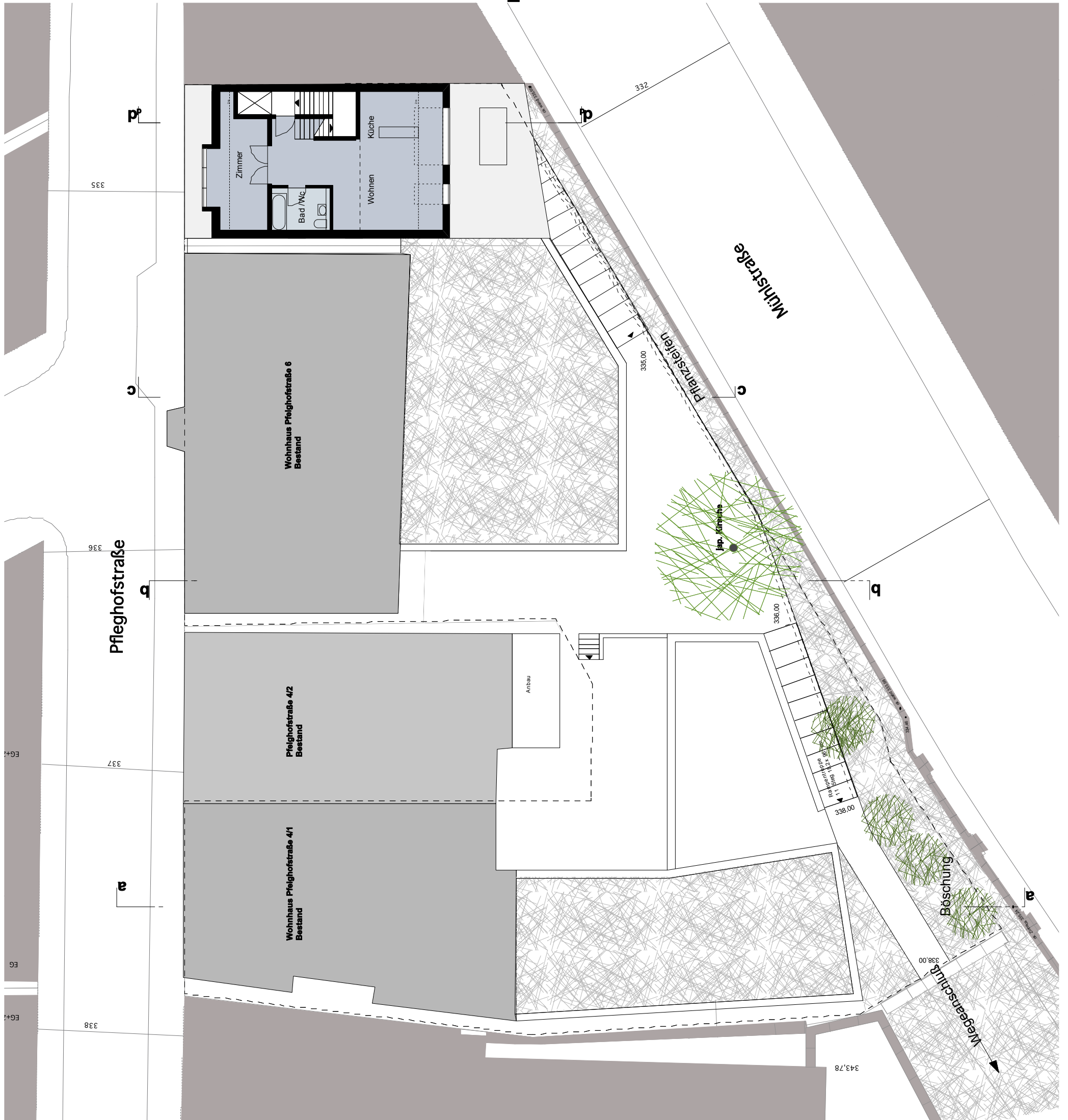
<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>3/10</b>
	Datum	<b>13.06.2008</b>
<b>Grundriß EG</b>	Masstab	<b>1:200</b>
	<b>ARGE</b> <b>ALLMANN SÄTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	



