

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplanverfahren "Marienburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss</b>
<b>Bezug:</b>	62/2019, 64/2019, 103/2021, 8/2023, 262/2023, 291/2024, 293/2024, 9/2025, 16/2025,
<b>Anlagen:</b>	Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.06.2025 Anlage 2 - Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 20.06.2025 Anlage 3 - Entwurf der Begründung vom 20.06.2025 Anlage 4 - Behandlung der Stellungnahmen Anlage 5 - Artenschutzfachbeitrag (digital) Anlage 6 - Schalltechnische Untersuchung (digital) Anlage 6a - Untersuchung Lärmschutzvarianten mit Gegenüberstellung (digital) Anlage 7 - Verkehrsuntersuchung (digital) Anlage 8 - Orientierende Schadstofferkundung (digital) Anlage 9 - Versickerungsgutachten (digital) Anlage 10 - Kampfmitteluntersuchung (digital) Anlage 11 - Lokalklimatische Untersuchung (digital)

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.05.2025 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 4 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Marienburger Straße“ in der Fassung vom 20.06.2025 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Marienburger Straße“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2025 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Das 2,9 ha große Planungsgebiet befindet sich zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße. Rahmenbedingungen, welche die Planung stark prägen, sind das im Nordosten gelegene Wohnhochhaus, das erhalten bleiben soll und von einem privaten Grundstück umgeben wird sowie die stark befahrene Stuttgarter Straße (B27) im Norden und das Betriebsgebäude der Stadtwerke Tübingen (SWT) im Süden. Des Weiteren befinden sich im Bestand Stellplatzflächen, Garagen sowie kleinere gewerbliche Einheiten auf der Planfläche. Es soll ein urbanes Quartier entstehen, das neben Baugruppen auch Raum für größere gemeinwohlorientierte Projekte bietet. Im Plangebiet sind rund 400 Wohnungen, ein Parkhaus sowie ein Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Tübingen geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienburger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Umgestaltung dieses Quartieres geschaffen werden. Die zukünftige Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Die Universitätsstadt Tübingen verzeichnet laufend eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie weiteren wohnverträglichen Nutzungen. Es existieren nur wenige im Innenbereich liegende Baulücken oder Brachflächen, welche baulich aktiviert oder nachverdichtet werden können. Es gibt im Stadtgebiet nur wenige für eine Innenentwicklung vergleichbar gut geeignete Flächen mit vergleichbarer Zentralität. Durch den Bebauungsplan soll Wohnraum geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“. Er umfasst vollständig das Teilgebiet IV „Marienburger Straße“.

2. Sachstand

Der 2019 fortgeschriebene Rahmenplan „Marienburger Straße“ sah auf der Fläche eine Blockrandbebauung vor. In den darauffolgenden Jahren wurde die Planung weiterentwickelt und neben der Blockrandbebauung wurden in der Planung größere Gebäudestrukturen ergänzt. Somit soll mehr Flexibilität für gemeinwohlorientierte Projekte geschaffen werden, sodass sowohl große als auch mehrere kleinere Wohnprojekte ermöglicht werden. Diese Planung wurde im Januar 2023 weiterentwickelt und vom Gemeinderat beschlossen.

## 2.1 Bebauung und Nutzung

Die neue Bebauung lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen: eine straßenbegleitende, das Hochhaus einbindende Bebauung im Norden und Osten, eine Bebauung bestehend aus Zeilen und zwei Solitären in der Mitte des Quartiers sowie eine halboffene Blockrandbebauung im Westen.

## 2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stuttgarter Straße, die Marienburger Straße, die Eisenhutstraße und die Schweickhardtstraße an das Straßennetz angeschlossen. Die Eisenhutstraße wird nach Norden verlegt, sodass diese zukünftig auf Höhe der Aixer Straße an die Marienburger Straße anschließt.

Der Platz nördlich der Eisenhutstraße dient auch als Zufahrt für die Erschließung der an der Stuttgarter Straße gelegenen Gebäude. Zwischen dem Parkhaus und dem SWT Gebäude soll ebenfalls eine platzähnliche Situation entstehen. Im Parkhaus sind rund 300 bis 350 Stellplätze für die Belegschaft der Stadtwerke und für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie des Französischen Viertels vorgesehen.

## 2.3 Regelungen der Anzahl von Stellplätzen

Die Kfz-Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 8. Mai 2017 wird aktuell fortgeschrieben. Mit Vorlage 86/2024 wurde die anstehende Änderung eingebracht, die öffentliche Auslegung mit entsprechendem Satzungsentwurf ist für Sommer 2025 geplant.

Die Systematik aus der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Tübingen wird auch für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten, die nachstehend aufgeführt sind, kann jedoch eine noch weitreichendere Reduzierung erfolgen. Die Festsetzung lautet:

- Bei Gebäuden mit mindestens einer Wohnung wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen entsprechend der unten aufgeführten Tabelle festgelegt.

