

# ENTWURF

Anlage 3 zur Vorlage 94/2023

<b>Begründung</b>
-------------------

zum Bebauungsplan „Palazzo“  
Tübingen, den 13.10.2023

# ENTWURF

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das rund 0,5 ha große Plangebiet „Palazzo“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, westlich des Loretto-Areals. Im Zuge der Entwicklung des Areals zum „Hechinger Eck Nord“ wurden auch für dieses Gelände städtebauliche Studien erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Palazzo“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des noch baulich untergenutzten Bereichs auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses auf den Grundstücken Schickhardtstraße 5 und Autenriethstraße 20 geschaffen werden. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Raumkante entlang der Hechinger Straße fortgeführt werden und ein angemessenes Gegenüber für die angrenzende Wohnbebauung in der Schickhardtstraße entstehen. Des Weiteren soll in Teilbereichen des Plangebietes eine Sporthalle entstehen, die dem Schulsport und Vereinen dienen kann.

Das Gelände wurde 2012 von der GWG Tübingen mbH erworben. Momentan ist im Erdgeschoss u.a. die Schülermensa der Hechinger Eck Grundschule untergebracht, die jedoch im Zuge der Entwicklung des Quartiers „Hechinger Eck Nord“ umziehen wird. Die zukünftige Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.940 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, dass zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss auch der Offenlagebeschluss getroffen wird. Des Weiteren kann auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden und die Eingriffsregelung des § 1a BauGB iVm. § 21 BNatSchG findet keine Anwendung. Trotzdem werden im Folgenden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Außerdem kann in diesem Verfahren auch auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gleichwohl besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Autenriethstraße (einschließlich)
- im Osten durch die Hechinger Straße
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 7444

## ENTWURF

- im Westen durch die Schickhardtstraße (einschließlich)

Das rund 0,5 ha große Plangebiet „Palazzo“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, westlich des Loretto-Areals. Das Plangebiet wird von drei Seiten von Straßen umgeben, welche dem Gebiet eine längliche Form geben und dieses prägen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Autohaus ist das Gebiet vollständig versiegelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude mit einer überwiegend eingeschossigen, zur Schickhardtstraße vereinzelt auch zweigeschossigen, Bebauung. Diese werden im Zuge der Gebietsentwicklung zurückgebaut.

Teile der Flurstücke 5761/3 und 5761/5 werden für die Umsetzung des Vorhabens benötigt. Die insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup> große Flächen wird die Stadt an die GWG Tübingen mbH veräußern.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

## 4. Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 4.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Siedlungsfläche Wohnen festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

### 4.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 143./142. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.07.2022) als Mischbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

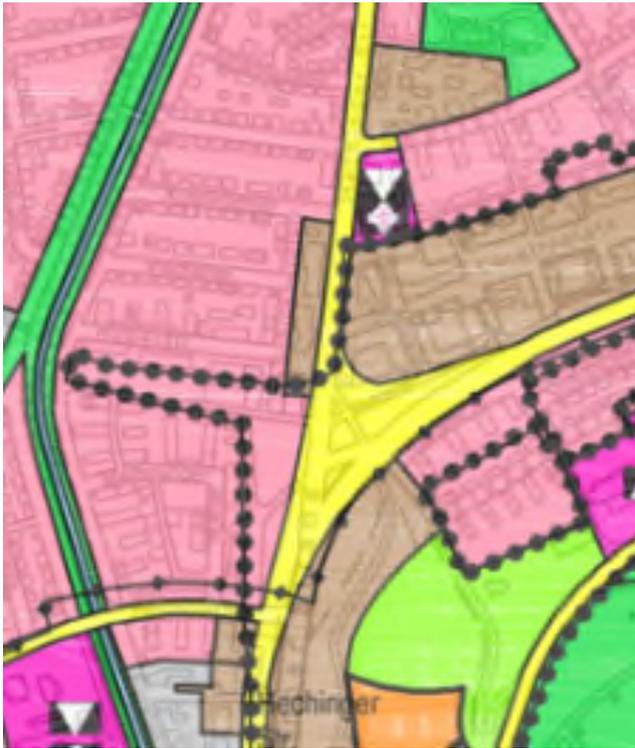


Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stand 143./142. Änderung

## 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Palazzo“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hechinger Straße“ (Nr. 482), in Kraft getreten am 17.03.2012
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Palazzo" werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

## 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich zu großen Teilen im Eigentum der GWG Tübingen mbH, Teilbereiche befinden sich in städtischem Eigentum. Für die Entwicklung wird eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse stattfinden. Dies betrifft einen kleinen Bereich entlang der Autenriethstraße (ca. 60 qm).

## 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Grünplanung

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die GWG Tübingen mbH hat das zu überplanende Grundstück im Jahr 2012 erworben. Momentan wird das Erdgeschoss des ehemaligen Autohauses für die Schülermensa der südlich gelegenen Schule am Hechinger-Eck genutzt. Nach Verlagerung dieser Mensa in das im Süden geplante Quartier Hechinger

## ENTWURF

Eck Nord kann das Plangebiet neu bebaut werden. Hierfür wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine städtebauliche Studie erarbeitet.

Der Entwurf sieht vor, zur Hechinger Straße die Baustruktur des Lorettoareals aufzunehmen: Drei unterschiedlich gestaltete, in der Regel vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 14 m stehen direkt an einem großzügigen Gehweg. Im Erdgeschoss zur Straße soll Wohnen ausgeschlossen sein. Der rückwärtige Bereich wird weniger dicht bebaut, sodass ein abgetrennter Hof gebildet werden kann. Diese Rücknahme der Bebauung soll zur Schickhardtstraße vermitteln, in dem sie die dort vorhandene Baudichte aufnimmt. Der Gesamtkomplex wird mit einer Tiefgarage unterbaut.