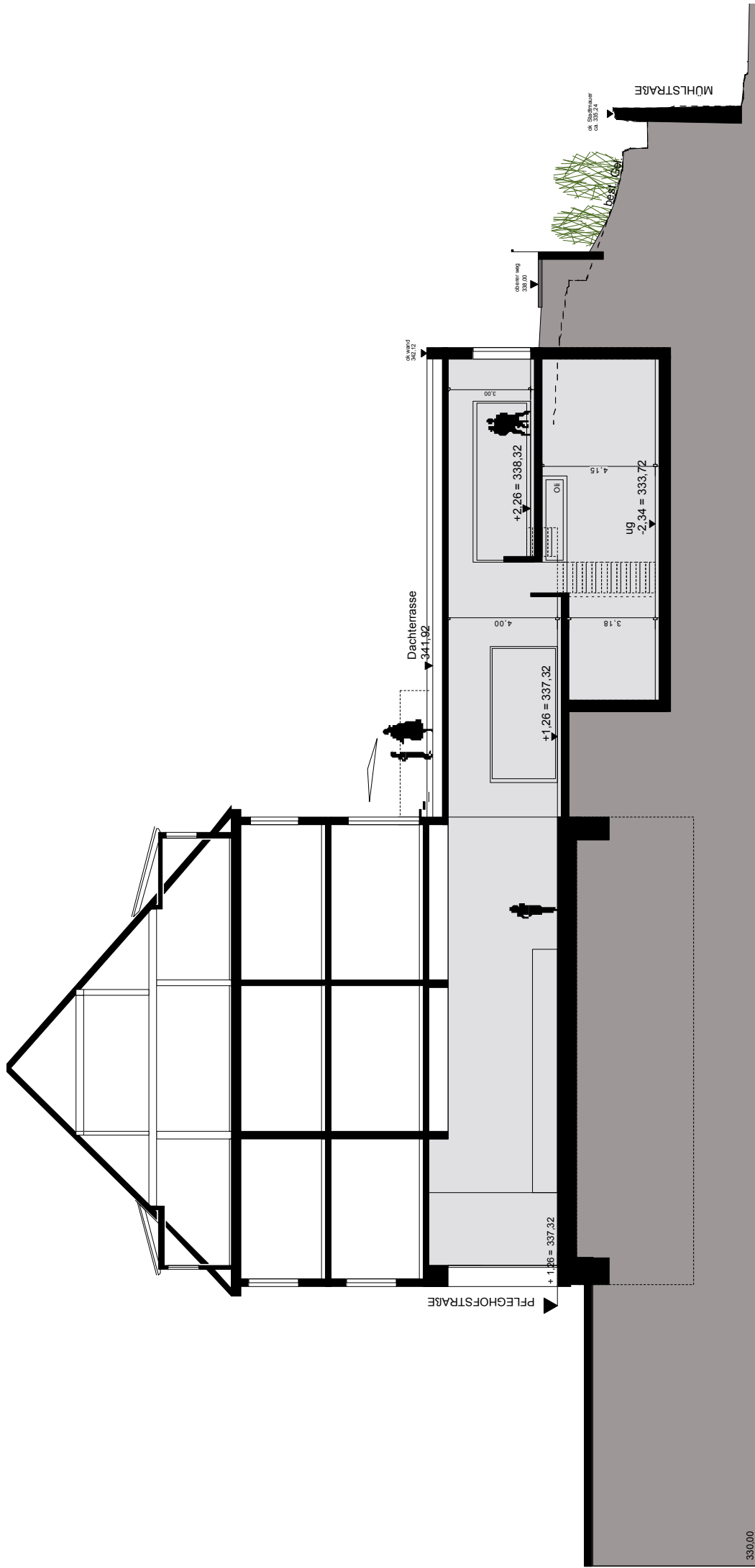
<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>4/10</b>
	Datum	<b>13.06.2008</b>
<b>Grundriß 1. OG</b>	Masstab	<b>1:200</b>
	ARGE <b>ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	



<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>5/10</b>
	Umfeld	
<b>Grundriß 2. OG</b>	Datum	<b>13.06.2008</b>
	Masstab	<b>1:200</b>
<b>ARGE</b> <b>ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>6/10</b>
	Datum	<b>11.06.2008</b>
<b>Grundriß DG und Dachspitz</b>	VERFASST VON	HEIM KUNTSCHER
	MAßSTAB	<b>1:200</b>
ARGE <b>ALLMANN SÄTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