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Stellplatz/Wohnung (1,0= 1 Stellplatz)</b>
unter 45 m <sup>2</sup>	0,3
ab 45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	0,4
ab 65 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	0,5
ab 95 m <sup>2</sup>	0,6

- Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze wird um weitere 0,2 Stellplätze pro Wohnung reduziert. Voraussetzung hierfür ist, dass sich im Radius von  $\leq 300$  m, gemessen vom jeweils nächstliegenden Gebäudezugang mindestens eine Haltestelle des ÖPNV befindet und eine Anbindung mit vier Fahrten/Stunde gewährleistet ist.
- Eine Neuberechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze für Bestandsgebäude erfolgt auf Antrag bei der Baurechtsbehörde.

## 2.4 Grün- und Freiraum, Klimaanpassung

Das Konzept sieht vor, zwei zentrale öffentliche Räume zu schaffen, die in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert sind und durch Bäume begrünt werden. Die zwei öffentlichen Plätze erhalten eine hohe Aufenthaltsqualität durch eine Gestaltung mit einem hohen Grünanteil, insbesondere einer Schattierung mit Bäumen. Die Flächen werden bereichert durch einzelne Spielgeräte und öffentliche Aufenthaltsbereiche.

Die Innenhöfe sollen ebenfalls Grün gestaltet werden. Diese sind mit kleinkronigen Bäumen auszustatten, um auch in diesen Bereichen eine naturnahe Umgebung zu schaffen. Vorhandene Grünstrukturen werden erhalten, sofern sie sich gut in das Gesamtkonzept integrieren lassen.

## 2.5 Altlasten

Zur umwelttechnischen Erkundung des Bodens wurde im Vorfeld der Planung, zusätzlich zu den schon vorliegenden Ergebnissen, das Plangebiet auf Schadstoffe untersucht. Bei den Bodenproben des anstehenden Materials liegen die nachgewiesenen Schadstoffgehalte im Rahmen der Zuordnungswerte von BM-0 bis BM-F1. Die Ursache der erhöhten Schadstoffgehalte im Untergrund begründet sich in den früheren Nutzungen bzw. der großflächigen Auffüllung des Geländes. Bei Eingriffen in den Untergrund ist somit mit abfallwirtschaftlich relevanten Schadstoffgehalten zu rechnen. Dies führt zu Mehrkosten bei Tiefbau bzw. Aushubmaßnahmen durch erhöhten Aufwand für eventuell zusätzliche Arbeitsschutzmaßnahmen, Mehraufwand für die Separierung von Bodenaushub, die ggf. erforderliche gutachterliche Begleitung und Entsorgungsmehrkosten durch belasteten Aushub.

## 2.6 Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2025 des Ingenieurbüros für Umweltauakustik, Heine + Jud wurden die Belange des Schallschutzes untersucht. Es wurden die Schallimmissionen ermittelt, die vom angrenzenden Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen des benachbarten, bestehenden Gewerbes sowie des geplanten Parkhauses auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung untersucht. Ergänzend wurden die Auswirkungen der geplanten Verlagerung eines Teils der Eisenhutstraße sowie die Veränderungen des Fahrverkehrs im öffentlichen Straßenraum aufgezeigt. Als Grundlage für die Konzeption von Minderungsmaßnahmen wurden Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen.

## 2.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt 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. 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). Vom 25.11.2024 bis einschließlich 05.01.2025 wurde dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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.

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.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 entsprechend § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt 18 Stellungnahmen eingegangen. Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Diese sind zusammengefasst der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themen Ausgleichsmaßnahmen, Nistkästen, ökologische Baubegleitung, Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten, Immissionsschutz, Kampfmittel, Belange des Straßenwesens und Belange des Hochwasserschutzes vorgebracht.

Die Begründung wurde fortgeschrieben:

- Auf Seite 12 wurde ein Kapitel zur Luftreinhaltung ergänzt.
- Auf Seite 16 wurde die Empfehlung der iMA zum Klimaschutz eingefügt.
- Auf Seite 25 wurde noch detaillierter dargestellt, welche Regelungen für Nebenanlagen auf dem WEG-Grundstück gelten.
- Auf Seite 26 und 27 wurde das Wort „Klimaschutz“ zu „Klimaanpassung“ korrigiert.

Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell geändert:

- In Nummer 13 der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen, Baurecht vom 12.06.2025 die Wörter „genutzte Räume“ in „geeignete Räume“ geändert. Der neue Text lautet: „Für die geplante Bebauung sind bei Pegeln (Gesamtlärmpegel) über 50 dB(A) nachts in den für das Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.“

Bei den dargestellten Änderungen handelt es sich um Anpassungen redaktioneller bzw. klarstellender Art, welche offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Die dargestellten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2025 eingearbeitet. Es ergaben sich keine Ände-

rungen, die eine erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Satzungsbeschluss wie oben beschrieben zu fassen.

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 Wohnflächen 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 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 den Pflanzgebieten wirken sich positiv aus und verbessern die klimatischen Einflüsse auf die Umgebung.

Die geplanten Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Tübingen angeschlossen. Geeignete Dachflächen sind u.a. in Anwendung der Photovoltaik-Pflichtverordnung (PVPf-VO) mit PV-Anlagen auszustatten.