Im MU 1 besteht die Möglichkeit, eine Sporthalle für Vereine zu errichten. Die große und hohe Halle, die auch für Schulsport genutzt werden kann, ist im Unter- und im Erdgeschoss untergebracht. Der Hof soll teilweise auch als Hof für die Nutzer der Halle dienen. Die restliche EG-Fläche zur Hechinger Straße soll mit gewerblichen Räumen versehen werden.

Der städtebauliche Entwurf wurde 2021 mehrfach im Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen diskutiert und wurde in seiner Endfassung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

### 6.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Hechinger Straße und beinhaltet im Norden einen Teil der Autenriethstraße und im Westen einen Teil der Schickhardtstraße. Das Plangebiet soll über die Schickhardtstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen werden. Hierfür ist eine Tiefgarage geplant, deren Ein- und Ausfahrt auf die Schickhardtstraße führt.

Der ruhende Verkehr wird in einer privaten Tiefgarage organisiert. Diese Tiefgarage wurde so geplant, dass der Hof teilweise nicht unterkellert wird, sodass hier Baumpflanzungen möglich sind. Der restliche Teil der Tiefgarage ist von Gebäuden überbaut. Die Größe orientiert sich am baurechtlichen Bedarf der Neuplanung.

In Anbetracht der geplanten B27-Verlegung bestehen mittelfristig große städtebauliche Potentiale für die Südstadt insgesamt und somit auch für die Planfläche, die nur wenig nördlich vom bisherigen Einmündungsbereich der Stuttgarter Straße (B27) in die Hechinger Straße liegt.

In Nord-Süd-Richtung entsteht an der Hechinger Straße vor den neuen Gebäuden eine breite Vorzone, die dazu dient den Fußweg entlang der Hechinger Straße zu verbreitern. Es bestehen Planungsüberlegungen, die Zonierung der öffentlichen Verkehrsfläche der Hechinger Straße zu verändern. Dieser mögliche Umbau der Hechinger Straße ist unabhängig von dieser Planung und nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien gut an den ÖPNV angebunden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, wie die Feuerwehraufstellflächen nachgewiesen werden können. In Zusammenarbeit mit der Feuerwehr wurde ein Konzept entwickelt, welches die Feuerwehraufstellflächen in der Hechinger Straße so plant, dass diese möglichst auf der heutigen mittleren Straßenspur liegen. Somit bestehen keine Beeinträchtigungen bei einem späteren Umbau der Hechinger Straße.

### 6.3 Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

## ENTWURF

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im vorliegenden Fall kann das anfallende Niederschlagswasser aus Gründen gering durchlässigen tonigen Böden nicht mit vertretbarem wirtschaftlichem und technischem Aufwand auf den Grundstücken versickert werden.

Es gilt das sogenannte „Verschlechterungsverbot“. Der Abfluss eines Grundstückes darf sich durch die Bebauung nicht verschlechtern. Im jetzigen Zustand ist die gesamte Fläche versiegelt und das anfallende Regenwasser wird in die Kanalisation abgegeben. Der vorliegende Entwurf verbessert diese Situation, da im Hofbereich Fläche entsiegelt wird.

### 6.4 Grün- und Freiraum, Höfe

Zwischen den Baufeldern entlang der Schickhardtstraße entsteht, durch die Gebäude zониert, ein Hof. Dieser soll durch die Nutzer der Halle sowie durch die neuen Bewohner genutzt werden. Des Weiteren soll in einem Teilbereich des Hofes (zwischen MU 2 und MU 3) ein öffentliches Wegerecht gesichert werden. Im Hof soll auch eine Fläche entstehen, die für nicht öffentliche Aufführungen und Proben im Freien genutzt werden kann. Die Tiefgarage wird so angelegt, dass der Hof nur zum Teil unterkellert wird und dort Bäume gepflanzt werden können. Im Plangebiet selbst entsteht kein neuer öffentlicher Freiraum.

Im südlichen Bereich angrenzend zur Flurstücksnummer 7444 können private Gärten entstehen.

## 7. Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht (schalltechnische Untersuchung vom 21.01.2021; Bericht Nr. ACB-0121-9187/03; Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete kommen in dem geplanten urbanen Gebiet zur Anwendung, da urbane Gebiete in dieser Norm nicht definiert werden. Es ergeben sich rechnerisch Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht. Somit ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 8 dB in der Nacht auszugehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt.

## ENTWURF

Durch die Gebäudeanordnung ergeben sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden. Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäudeteile in den Lärmpegel-bereichen III bis V ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109. Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Sportlärm ergeben sich aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob von einer Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe durch diese Planung und eine heranrückende Wohnbebauung ausgegangen werden muss. Die Prüfung ergab, dass aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung keine Einschränkungen erforderlich sein werden, die über die bereits jetzt erforderlichen hinausgehen.

Die von den im Plangebiet erwartbaren Nutzungen ausgehenden, zulässigen Lärmemissionen werden durch die Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft innerhalb des Gebiets begrenzt. Betriebe, von denen auch in den Nachtstunden relevante Geräuschemissionen ausgehen, werden dort nur eingeschränkt möglich sein. Die Planung führt nicht vorhersehbar zu Konflikten mit den Anforderungen des Geräuschemissionsschutzes, die sich nicht in den für geplante Betriebe erforderlichen Genehmigungsverfahren sachgerecht lösen lassen.

