

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplanverfahren "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	296/2023
Anlagen:	Anlage 1 - Planzeichnung Anlage 2 - Textliche Festsetzungen Anlage 3 - Begründung Anlage 4 - Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße,, (Nr. 178) Anlage 5 - Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204) Anlage 6 - Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 Anlage 7 - Artenschutzfachbeitrag (digital)

---

## Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.02.2024 werden mit der Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
2. In diesem Verfahren wird zugleich beschlossen, dass folgende Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden. Dies betrifft die in den Anlagen 4 bis 6 dargestellten und im folgenden aufgelisteten Pläne:
  - Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften
  - Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963

- Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 (Lageplan der Hechinger- u. Reutlinger- Vorstadt, Nr. 33 Fasz 15)

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Fachabteilung Stadtplanung. Es fallen personelle und sachliche Aufwendungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes an, diese werden auf der Produktgruppe 5110-7 dargestellt.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung, Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Sternplatz und Christophstraße" soll im Bereich zwischen Christophstraße, Eberhardstraße, Ulrichstraße und Eugenstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. In der Vergangenheit wurden Teilbereiche des Plangebiets gewerblich genutzt. Es zeichnet sich in diesem Gebiet ein städtebaulicher Umbruch infolge der Aufgabe gewerblicher Nutzungen und zunehmendem Siedlungsdrucks ab. Bauvorhaben in diesem Bereich wurden in den letzten Jahren entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen mit Hilfe von Befreiungen zugelassen. Der städtebauliche Umbruch, der zunehmende Siedlungsdruck und eine angestrebte Präzisierung der städtebaulichen Zielsetzung begründen das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen Bebauungsplan zu sichern, da die Erteilung von Befreiungen als Steuerungselement nicht länger ausreicht. Folgende Ziele werden durch den Bebauungsplan angestrebt:

#### Planungsziel zur Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) trifft keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, weshalb dieser Bereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB über das Kriterium des „Einfügens“ bewertet werden muss.

Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz zukünftig neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die belebten Kreuzungs- und Eckpositionen am Sternplatz und im Bereich der Eberhardskirche sind für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. In diesem Bereich befinden sich schon jetzt vereinzelt gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Um diese planungsrechtlich zu sichern und zukünftig auch zu erweitern wird in den an den Straßen gelegenen, "äußeren" Teilen des Geltungsbereichs ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sind für das Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturelle und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, konzipiert. Ziel ist ein gemischt genutztes Quartier mit belebten öffentlichen Räumen. Die Nutzungen sollen das Wohnen ergänzen und im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" optimieren, ohne dass die Nutzungsmischung gleichgewichtig sein muss.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird das Ziel verfolgt, besonders im hinteren Bereich der Grundstücke eine ruhige, vorwiegend dem Wohnen dienende Situation zu erhalten bzw. zu schaffen.

### Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum

Die Planung soll nicht zur Verringerung des Angebots an Wohnraum führen. Die Stadt Tübingen verzeichnet laufend eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und hat nur wenige im Innenbereich liegende Baulücken oder Brachflächen, welche baulich aktiviert oder nachverdichtet werden können. Über eine maßvolle Nachverdichtung des Maßes der baulichen Nutzung soll das Wohnraumangebot noch verbessert werden, allerdings ohne eine gewisse Durchmischung aufzugeben. Um dies zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der überbaubare Bereich wird zwar flächenmäßig verringert, allerdings wird dieser durch die Neuziehung der Baugrenzen effektiver und den aktuellen architektonischen Ansprüchen entsprechend besser ausnutzbar. Die ursprünglichen Baugrenzen bezogen sich im rückwärtigen Bereich teilweise auf gewerbliche Nutzungen mit einer flächenintensiven Bebauung.

### Planungsziel zu überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird derzeit durch Baulinien, genehmigt am 23.02.1900, sowie Bauverbotszonen des Ortsbauplans „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) festgesetzt. Des Weiteren auch durch die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204).

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Bebauung, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen, immer wieder verändert. Zuletzt ist durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung eine große Fläche im rückwärtigen Bereich frei geworden. Um im Plangebiet einerseits Wohnraum zu schaffen und andererseits auch attraktive Freiflächen zu sichern, ist die Festsetzung von neuen Baugrenzen erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des rückwärtigen Bereiches kann nur durch eine Überplanung der Fläche sichergestellt werden.