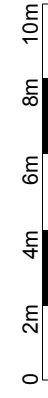
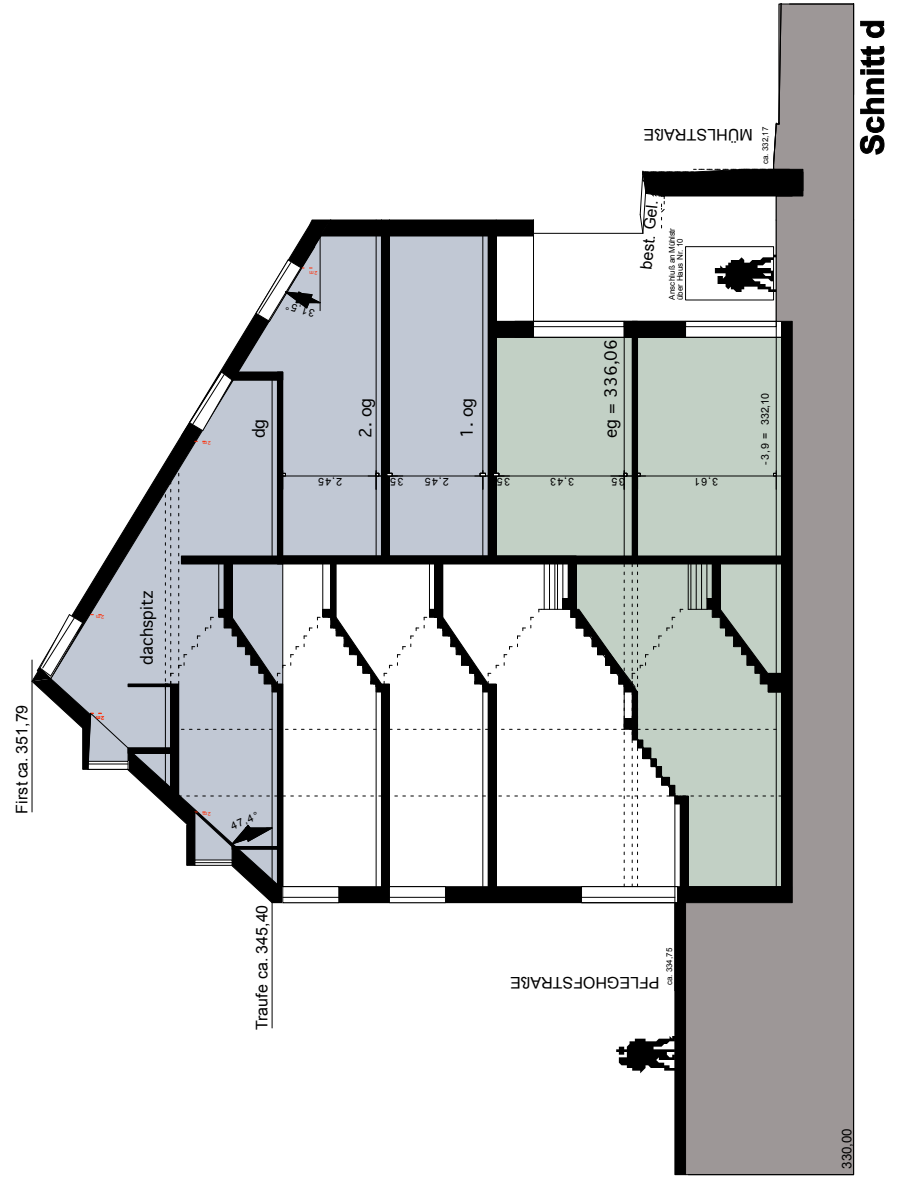