Durch die für den motorisierten Individualverkehr dauerhafte Sperrung der Mühlstraße (2022) ergibt sich auch in der Hechinger Straße eine veränderte Verkehrsauslastung. Der in Süd-Nord verlaufende motorisierte Individualverkehr muss durch die Sperrung der Mühlstraße auf die Stuttgarter Straße ausweichen, weshalb die Verkehrszahlen in der Hechinger Straße gesunken sind. Das Immissionsgutachten wurde dahingehend durch eine Stellungnahme des Gutachters ergänzt (12.07.2023) und kommt zu dem Ergebnis, dass die geringeren Verkehrszahlen allerdings nur sehr geringfügig Auswirkungen auf die zu erwartende Lärmbelastung haben. Auf Grundlage der neuen Daten ergibt sich eine Reduzierung am Tag um ca. 1 dB und im Nachtzeitraum um 0,1 bis 0,2 dB was auf die Festsetzungen keine Auswirkungen hat.

## 8. Altlasten und Kampfmittel

### 8.1 Geotechnik

Auf dem Untersuchungsstandort in der Schickardtstraße 5 und Autenriethstraße 20 in Tübingen war über den Zeitraum von ca. 1969 bis 1986 auf dem Flurstück 7448 eine Tankstelle und von ca. 1962 bis 2012 auf dem Flurstück 7445 ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt angesiedelt. Die Tankstelle wurde nach deren Stilllegung abgebaut und die auf dem Gelände befindlichen Erdtanks ausgebaut.

Anhand der Erkenntnisse aus der historischen Vorrecherche wurden im Bereich potentieller Schadstoffeintragstellen (Erdtanks für Vergaserkraftstoffe, Betankungsbereich, Benzinabscheider, Öllager, Montagegruben) Untergrunduntersuchungen mit der Entnahme und Analyse von Boden- und Bodenluftproben durchgeführt (Gefahrverdachtsuntersuchung 02.10.2012, Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH & Co. KG). Insgesamt wurden 9 Rammkernsondierungen auf dem Untersuchungsgelände niedergebracht. Bei den Untergrunduntersuchungen wurden, bis auf die Sondierung RKS 3.1 (siehe Planzeichnung) östlich des Tankstellengebäudes im Bereich der ehemaligen Erdtanks, auf dem gesamten Gelände keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Boden sowie an leichtflüchtigen chlorierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen (LCKW, BTX) in der Bodenluft bestimmt. Ausschließlich bei der Sondierung RKS 3.1 (siehe Planzeichnung) wurde ein erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden, oberhalb des Z 1.1-Wertes der Verwaltungsvorschrift von Baden-Württemberg für die direkte Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ermittelt. Ferner wurde eine deutlich

## ENTWURF

erhöhte Belastung an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der gleichen Bodenprobe mit einem Gehalt oberhalb des Z 2-Wertes analysiert (die Bodenprobe wies auch einen entsprechenden PAK-Geruch auf). Es handelt sich jedoch voraussichtlich nur um eine relativ lokal begrenzte Belastung, da zur Tiefe hin die Schadstoffkonzentrationen deutlich bis in den Bereich bzw. bis unterhalb der analytischen Nachweisgrenze abnahmen. Nach dem organoleptischen und analytischen Befund liegt die Bodenbelastung in einem Tiefenbereich von ca. 1,5 bis 2,5 m unter Gelände. Die Bodenluftprobe aus der Sondierung RKS 3.1 wies ferner eine nur geringe Überschreitung des Orientierungswertes der HLFU für den Gehalt an BTX auf, was entsprechend auf ein nur begrenztes Schadstoffpotential im Untergrund hindeutet.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung der Fläche und der Abnahme der Gehalte zur Tiefe hin kann eine weitere Verlagerung der Schadstoffe ins Grundwasser ausgeschlossen werden. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird danach am Ort der Beurteilung keine Prüfwertüberschreitung abgeleitet. Ein akuter Handlungsbedarf ist anhand der vorgefundenen Untergrundbelastungen und vorgenannten Sachverhalte nach Auffassung des Gutachterbüros derzeit nicht gegeben.

Die bestehende Einstufung des Untersuchungsstandortes für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann danach auf „B“-Entsorgungsrelevanz bestehen bleiben. Im Hinblick auf eine zukünftige Neubebauung des Geländes werden jedoch für eine genaue Abschätzung der bei einer Aushubmaßnahme anfallenden Entsorgungsmengen sowie zur Verifizierung der vorgenannten Sachverhalte noch eingrenzende Untersuchungen mit der Durchführung von ca. 2-3 Sondierungen im direkten Umfeld von RKS 3.1 (siehe Planzeichnung) empfohlen.

Aufgrund der Überschreitung des Z 2-Wertes kann das entsprechend belastete Bodenmaterial bei einem Bodenaushub nicht mehr technisch verwertet werden und muss einer gesonderten Entsorgung bzw. Deponierung zugeführt werden. Anhand der ermittelten PAK-Belastung kann das Bodenmaterial auf einer Entsorgungsanlage bzw. Deponie der Deponieklasse DK I abgelagert werden.

### 8.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## 9. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation im Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung. Nachfolgend sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

### 9.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut. Die Umgebung ist geprägt durch relativ dichte Bebauung mit wenig Grünstruktur im Osten und durchgrünte Wohnbebauung im

## ENTWURF

Westen. Die Steinlach verläuft ca. 220 Meter westlich des Plangebietes. Die freie Landschaft mit den Hängen des Galgenbergs beginnt südlich der Stuttgarter Straße in ca. 250 m Entfernung.