### Planungsziel zum ruhenden Verkehr

Oberirdische Garagen führen zu unattraktiven Garagenblöcken und zu einer geringen Aufenthaltsqualität. Stellplätze, Garagen und Carports sollen in den Vorgartenbereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Auch die rückwärtigen Bereiche (WA) sollen als Aufenthaltsbereich und nicht dem ruhenden Verkehr dienen. Stattdessen sind unterirdische Garagen vorzuziehen. Um die Zulässigkeit größerer Tiefgaragen im Blockinnenbereich und den Ausschluss oberirdischer Garagen dort als städtebauliches Ziel zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Sachstand**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten. In diesem Fall findet auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG keine Anwendung. Trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Sie sind in die Abwägung mit einzustellen. Außerdem kann in diesem Verfahren auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes liegt deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

## 2.2 Bisheriges Verfahren

Am 16.11.2023 wurde für den Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (296/2023). Eine Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 08.12.2023 bis zum 22.12.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese weist auf die gute Wohnqualität in diesem Bereich hin, welche insbesondere durch vielfältige Nutzungen entlang der Erschließungsstraßen, aber auch durch die begrünte Fläche im hinteren Bereich erzeugt wird. Diese seien zu erhalten. Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes entspricht dieser Stellungnahme.

## 2.3 Weiteres Verfahren

Nach der Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften (Veröffentlichungsbeschluss) wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden (Satzungsbeschluss).

## 2.4 Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ existieren folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften
- Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963
- Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 (Lageplan der Hechinger- u. Reutlinger- Vorstadt, Nr. 33 Fasz 15)

Um eindeutige Rechtsverhältnisse zu schaffen und um die städtebaulichen Ziele, welche die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich machen, zu erreichen, werden gleichzeitig mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes der Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften und die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963, sowie die Baulinien, genehmigt am 23.02.1900, in diesem Bereich aufgehoben.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 145. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 01.09.2023) als Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich

macht eine FNP-Berichtigung dort erforderlich. Nach § 13a BauGB kann der FNP nach Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

## 2.5 Planungskonzept

Das Gebiet ist maßgeblich durch eine straßenbegleitende Bebauung städtebaulich geprägt. Durch die ursprüngliche Festsetzung einer Baulinie (nach heutiger Bewertung Baugrenze) durch den Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ sind alle Gebäude in den letzten Jahrzehnten entlang dieser einheitlichen Bauflucht entstanden. Durch diese Tatsache erhält die Umgebung einen urbanen Charakter. Um diesen Eindruck zu erhalten wird zukünftig eine Baulinie im vorderen Bereich der Grundstücke festgesetzt.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden befinden sich überwiegend begrünte Vorgärten. Auf diesen Flächen sind keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig. Nur die Bereiche zwischen den Gebäuden dienen der Zufahrt für die hinteren Teile der Grundstücke und sind teilweise versiegelt. Auch dieser Zustand soll, bis auf die "Vorgartenzone" der belebteren und städtebaulich prägenden Eckbereiche, erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen rückwärtige Tiefgaragen zulässig sein, sodass der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht und die oberirdischen Flächen begrünt werden können.

Die hinteren Bereiche der Grundstücke sind überwiegend nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche wahrnehmbar und dienen daher der Bewohnerschaft des Quartiers. Auf diesen Flächen befinden sich zum Teil alte und große Bäume sowie kleinere Heckenstrukturen. In der Vergangenheit wurde dieser Bereich maßvoll nachverdichtet und es entstanden Gebäude in zweiter Reihe, oftmals auch mithilfe von Befreiungen nach § 31 BauGB. Zukünftig soll die überbaubare Grundstücksfläche dieser tatsächlichen Bebauung angepasst werden. Außerdem sollen die Baufenster im MU zum hinteren Bereich eine größere Tiefe erhalten, um maßvoll und geordnet eine Bebauungserweiterung zu ermöglichen. Für die bestehenden Bäume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Pflanzhaltung festgesetzt.

Zusätzlich zur Wohnnutzung gibt es im Plangebiet auch wohnverträgliche Gewerbeeinrichtungen. Die Erhaltung und Stärkung dieser urbanen Nutzung ist ein wesentliches städtebauliches Ziel für das Plangebiet. Aus diesem Grund werden in den städtebaulich schon heute belebten und besonders wichtigen Eckbereichen an den Straßenkreuzungen bzw. Plätzen, im Erdgeschoss, in Räumen welche an der Straßenseite liegen, Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich, außer in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, nach § 34 BauGB. Die Gebäude im angrenzenden Gebiet besitzen eine homogene Höhenentwicklung, weshalb eine Regulierung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Allerdings ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen eine Regulierung der Gebäudehöhe angebracht, da diese weiter in den rückwärtigen Bereich hineinragen und eine verträgliche Staffelung der Gebäudehöhen zu den angrenzenden Grünflächen städtebaulich notwendig ist.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wie vorgeschlagen zu beschließen. Ziel ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### **4. Lösungsvarianten**

Bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet angesichts des sich abzeichnenden Umbruchs gegebenenfalls nicht gewährleistet werden. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.