

**Begründung**

zum Bebauungsplan „Marienburger Straße“  
Tübingen, den 08.05.2025

# ENTWURF

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Das 2,9 ha große Planungsgebiet befindet sich zwischen Marienburger- 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 Stuttgart Straße (B27) im Norden und das Betriebsgebäude der Stadtwerke Tübingen (SWT) im Süden. 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 Fläche mit vergleichbarer Zentralität. Durch den Bebauungsplan soll Wohnraum geschaffen werden.

Der Wohnraummangel betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten, insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt hat das Land Baden-Württemberg per Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnungsmarkt in Tübingen im Juli 2022 als „angespannt“ identifiziert und somit den dringenden Bedarf an Wohnstätten gesetzlich bestätigt. Messbare Indikatoren für diese Wohnraummangellage in Tübingen sind der Wohnungsversorgungsgrad, die Mietbelastungsquote und die Entwicklung der Angebotsmieten.

## 2. 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. 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). 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

## ENTWURF

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 2,9 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Stuttgarter Straße
- im Osten durch die Marienburger Straße
- im Süden durch die Eisenhutstraße und das Gelände der Stadtwerke Tübingen
- im Westen durch die Schweickhardtstraße

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund der geplanten Quartiersentwicklung und der anschließenden öffentlichen Räume. Außerdem wurde der Geltungsbereich entsprechend der schon vorhandenen umliegenden Bebauungspläne festgelegt. Im Geltungsbereich enthalten sind alle Flächen, für welche ein Planungserfordernis vorliegt.

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

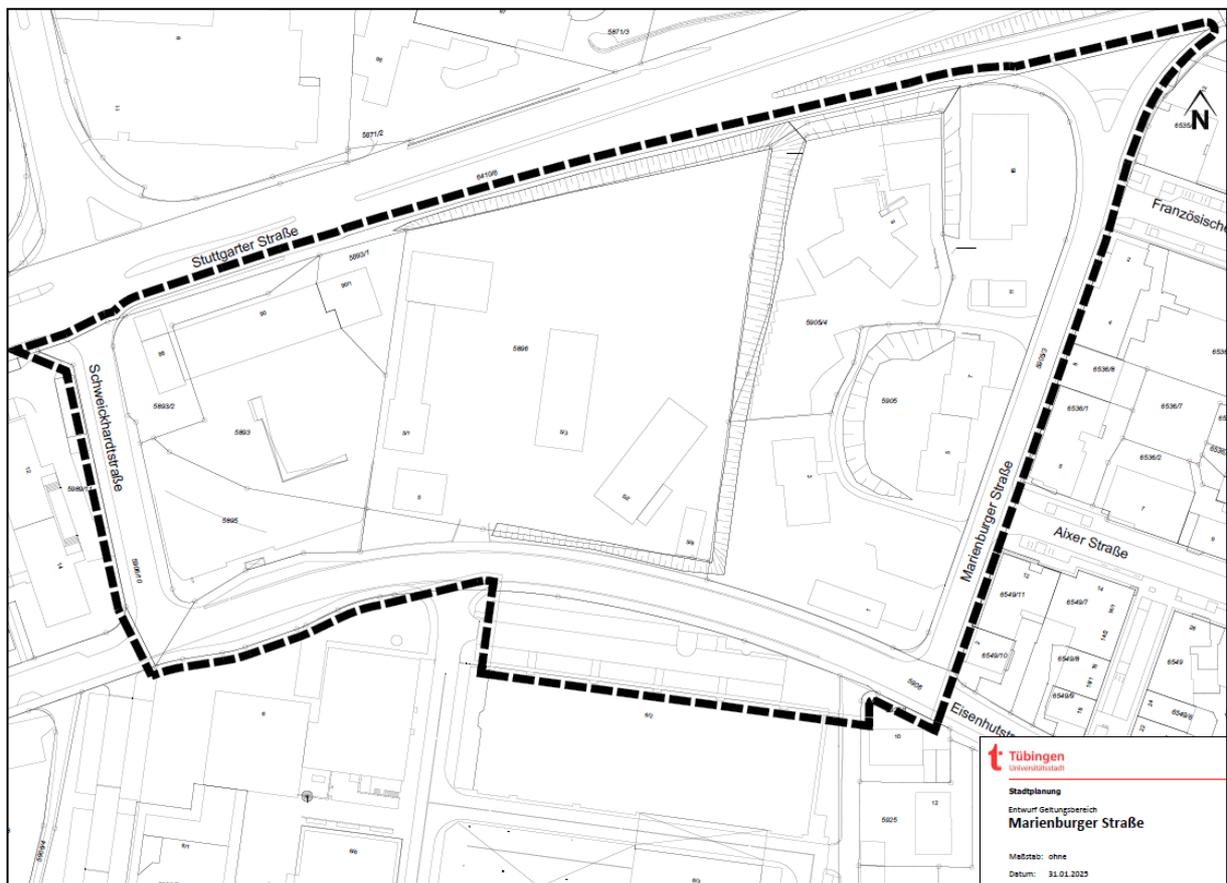


Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

## ENTWURF

Das Plangebiet ist direkt über die Stuttgarter Straße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Von dieser zweigen die Marienburger Straße und die Schweickhardtstraße als Erschließungsstraßen ab. Die Eisenhutstraße verbindet in Ost-West Richtung das Französische Viertel und das Gebiet „Wennfelder Garten“ mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet um die Französische Schule.