Keine Auswirkungen.

### 9.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen.

Keine Auswirkungen.

### 9.3 Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Durch die nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes sind schon jetzt nur sehr wenige geeignete Strukturen vorhanden. Neben vier Laubbäumen im nördlichen Bereich entlang der Autenriethstraße und Ecke Hechinger Straße sind nur wenige, kleine intensive Grünflächen mit teilweise strauchartigem Bewuchs vorhanden.

Es wurde eine Einschätzung des Habitatpotentials vorgenommen. Für Brutvögel besteht nur eine geringe Eignung. Beeinträchtigungen lassen sich durch einfache CEF-Maßnahmen bewältigen. Auch hinsichtlich der Fledermäuse ist die Eignung gering. Es könnten allerdings an einer Verschalung am Gebäudebestand Einzelquartiere vorkommen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen muss dies vor Abbruch der Gebäude, bzw. Abnehmen der Verschalung untersucht werden. Weitere relevante Arten sind aufgrund der geringen Habitateignung nicht betroffen.

Die Festlegung verschiedener Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bei. Durch die Beschränkung der Rodungs- und Abbrucharbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Eingriff während der Fortpflanzungsphase vermieden. Durch Festlegungen zur Beleuchtung lassen sich Störungen durch Lichteinstrahlung minimieren. Die Wahl geeigneter Leuchtmittel kommt nachtaktiven Insekten zugute. Die Gehölzpflanzungen und die vorgegebene Dachbegrünung tragen zu einer höheren Durchgrünung des Gebietes bei und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einer von Versiegelung und Bebauung dominierten Umgebung.

Im Innenhof zur Schickhardstraße wurde ein Pflanzgebot festgesetzt. Dort sind insgesamt drei Bäume zu pflanzen und alle Stützmauern sind mit Hecken zu begrünen. Des Weiteren sind die drei bestehenden Bäume in der Authenriethstraße zu erhalten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz.

### 9.4 Boden

Das Schutzgut Boden wird im Kapitel „Geotechnik“ beschrieben.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### 9.5 Wasser

Die Steinlach verläuft westlich des Plangebietes in ca. 220 m Entfernung. Für den Planbereich sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen.

## ENTWURF

Im Rahmen der Sondierungsbohrungen der Gefahrverdachtsuntersuchung wurde kein Grundwasserzutritt festgestellt.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

### 9.6 Klimaschutz, Folgen des Klimawandels, Erneuerbare Energien und Luft

Mit der vorhandenen Versiegelung und Bebauung besteht bereits eine hohe Beeinträchtigung (Wärmeineffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Einzig die wenigen Gehölze im Norden sind als positive Elemente für das Schutzgut Klima zu betrachten. Die Hechinger Straße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Für das Kleinklima sind die geplanten Grünstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Element. Die Festlegungen zu Gehölzpflanzungen und zur Dachbegrünung wirken sich positiv aus und verbessern die klimatischen Einflüsse auf die Umgebung.

Der Hof wird so gestaltet, dass nur die einzelnen Fußwegebeziehungen befestigt werden. Die weiteren Flächen werden begrünt und bepflanzt. Durch die Pflanzgebote und die GRZ wird dies sichergestellt.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere der Sonnenenergie - sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht und durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) vorgeschrieben.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des klimatischen Kaltluftstromes aus dem Steinlachtal. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der dichten Bebauung in der Umgebung, wirkt sich die neue Planung nicht nachteilig auf den Kaltluftstrom aus. Die neue Gebäudestruktur fügt sich in ihrer Ausrichtung in den Bestand ein. Die Straßenräume als Luftleitbahnen bleiben erhalten, es entsteht keine zusätzliche erhebliche Barrierewirkung. Lediglich mit einer geringfügigen Veränderung der Luftzirkulationen im direkten Umfeld der neuen Gebäude ist zu rechnen, was sich aber nicht erheblich auf die Be- und Durchlüftungssituation im weiteren Umfeld auswirken wird.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

### 9.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Wahrnehmung wird aktuell durch die brachliegende Gewerbefläche dominiert. Das Plangebiet weist kaum hochwertige, für das Ortsbild positiv hervorzuhebende oder der Naherholung dienliche Element auf. Die drei bestehenden Bäume in der Authenriethstraße werden erhalten. Das Erscheinungsbild verbessert sich durch die Neubebauung erheblich.

Keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### 9.8 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet weist im Bestand keine Qualitäten für das Schutzgut Mensch und Gesundheit auf. Es liegt im direkten Einflussbereich des Verkehrs auf der Hechinger Straße. Für die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung verbessert sich die Lärmbelastung von der Hechinger Straße durch die neue Bebauung, da diese schallabschirmend wirkt. Für Wohnungen im Plangebiet selber werden entsprechende Festsetzungen getroffen, damit Beeinträchtigungen auf die Gesundheit von Menschen ausgeschlossen werden können. Balkone zur Hechinger Straße sind zu verglasen, zum Schlafen

## ENTWURF

nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten und für Außenbauteile sind entsprechende Verordnungen einzuhalten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit.
---

### 9.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler ausgewiesen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Keine Auswirkungen.
---------------------

## 10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet (MU)

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier und des städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet planungsrechtlich als urbanes Gebiet ausgewiesen. Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit diesen Nutzungen soll ein gemischt genutztes Areal entstehen, das einen Beitrag zur Gestaltung einer aktiven Stadtgesellschaft leistet. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.

