

## Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Palazzo" in Tübingen - Behandlung der  
Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Bezug: 63/2019  
94/2023  
68a/2024

Die Anlagen 5 - 7 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar.  
Zudem sind sie öffentlich im Internet unter [www.tuebingen.de/gemeinderat](http://www.tuebingen.de/gemeinderat) bei  
der Sitzung des Planungsausschusses vom 25.04.2024 einsehbar

Anlagen: Anlage 1 - Planzeichnung  
Anlage 2 - Textliche Festsetzungen  
Anlage 3 - Begründung  
Anlage 4 - Auswertung der Stellungnahmen  
Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung mit Ergänzung (digital)  
Anlage 6 - Gefahrverdachtsuntersuchung (digital)  
Anlage 7 - Besonnungsuntersuchung (digital)

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.10.2023 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.03.2024 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.03.2024 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die GWG Tübingen mbH verpflichtet sich mittels Planungskostenvertrag, die mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des Bebauungsplans „Palazzo“ erforderlich werden. Daher fallen im städtischen Haushalt für den Bebauungsplan lediglich Personalkosten an.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

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 (siehe auch Vorlage 63/2019).

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 Schülerschule der Hechinger Eck Grundschule untergebracht, die jedoch im Zuge der Entwicklung des Quartiers „Hechinger Eck Nord“ umziehen wird. Die geplante Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

2. Sachstand

- 2.1 Planungsrechtlicher Sachstand

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

Diese Pläne setzen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest und weisen darüber hinaus Baugrenzen aus.

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.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 143./142. Flächennutzungsplanänderung, wirksam seit 15.07.2022) als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht dieser Darstellung.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Nutzung

Der Entwurf sieht vor, zur Hechinger Straße die Baustruktur des Lorettoareals aufzunehmen: Drei unterschiedlich gestaltete, vier- bis sechsgeschossige Gebäude stehen direkt an einem großzügigen Gehweg. Die Gebäude dürfen laut Bebauungsplan maximal 15,50 Meter beziehungsweise 19,50 Meter hoch sein. Es wird ein „urbanes Gebiet“ festgesetzt. In den Gebäuden entstehen überwiegend Wohnungen, im Erdgeschoss zur Hechinger Straße allerdings sollen Wohnnutzungen ausgeschlossen sein, da hier gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. 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. Die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und der Grundflächenzahl sowie der Pflanzgebote stellt dies sicher. Der Gesamtkomplex wird teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut.

Im MU 1 wird die GWG eine Sporthalle für Vereine und den Schulsport errichten. Gedacht ist, dass auch der Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni die Halle nutzt. Der Hof soll teilweise auch den Benutzern der Halle dienen.

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.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in privaten Tiefgaragen organisiert. Die Tiefgarage wurde so geplant, dass im Hofbereich Baumpflanzungen möglich sind. Fahrradabstellanlagen können entlang der Hechinger Straße, aber auch im hinteren Bereich entstehen.

Es werden unterschiedliche Pflanzgebote festgesetzt. So sind mindestens drei Bäume als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Des Weiteren sind vor Stützmauern und Mauern zur Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche geschnittene Hecken zu pflanzen. Die Tiefgarage und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige oberirdische Nebenanlagen.

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

## 2.3 Wohnungsmix und Pflichten der GWG

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden im Vorfeld mit der GWG über die Anzahl und Nutzung der Wohnungen Abstimmungen getroffen. Entsprechend der Zielsetzungen des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ sollen insgesamt 70 Wohnungen entstehen, von denen 44 Wohnungen (ca. 3.280 m<sup>2</sup> BGF) dem sozialen Wohnungsbau (gefördert nach L-Bank-Richtlinien) zugeordnet werden. Die übrigen 26 Wohnungen (ca. 2.500 BGF) sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden.

Gegebenenfalls müssen Teilbereiche der angrenzenden Straßenflächen nach Abschluss der Baumaßnahmen erneuert werden. Diese Wiederherstellungsarbeiten im Übergang zum öffentlichen Raum sind vom Verursacher zu begleichen.

Des Weiteren soll es zwischen MU 2 und MU 3 ein Gehrecht für die Allgemeinheit geben.