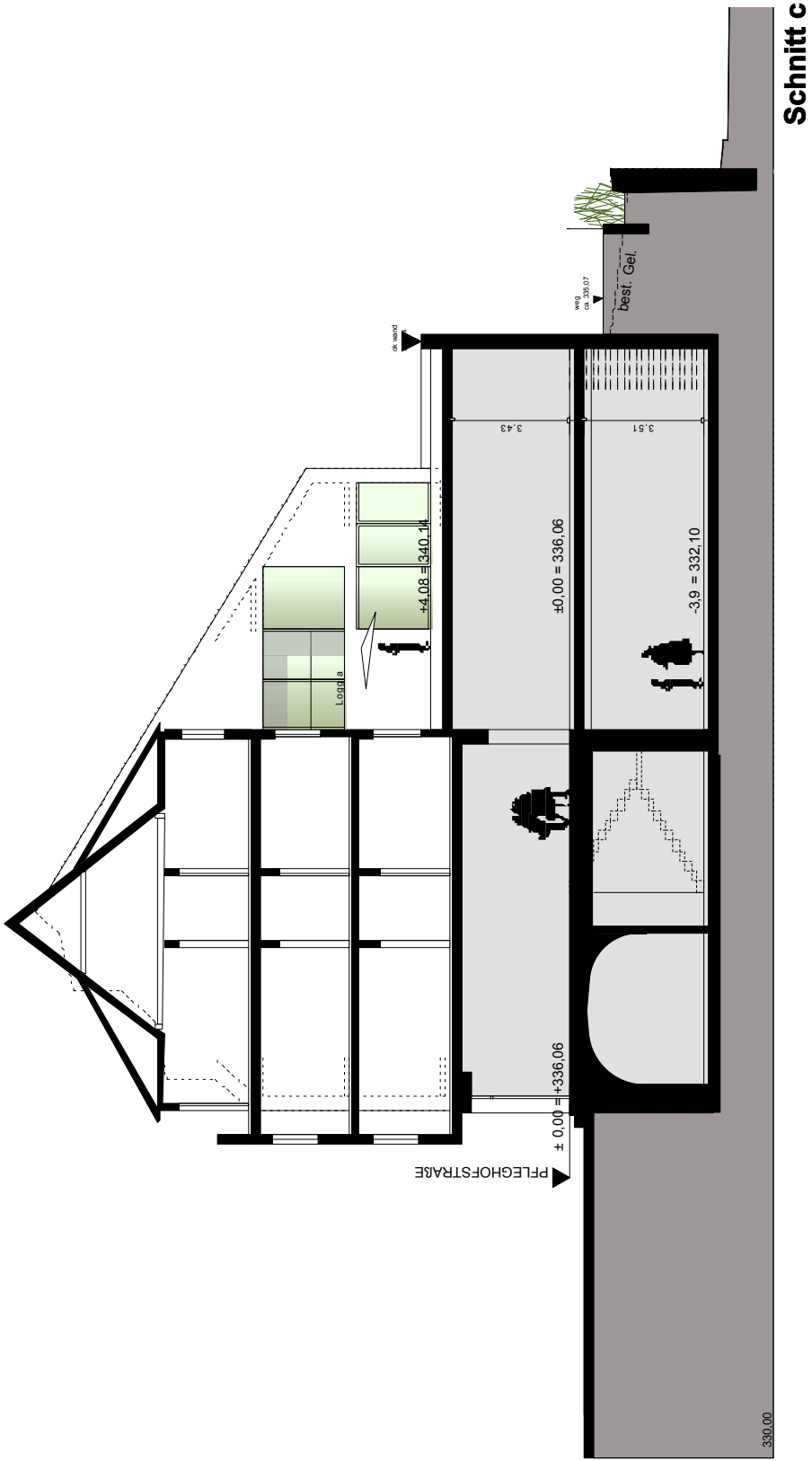
**Schnitt a**