#### Urbanes Gebiet (MU) – unzulässige Nutzungen

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das Plangebiet vereinbar sind, werden im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Darunter fallen Beherbergungsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe in denen zeitweise gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Boardinghouses, Apart-Hotels, Ferienwohnungen), Vergnügungstätten und Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient dazu dauerhaftes Wohnen im Quartier zu sichern, das dazu benötigt wird, um eine lebendige und vertraute Nachbarschaft aufzubauen. Bei ständig wechselnder Bewohnerschaft, wie dies bei Beherbergungsbetrieben und Boardinghouses üblich ist, fällt es schwer eine funktionierende Nachbarschaft mit sozialer Kontrolle aufzubauen. Das Ziel ist hier ein Stück Stadt zu entwickeln, welches dem Wohnen ausreichend Raum bietet, um auch die bestehenden Bedarfe der Stadt an Wohnraum zu decken und mit Nutzungen zu mischen, die einen Mehrwert für die neue Bewohnerschaft und die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Gebiete darstellen. Aus den oben genannten Gründen, werden auch Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Tankstellen sind nicht zulässig. Sie widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des damit einhergehenden Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel, diesen Bereich zu einem urbanen Teil der Südstadt zu entwickeln, der sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und einer innenstadttypischen Bebauungsdichte auszeichnet. Außerdem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden stattfinden. Neben Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen kommt

## ENTWURF

es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das Plangebiet soll daher nicht durch an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche und immissionsträchtige Nutzungen belegt werden.

Ausgeschlossen werden weiterhin dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ zugeordnete Nutzungen sowie Vergnügungsstätten aller Art (wie z.B. Spielhallen etc.). Von diesen können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Es handelt sich bei diesem Effekt um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Stadtbereiches häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was schließlich zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollten daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder entstehen.

### Nutzung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entlang der Hechinger Straße (4,60 Meter gemessen ab Baugrenze) und im Bereich zwischen MU 2 und MU 3 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen (siehe Planzeichnung). In dem im Plan gekennzeichneten Bereich „B“ sind des Weiteren auch der Wohnnutzung dienende Nebenräume generell zulässig.

Für das Erdgeschoss entlang der Hechinger Straße bieten sich öffentliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch die belebte Erdgeschosszone entlang der Hechinger Straße an Wohnqualität. Zugleich dient die öffentliche Erdgeschosszone der Einbindung des neuen Quartiers in den bestehenden Kontext und setzt die Fußgängerachse des neuen Quartiers „Hechinger Eck Nord“ im Süden fort.

Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig. Diese erweitern die Nutzungsvielfalt des Baufeldes, neben den Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gewerbe.

Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss zwischen MU 2 und MU 3 resultiert aus der städtebaulichen Setzung der Baukörper bzw. Baufenster, die bei Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer verminderten Abstandsfläche und damit einhergehender eingeschränkter Belichtungsmöglichkeiten für Wohnnutzung führen kann.

Innerhalb der verbleibenden Gebäudetiefe im Erdgeschoss soll auf der zum Innenhof orientierten Gebäudeseite und im südlichen Bereich des Plangebietes Wohnen möglich sein. Dies hat den Vorteil, dass Wohnungen mit einem Zugang zum Freiraum, in Form des ruhigeren begrünten Innenhofs, entstehen können. Außerdem kann auf dieser Seite eine höhere Wohnqualität erzeugt werden als auf der straßen- und lärmzugewandten Außenseite der Baufelder.

### Einzelhandel

Die Universitätsstadt Tübingen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben.

## ENTWURF

Die Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Sortimente begründet sich aus dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Tübingen. Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel, eine städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption für den Einzelhandel zu erzeugen. Durch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen soll die Attraktivität der Versorgungsstandorte und eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert werden.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl, maximal zulässig
- die Gebäudehöhe, maximal zulässig
- die Mindestgebäudehöhe

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. Im Plangebiet wird die GRZ zwischen 0,6 und 0,8 festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Gebäudeteile und Flächen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) dürfen ausnahmsweise die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 1,0 im MU 1 und 0,9 im MU 2 und 3 überschreiten. Für die Errichtung der Hauptgebäude ist ein Überschreiten der Orientierungswerte aus § 17 BauNVO (0,8 für MU) nicht erforderlich. Jedoch soll die umliegende Fläche fast vollständig durch Fußwege, Stützmauern, Fahrradabstellanlagen, und Sitzmöglichkeiten etc. genutzt werden, weshalb eine von § 17 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird. Dies begründet sich auch daraus, da die gesamte Fläche mehreren Nutzungen gleichzeitig dient und somit effektiv genutzt wird.

#### Maximale Gebäudehöhen und Überschreitungen

Zur Schaffung einer städtebaulichen Raumkante werden maximale und minimale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Bebauung stuft sich im MU 3 nach Westen ab. Die Höhenstaffelung trägt zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität der Hoffläche zwischen den Gebäuden bei, da somit die Hofbereiche weniger beengt und verschattet erscheinen. Auch soll durch die Höhenstaffelung zwischen dem im Westen angrenzenden Wohngebiet vermittelt werden. Des Weiteren dient die Höhenfestsetzung auch dem Schutz des einwirkenden Verkehrslärms, der von der Hechinger Straße ausgeht. Als Grundlage für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wurden Annahmen für die funktionstypischen Geschosshöhen und Attikahöhe getroffen, unter Berücksichtigung eines gewissen Maßes an Flexibilität.

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben der Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) nach DHHN 2016.

Oberer Bezugspunkt für die maximale und die minimale zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches oder die Attika. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EG FFB).