Die Hauptanschlussstelle an das übergeordnete Straßennetz bildet der Knotenpunkt Schweickhardtstraße / Stuttgarter Straße. Eine ÖV-Erschließung ist über die direkt am Planungsgebiet gelegene Haltestelle „Stadtwerke“ auf der Eisenhutstraße gegeben. Über die an der Haltestelle verkehrenden Buslinien 1, 4 und 13 besteht eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof sowie in die nördlich des Neckars gelegenen Stadtteile.

Auf der Planfläche befinden, beziehungsweise befanden sich bis zuletzt die folgenden Nutzungen, die künftig alle verlagert werden beziehungsweise aufgegeben wurden (außer Wohnhaus Marienburger Straße 9):

- Stuttgarter Str. 90/1: Wohnhaus
- Stuttgarter Str. 88: Kfz-Werkstatt und Autowäsche
- Stuttgarter Str. 90: Städtisches Lager
- Eisenhutstraße 5: Stadtwerke Tübingen
- Eisenhutstraße 5/1: Abstellung von Fahrzeugen und Arbeitsmaterialien vom Regierungspräsidium Tübingen
- Eisenhutstraße 5/2: Lagerung von Arbeitsmaterialien vom Regierungspräsidium Stuttgart
- Eisenhutstraße 5/3: Garage und Lagerhalle für die Regierungspräsidien Tübingen und Stuttgart
- Eisenhutstraße 5/8: Sammelgarage des Regierungspräsidium Stuttgart
- Marienburger Straße Nr. 1 + 11: Garagen
- Marienburger Straße Nr. 3, 5 + 7: Wohngebäude
- Marienburger Straße Nr. 15: Unterkunft für Wohnungslose
- Im westlichen und mittleren Bereich befinden sich Stellplätze