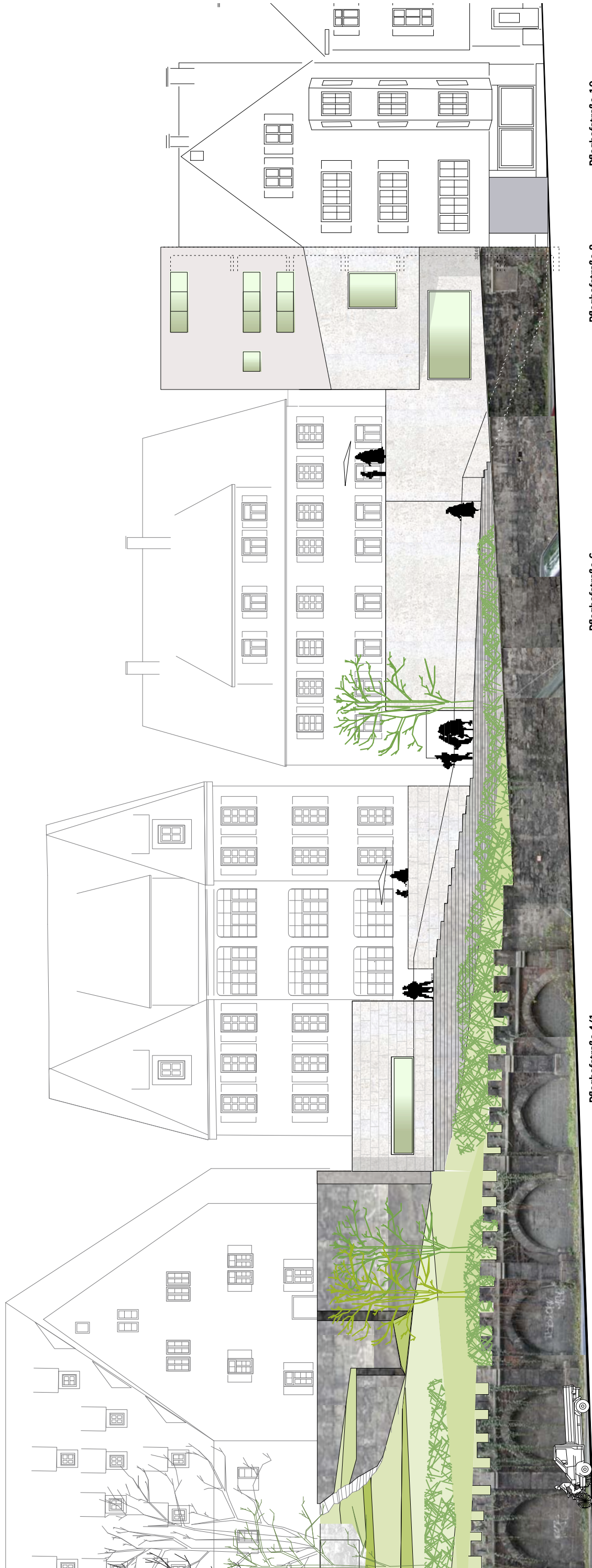
**Schnitt b**



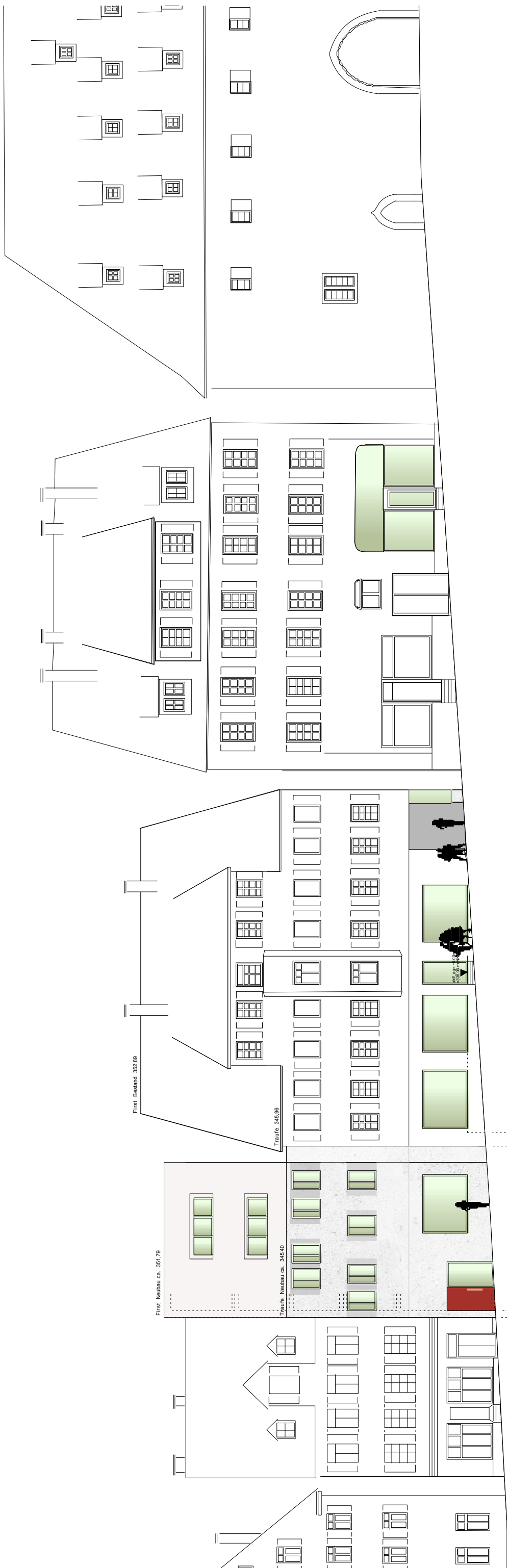
<b>PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>7/10</b>
	Datum	<b>13.06.2008</b>
<b>Schnitt a, Schnitt b</b>	Zeichner	TERBERGER
	Maßstab	<b>1:200</b>
<b>ARGE</b> <b>ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