Die festgesetzte EFH bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens. Sie dient u.a. der Sicherstellung von barrierefreien Zugängen. Vor allem öffentlich wirksame Nutzungen an der Hechinger Straße sollen von der vereinfachten Zugänglichkeit profitieren. Da die Verkehrsfläche in Richtung Süden steigt und die EFH nur punktuell ermittelt wird, ist eine Unter- oder Überschreitung der EFH um 30 cm möglich.

## ENTWURF

Die maximale Gebäudehöhe kann durch Aufzugaufbauten für Dachterrassen und die der Dachterrasse zugehörigen Nebenanlagen sowie durch Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingte Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen) überschritten werden. Um eine Einsehbarkeit der Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum zu verhindern und um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erzeugen, werden Vorgaben zur Platzierung und Höhe der Anlagen gemacht sowie um den bauordnungsrechtlichen Aspekten Rechnung zu tragen.

### Mindestgebäudehöhe

Um eine zu niedrige Bebauung entlang der Hechinger Straße planungsrechtlich auszuschließen, wurde zusätzlich eine Mindesthöhe von 10 Metern festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass Gebäude entstehen, die zum breiten Straßenraum der Hechinger Straße nicht die entsprechend städtebaulich notwendige Höhe vorweisen. Die 10 Meter begründen sich durch die Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Gebäude im Loretto-Areal.

### **10.3 Bauweise und abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Im MU1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im MU 2 und MU 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der Baugrenzen mit reduziertem seitlichen Grenzabstand möglich. Diese Reduzierung gilt für die südliche Baugrenze von MU 2 und die nördliche Baugrenze von MU 3. Der Abstand wird an dieser Stelle auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von jeweils 2,50 m (gem. § 5 Abs. 7 S.2 LBO) reduziert.

Die abweichende Bauweise im MU 2 und MU 3 ermöglicht zur lärmbelasteten Hechinger Straße eine Bebauung, die die Hofbereiche und die Bestandsbebauung in der Schickhardtstraße vor Lärmimmissionen schützt. Es entsteht so ein Hof, der innerhalb einer dichten Bebauung eine angenehme und geschützte Aufenthaltsqualität bietet. Durch das Zusammenrücken der Gebäudekörper zur Hechinger Straße, ist der Hof durch Einblicke aus dem stärker frequentierten Straßenraum geschützt sowie vor damit in Verbindungen stehenden Lärmbelastungen.

Im städtebaulichen Kontext betrachtet, erscheint eine Abweichung von den Abstandsflächen ebenfalls schlüssig. Die Bebauung des „Palazzos“ vermittelt zwischen der offenen Wohnbebauung im westlichen Bereich (Schickhardtstraße) und der geschlossenen Bebauung des Loretto- Areal, das östlich der Hechinger Straße anschließt. Durch die Reduzierung der Abstandsflächen erreicht man zur Hechinger Straße einerseits die Wirkung einer eher geschlossenen und dichten Bebauung, zur westlichen Seite lockert sich die Bebauung andererseits auf und öffnet sich zum Straßenraum und der Bestandsbebauung in der Schickhardtstraße. Zu beiden Seiten wird damit ein passendes bauliches Gegenüber geschaffen.

Um generell die Möglichkeit einer Bebauung mit abweichenden Abstandsflächenmaßen in diesem Bereich zu ermöglichen, wurde eine Besonnungsuntersuchung angefertigt (Besonnungsuntersuchung 25.04.2023, ebök GmbH). Aufgabe war es hierbei, die abweichenden Abstandsflächentiefen in Bezug auf die Besonnung zu untersuchen. Für die Bewertung wurde die Einhaltung der aktuell gültigen Tageslichtnorm DIN EN 17037 als Maßstab genommen. Das Kriterium dieser Norm ist die Besonnung mindestens eines Wohnraumes in einer Wohnung mit 1,5 Stunden Sonnenlicht pro Tag, ermittelt an einem Referenzpunkt auf der Innenseite eines Fensters an einem Referenztag.

Alle untersuchten Wohnungen erfüllen im geplanten Neubau die Mindestbesonnungswerte der aktuellen Tageslichtnorm DIN EN 17037. Beim Vergleich des geplanten Abstands von 5 Meter mit den gesetzlich vorgegebenen 6,7 Metern bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zwischen den Gebäuden im MU 2 und MU 3, sind die Werte der untersuchten Wohnungen im Gebäude MU 3 fast

## ENTWURF

unverändert. Bei der beispielhaften Wohnung im Gebäude MU 2 verringert sich die Besonnungsdauer um ca. 30 min an fast allen Fenstern, die Norm wird dennoch erfüllt.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Zur Hechinger Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um den Straßenzug räumlich zu fassen und um die bestehenden Baufluchten aufzunehmen. Des Weiteren soll ein Gegenüber zur bestehenden Bebauung des Lorettoareals geschaffen werden. Außerdem begründet sich die Baulinie dahingehend, dass durch eine kompakte Bauweise an der Hechinger Straße die westlich gelegenen Wohngebäude vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass im hinter liegenden Bereich ein Hof entstehen kann, welcher einerseits durch die Nutzer der Halle und andererseits durch die Bewohner genutzt werden könnte. Es werden insgesamt drei Baufelder festgesetzt um zwischen der westlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Blockrandbebauung zu vermitteln.

Für unter der Geländeoberfläche errichtete Gebäudeteile ist ein Überschreiten der Baugrenze für die in der Planzeichnung markierte Fläche zulässig. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Plangebiet und der angestrebten dichten Bebauung ist ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenze notwendig.

Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für Lichtschächte, Terrassen und Balkone wird die Stringenz des städtebaulichen Entwurfs und die klaren Linien zum öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt, während es gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Bauherren nicht unnötig einschränkt. Die Größenbegrenzung der Terrassen dient der Minimierung der Versiegelung. Das Maß der maximalen Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen für Balkone beträgt zur Autenriethstraße 0,60 Meter, zur Hechinger Straße 1,50 Meter und zu allen anderen Seiten 2,30 Meter.

### 10.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Vorzone zur Hechinger Straße, zur Autenriethstraße und zur Schickhardtstraße soll von Nebenanlagen frei bleiben, damit der Baukörper eine Solitärwirkung besitzt und die Eckposition betont wird. Ebenso werden die Höhen von Nebenanlagen, Stützmauern und Einfriedungen geregelt.

Fahrradabstellanlagen, Sitzbänke, Stützmauern, Einfriedungen, Wege (einschließlich Treppen) und Plätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da dies der Funktion des Bereiches zwischen Bau- und Grundstücksgrenze entspricht.

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen und halböffentlichen Raum eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Höhe und Art der Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum oder angrenzend an halböffentliche Räume werden daher im Plangebiet genau bestimmt.

Da der Hof auch den Nutzern der Halle dienen soll und die Kinder und Jugendlichen vor Einblicken der Öffentlichkeit geschützt werden sollen, ist hier eine Einfriedung durch eine offene senkrechte Holzlattung zulässig.

## ENTWURF

Eine lose lockere Bepflanzung der privaten Freiflächen ist möglich und schafft auch ohne Einfriedungen einen Rückzugsraum für Freisitze im Erdgeschoss.

### 10.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind im Bebauungsplan unzulässig. Dieses gemischt genutzte Quartier mit hoher Dichte soll von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden, um die Freiflächen für Begrünung und Aufenthaltsqualität zu nutzen. Zudem entsteht im Plangebiet eine Tiefgarage, die den Bedarf der Bewohnerschaft abdecken kann. Oberirdische Garagen sind im kompletten Plangebiet ausgeschlossen. So wird verhindert, dass unattraktive Garagenfronten entstehen, die das Stadtbild negativ beeinflussen.

### 10.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrtsgebote

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der äußeren Erschließung mit motorisiertem Individualverkehr sowie der Erschließung des Fuß- und Radverkehrs für die Allgemeinheit. Die Gliederung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.

Die Hechinger Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Für diese und die Autenriethstraße Straßen sind jedoch in Zukunft Umgestaltungen vorgesehen, welche allerdings unabhängig vom Bauvorhaben realisiert werden könnten. Des Weiteren ist für diese Umgestaltung der genannten Straßen kein neues Planungsrecht erforderlich.

Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereichs zulässig. Damit werden Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen von verkehrstechnisch und städtebaulich-räumlich sensiblen Bereichen im öffentlichen Raum ferngehalten. Die Lage der Tiefgaragenzufahrtsbereiche wurde so gewählt, dass der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen des Plangebiets nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Des Weiteren soll die Erdgeschosszone entlang der Hechinger Straße ausschließlich dem Einzelhandel und der Wohnnutzung dienende Nebenräume dienen.

### 10.8 Versorgungsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes und der Umgebung ist ein Standort für eine Trafostation notwendig. Der Standort und die Maße wurden gemeinsam mit den Stadtwerken festgelegt und berücksichtigen unter anderem die Einsehbarkeit, Sichtdreiecke für den Verkehr und Baumstandorte. Der Standort befindet sich in der Schickhardtstraße.

### 10.9 Regelungen des Wasserabflusses

Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink (außer Titanzink), Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

### 10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Auffüllen oder das Anlegen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Dies wird durch Hochwasser- und Umweltbelange begründet. Insbesondere bei Starkregenereignissen dienen Grünflächen auch dem Hochwasserschutz, da diese -

## ENTWURF

im Gegensatz zu Schottergärten oder versiegelten Flächen - das Wasser aufnehmen und gedrosselt in den Boden abgeben. Des Weiteren können auch innerstädtische Grundflächen ein Mikrohabitat für Insekten erzeugen.

### **10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Fußwegeverbindungen in Ost-West Richtung zu verbessern wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dargestellt. Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige 1,50 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **10.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Begründung zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Kapitel „Immissionsschutz“ beschrieben.

### **10.13 Pflanzgebote**

#### Pflanzgebot (PFG)

Die Pflanzgebote für die privaten gemeinschaftlichen Freiflächen (Bäume und Hecken) sollen eine Mindestbepflanzung der Innenhöfe gewährleisten. Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag fürs Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO<sub>2</sub> gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden.

#### Begrünung Tiefgarage

Die Tiefgaragen und andere unterirdische Anlagen sind mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm zu begrünen. Hierdurch wird die teilweise Wiederherstellung folgender Bodenfunktionen möglich: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Damit werden den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert.

#### Pflanzerhaltung

Der Zustand der bestehenden Bäume entlang der Autenriethstraße wurde von den Baumexperten der KST untersucht. Sie befinden sich in einem sehr guten Zustand und sollen daher erhalten werden.

### 11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen sowie von Antennenanlagen, Werbeanlagen und Solaranlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Einbindung sicherzustellen.

#### 11.1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige Dachlandschaft und eine klare Ablesbarkeit der neuen Struktur zur angrenzenden bestehenden westlichen Bebauung.

Notwendige technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten und ähnliches sind zu Gunsten einer geordneten Dachaufsicht konzentriert.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere der Sonnenenergie - sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Dachflächen, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2022 (GBl. S. 610) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, sind (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Auch spricht der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für die Festsetzung im Plangebiet. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so eine deutliche Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.