Eine rechtliche Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag unterbleibt, da die beabsichtigten Ziele, insbesondere zum sozialen Wohnungsbau, über die Fördervoraussetzungen der Landesbank und die Gesellschaftsstruktur der GWG hinreichend gesichert sind und die Eintragung des Wegerechts als Dienstbarkeit auf dem Grundstück vollzogen wird.

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

Die GWG wird das Projekt im Rahmen ihrer Verpflichtungen als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen mit einem hohen energetischen Standard auf Basis KfW Effizienzhaus 40, mit hohem Belegungsgrad an Photovoltaik sowie einer klimafreundlichen Wärmeversorgung errichten. Wo möglich sollen gesetzliche Standards übertroffen werden.“

## 2.4 Fachbeiträge

### Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht (schalltechnische Untersuchung vom 21.01.2021; Bericht Nr. ACB-0121-9187/03). 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. Im geplanten urbanen Gebiet kommen die Orientierungswerte für Mischgebiete 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.

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.

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 Lärmpegelbereichen 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).

Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde eine ergänzende lärmgutachterliche Berechnung und Beurteilung in Auftrag gegeben. Befürchtet wird vom Einwendenden ein erhöhtes Lärmaufkommen auf der gegenüberliegenden Seite der Hechinger Straße. Aufgrund der Reflexionen an den geplanten Gebäuden ergibt sich im Bereich der Bestandsbebauung rechnerisch eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um bis zu 0,6 dB(A). In Verbindung mit einem prognostiziertem durch die Bebauung ausgelösten Mehrverkehr ist eine Erhöhung auf maximal 0,8 dB(A) denkbar. Es existieren keine festen Maßstäbe zur Beurteilung von durch neue Wohngebiete verursachten Verkehrslärmerhöhungen. Eine Verkehrslärmerhöhung um 2 dB(A) kann als gerade wahrnehmbar angesehen werden. Im Anwendungsbereich der TA Lärm soll Verkehrslärm durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, wenn sich durch ein Vorhaben der Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mehr als 2,1 dB(A) erhöht. Diese Schwelle wäre hier nicht erreicht. Insgesamt kann auf Grundlage der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen werden, dass von dem zusätzlichen Verkehr und den zusätzlichen Reflexionen keine unzumutbaren Geräuschimmissionserhöhungen verursacht werden.

#### Altlasten

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 Schadstoffeintragsstellen (Erdtanks für Vergaserkraftstoffe, Betankungsbereich, Benzinabscheider, Öllager, Montagegruben) Untergrunduntersuchungen mit der Entnahme und Analyse von Boden- und Bodenluftproben durchgeführt. 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.

#### 2.5 Bisheriges Verfahren, förmliche Beteiligung und Planänderungen

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 16. November 2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Palazzo“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren aufzustellen. In derselben Sitzung hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen ebenfalls den Entwurf des Bebauungsplanes „Palazzo“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt.

Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 04.12.2023 bis zum 10.01.2024 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, welche Anregungen zur Pflanzenerhaltung der Bestandsbäume, zur

Parksituation im öffentlichen Raum und zu möglichen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung bei den Themen Lärm und Licht vorbrachte. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, mit maßgeblichen Anregungen zur Lage der Nisthilfen, zu Gehölzrodungen, zu den Pflanzgeboten, zur Beleuchtung und zum Schutz vor Vogelkollision.

Folgende Änderungen wurden anschließend redaktionell eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, weshalb eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist:

- In den textlichen Festsetzungen wurde bei Punkt Nummer 12 bei den beiden Grafiken der Bezug auf die Nummer der Festsetzung aktualisiert.

- Die Begründung wurde fortgeschrieben.

- In den Hinweisen wurden die Art der Nistkästen konkretisiert, die Lage der Nistkästen korrigiert, die Ausnahme zur Fällung von Bäumen entfernt, ein Text aufgenommen, der auf das Kollisionsrisiko für Vögel aufmerksam macht und ein Text zu den Bodenverhältnissen hinzugefügt.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Planungsverfahren wie oben beschrieben zur Satzung zu führen.

### 4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und dringend benötigte neue Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden können. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

### 5. Klimarelevanz

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Durch die Entwicklung von im Innenbereich liegenden Brachflächen wird eine Außenentwicklung vermieden.

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

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.