<b>PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN,                  VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>8/10</b>
	Datum	<b>11.06.2008</b>
<b>Schnitt c, Schnitt d</b>	Maßstab	<b>1:200</b>
	ARGE ALLMANN SÄTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	



<b>PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b>	Plan-Nr.	<b>9/10</b>
	Datum	<b>11.06.2008</b>
<b>Ansicht Mühlstraße</b>	Maßstab	<b>1:200</b>
	<b>ARGE</b> <b>ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH</b> <b>HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA</b> Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	

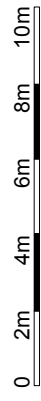


Pfleghofstraße 4/1

Pfleghofstraße 6

Pfleghofstraße 8

Pfleghofstraße 10



Plan-Nr. <b>10/10</b>	Datum <b>11.06.2008</b>
	Maßstab <b>1:200</b>
PFLLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8 IN TÜBINGEN, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	
<b>Ansicht Pfleghofstraße</b>	
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	



---

Textliche Festsetzungen

---

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

## ENTWURF

Der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ (Nr. 399), rechtskräftig seit dem 06.09.1989 wird im Geltungsbe-  
reich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ überlagert und  
für unanwendbar erklärt.

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zu-  
letzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunut-  
zungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-  
Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen ge-  
troffen:

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauN- VO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Misch-  
gebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Be-  
bauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im  
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oberhalb des ersten Oberge-  
schosses nur Wohnnutzungen zulässig sind.
- (4) In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur sol-  
che Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungs-  
vertrag verpflichtet. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Gebäude Pfleghofstraße  
4/1 zulässig und nur mit Öffnungszeiten innerhalb des Zeitraums von 08:00 bis 24:00 Uhr.

#### **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 Grundflächenzahl und bei Gebäuden mit  
Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe (max. GH in m über NN.), bei Gebäuden mit  
geneigten Dächern durch die maximale Trauf- und Firsthöhen (max. TH bzw. max. FH in m  
über NN.) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die maximale GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung), für die  
maximale Traufhöhe ist der oberere Bezugspunkt der Schnittpunkt den Außenflächen des  
Daches mit der Außenwand und für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der

äußerste Dachabschluss.

- (3) Die maximale GH darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.

### 3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit reduzierten Grenzabständen von max. 1,0 m Tiefe.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

### 5 **Stellung der baulichen Anlagen**

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese maßgebend.

### 6 **Stellplätze, Tiefgaragen**

Tiefgaragen, überdachte und offene Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Auf den Grundstücken 148/1 und 148/9 kann eine Tiefgarage zugelassen werden, wenn sie durch die bestehende Durchfahrt des Gebäudes Pflughofstraße 6 erschlossen wird.

### 7 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 8 **Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

### 9 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standort ist entsprechend der Pflanzenliste (siehe Hinweise) ein hochstämmiger Baum mit Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

## ENTWURF

- (2) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Flachdächern ist eine intensive begrünte Bepflanzung mit einer Substrathöhe von mindestens 20 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung muss sich aus 30 % Gehölzen und zu 70 % aus Rasen oder Stauden zusammensetzen. Nadelgehölze sind unzulässig, Terrassen sind nur im Umfang zulässig wie im Vorhaben- und Erschließungsplan 4/10 dargestellt.