Auf den Dächern der Gebäude können gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen entstehen. Hierzu werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen, um die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum zu minimieren. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist trotz Dachterrassennutzung einzuhalten. Zum Beispiel könnte bei einer vollständigen Dachterrassennutzung auf Gebäude C dennoch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung eingehalten werden:

Haus C: geeignete Dachflächen ca. 200 m<sup>2</sup> à PV auf 0 m<sup>2</sup> = 0 kWp

Haus B: geeignete Dachflächen ca. 225 m<sup>2</sup> à PV auf 225 m<sup>2</sup> = 32 kWp

Haus A: geeignete Dachflächen ca. 600 m<sup>2</sup> à PV auf 600 m<sup>2</sup> = 83 kWp

Gesamt: geeignete Dachflächen maximal 1.025 m<sup>2</sup> à PV auf 825 m<sup>2</sup> = 115 kWp = 80,5%

#### 11.2 Einfriedungen

## ENTWURF

Im gesamten Plangebiet werden Einfriedungen aus gestalterischen Gründen reglementiert. Ziel der Festsetzung ist es, einheitliche und gestalterisch abgestimmte aber dennoch funktionale Einfriedungen zu ermöglichen.

### 11.3 Fassadengestaltung

Im kompletten Plangebiet sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen (ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen) an Gebäudefassaden unzulässig. Diese fügen sich nicht in ein gemischt genutztes hochwertiges neu geplantes Areal ein, das sich an gestalterisch hochwertigen Quartieren wie das Loretto-Areal anschließt.

In der Erdgeschosszone sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebensanteil über 20 % der Fensterfläche sind unzulässig. So wird sichergestellt, dass keine geschlossenen Fassadenfronten trotz Befensterung entstehen. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus.

Ausnahmen sind für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angedacht. Für diese Nutzungen sind transparente Verglasung hinderlich. Da der straßenseitige Einblick den Ablauf im Gebäudeinneren durch Ablenkung stören könnte. Deshalb darf bei Nutzungen dieser Art eine transluzente Verglasung gewählt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Qualität der Fassade weiterhin hochwertig erscheint und hier nicht mit Folienbeklebung oder ähnlichem gearbeitet wird. Durch eine transluzente Verglasung sind weiterhin Lichteinfall und schemenhafte Einblicke möglich.

### 11.4 Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Die Festsetzungen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen dienen dem Ausschluss solcher, zum öffentlichen Raum gerichteten Anlagen.

Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und beeinträchtigt den städtebaulichen Kontext. Um den öffentlichen Raum vor einem Überhandnehmen von Antennenanlagen zu schützen, sind die Anlagen zu bündeln. Das Anbringen der Anlagen soll im Dachbereich erfolgen, zu Gunsten einer homogenen Fassadengestaltung, die nicht von technischen Anlagen gestört wird. Zugleich sollen diese Anlagen, um diese zahlenmäßig so gering wie möglich zu halten, als Gemeinschaftsanlagen ausgebildet werden.

### 11.5 Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Werbeanlagen sollen sich gestalterisch unterordnen, weshalb auch eine Überdachmontage für das Plangebiet ausgeschlossen wird.

Beleuchtete Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Damit die Werbeanlagen sich in die Fassade integrieren lassen, ist eine einheitliche Höhe und Tiefe der Anlagen vorgegeben. Zusätzlich werden die Werbeanlagen in ihrer Gesamtlänge bezogen auf die Fassadenbreite des jeweiligen

## ENTWURF

Gebäudes beschränkt. Auch hiermit wird eine Dominanz der Werbeanlagen in der Fassade verhindert, da die Werbeanlage max. 50 % der Fassadenlänge entsprechen darf.

Die Werbeanlage kann in mehrere Einzelflächen unterteilt sein, wenn die Gestaltung in Farbe, Form und Schriftbild eine Einheit bildet. Die Anordnung der Werbeanlagen in der Erdgeschosszone und der Brüstungszone entspricht der Lage der zugehörigen Gewerbeeinheiten im Quartier.

Um die Lage des jeweiligen Gewerbes im Gebäudekörper nach Außen kenntlich zu machen, sind Hinweisschilder und Schaukästen im Eingangsbereich bis zu einer maximalen Gesamtgröße der Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamtgröße verhindert überdimensionale Hinweise, die es aus der Fußgängerperspektive nicht benötigt und eine Dominanz der Werbeanlagen im Fassadenbereich des Erdgeschosses verhindern. Bei bestimmten Gewerbenutzungen kann das Anbringen von Auslegern für die Kenntlichmachung des Gewerbes nützlicher sein, als das Anbringen von Schaukästen im Eingangsbereich. In diesem Fall ist es möglich, einen Ausleger, der auf die maximalen Abmessungen von 50 cm x 50 cm beschränkt ist, anzubringen.

### 11.6 Private Gebäudevorzone

Die Geländehöhe der privaten Gebäudevorzone muss zur Hechinger Straße im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebenengleich ausgeführt werden, d.h. ohne merkliche Höhenversetze.

Die private Gebäudevorzone ist darüber hinaus von Müllbehältern freizuhalten, sie darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Somit werden stadträumlich-gestalterisch negative Beeinträchtigungen der Schnittstellen zum öffentlichen Raum vermieden.

## 12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Erläuternde Hinweise und Normen sowie die nachrichtlichen Übernahmen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

## 13. Städtebauliche Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. 4.680 m<sup>2</sup> und lässt sich wie folgt aufteilen:

Urbanes Gebiet (MU):	Ca. 3.198 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	Ca. 1.482 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 13.10.2023