### 10 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Stützmauern sind Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung der öffentlichen Wegebeziehungen erforderlich sind.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

### 1 Dachgestaltung

- (1) Für die Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) Flachdächer sind entsprechend Nr. 9 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen intensiv zu begrünen.
- (3) Mit betriebsbedingten Aufbauten (Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) ist zur Attika ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

### 2 Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen.
- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind über den in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Umfang nicht zulässig.

### 3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## HINWEISE

### **Pflanzenliste zum festgesetzten Pflanzgebot**

Esche	-	Fraxinus Excelsior 'Diversifolia'
Gleditschie, Lederhülsenbaum	-	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Japanische Kirsche	-	Prunus serrulata 'Kanzan'
Stadtlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'

### **Vorhaben- und Erschließungspläne**

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Bodendenkmale**

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden- Württemberg) wird verwiesen.

### **Hangsicherung**

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

### **Energie**

Für die Neubauten ist geplant, den ENEV Standard zu unterschreiten, vorgesehen ist KfW 60 – Standard.

Tübingen, den 12.06.2008

# ENTWURF

Anlage 4 zur Vorlage 265/2008

---

## Begründung

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

## 1. Anlass der Planung

Im Jahr 2002 wurde auf den Grundstücken Pflughofstraße 4 bis 8 ein Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pflughofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pflughofstraße 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 Pflughofstraße 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 Wettbewerbauslobers ist das Vorhaben nicht realisiert worden.

Mit Ausnahme des Gebäudes Pflughofstraße 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 „Pflughofstraße 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 Altstadtrand“ 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 Pflughofstraße 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 Pflughofstraße 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. 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

## ENTWURF

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 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 ein Pflanzgebot für einen hochstämmigen Baum festgesetzt wird.

### **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 größtenteils 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 weitestgehend versiegelt. Die gegenüber dem Bestand größeren Anbauten werden mit Gründächern versehen, deren Substratstärke von mindestens 20 cm erlaubt, neben Gras auch Stauden und Kleingehölze von bis zu 1,5 m Höhe zu pflanzen. An einer Stelle ist ein großkroniger Baum vorgesehen, dessen Wurzelraum 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 Pflughofstraße 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. Lediglich in den Anbauten hinter dem Gebäude Pflughofstraße 4 kann eine Tiefgaragenzufahrt städtebaulich integriert werden, weil dort die bereits bestehende Durchfahrt durch das Gebäude Pflughofstraße 6 genutzt werden kann, und weil die Höhenlage der Anbauten eine Zufahrt zur Tiefgarage ohne sichtbare Rampen zulässt. In der Tiefgarage dürfen keine notwendigen Stellplätze für Wohnungen nachgewiesen werden, weil bei Bedarf für größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen die Tiefgarage unnutzbar bleiben soll.

### **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, der auf den angrenzenden Flächen der Stadt und des Landes Baden-Württemberg weitergeführt werden soll. 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 Pflughofstraße 10 geschaffen werden.

Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit soll die oben genannte Wegeführung auf den überbauten oder unterbauten Flächen gesichert und ein Anschluss des Wegenetzes an die Pflughofstraße 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 Mühlstraße 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 eingesehen 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 ENEV unterschritten werden. Es wird angestrebt, den Energiestandard KfW 60 zu erreichen.

## **13. Umweltbelange**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegehofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung

## ENTWURF

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 12.06.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>  „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Altstadt
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 1.280 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke: 4	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto:                      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u>  Der Vorhabenträger hat die Grundstücke Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8 erworben und möchte auf diesen Grundstücken das angepasste Wettbewerbsereignis des Pfleghofprojekts aus dem Jahr 2002 realisieren.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u>  Stärkung der Altstadt durch Sanierung von Gebäuden, Schaffung größerer Einzelhandelsflächen und Erschließung der Grünflächen oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			26.03.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			09.04.2007 – 27.04.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			02.04.2007
<b>Auslegungsbeschluss</b>			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			
IN-KRAFT-TRETEN			