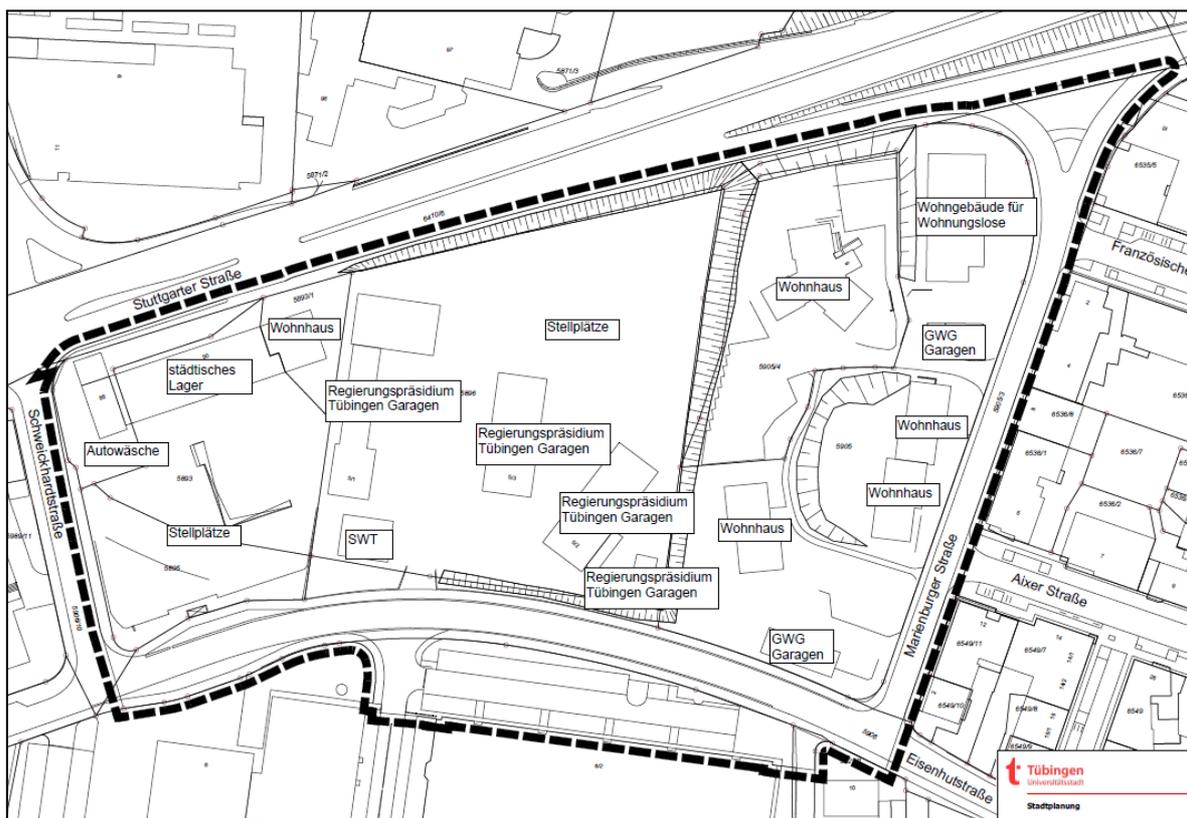


Abb. 2 Bestehende Nutzungen

Im Bestand sind verschiedene Vegetationsstrukturen zu erkennen. In der Schweickhardtstraße und dem westlichen Abschnitt der Eisenhutstraße finden sich straßenbegleitende Baumquartiere. Diese werden im Bereich des bestehenden Parkplatzes der SWT abgelöst durch eine dichte freiwachsende Hecke mit Großsträuchern und überstehenden Bäumen. Entlang der Marienburger Straße wechseln eher offen gehaltene Hausvorzonen mit Bereichen mit dichterem Bewuchs und Baumbestand. Der nördliche Bereich Richtung Stuttgarter Straße ist wiederum durch eine dichte freiwachsende Hecke mit überstehenden Bäumen geprägt. Diese Hecke erstreckt sich vom nordöstlichen Plangebietsrand bis zum ehemaligen Autohaus. Im zentralen Plangebiet gibt es aufgrund des hohen Versiegelungsgrads nur wenig Grünstrukturen. Ausgenommen hiervon ist eine markante Grünzone, die die Fläche von Nord nach Süd durchzieht. Diese mit einem vitalen Baumbestand und Sträuchern bewachsene Grünzone liegt im Böschungsbereich zwischen dem davon westlich gelegenen SWT Parkplatzgelände und östlich gelegen den Gebäuden Marienburger Straße 9 sowie 3. <sup>1</sup>

## 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)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nördlich der Eisenhutstraße als gemischte Baufläche und südlich als Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt. Im Flächennutzungsplanentwurf des Neuaufstellungsverfahrens ist das Plangebiet nördlich der Eisenhutstraße als gemischte Baufläche und

\*1 Hinweis: Der Absatz zum Bestand der Grünstrukturen bezieht sich auf die Zeit vor den Rodungen und Abrissarbeiten der baulichen Anlagen.

## ENTWURF

südlich als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gas“ dargestellt. Es entspricht der Entwicklungsfläche „Marienburger Straße / Eisenhutstraße“. Des Weiteren befindet sich ein Teil der Fläche im Wasserschutzgebiet.



Abb. 3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stand 143./142. Änderung

### 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienburger Straße“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Ortsbauplan „Galgenberg – Ost“ (Nr. 82), in Kraft getreten am 29.03.1956
- Bebauungsplan „Eisenhutstraße“ (Nr. 186), in Kraft getreten am 30.03.1962
- Bebauungsplan „Königsberger Straße“ (Nr. 220), in Kraft getreten am 21.05.1964
- Bebauungsplan „Eberhardstraße - Galgenbergstraße / Stuttgarter Straße“ (Nr. 348), in Kraft getreten am 13.03.1978
- Bebauungsplan „Stadtwerke Eisenhutstraße“ (Nr. 350), in Kraft getreten am 01.07.1978
- Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ (Nr. 452.1), in Kraft getreten am 13.12.2007

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Marienburger Straße" 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 Flurstücke/Flurnummer 5893, 5893/1 und 5893/2 wurden 2019 von der Stadt Tübingen erworben. Die Flurnummer 5895 wurde 2020, die Flurnummer 5905 wurde 2023 und die Flurnummer 5896 wurde im Jahr 2025 von der Stadt Tübingen erworben. Die Flurnummer 5905/4 gehört einer privaten Wohnungseigentümergeinschaft.

## ENTWURF

Bis auf die Fläche mit dem privaten Wohnhochhaus und die Fläche der Stadtwerke Tübingen ist der gesamte Bereich demnach im städtischen Besitz. Die Fläche mit dem privaten Wohnhochhaus wird liegenschaftlich neu geordnet.

### 6. Städtebauliches Konzept

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. Dadurch sind nun sowohl große als auch mehrere kleinere Wohnprojekte möglich. Diese Weiterentwicklung wurde im Januar 2023 im Gemeinderat beschlossen.

#### 6.1 Bebauung und Nutzung

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

Die Höhenentwicklung mit vier- bis siebengeschossigen Gebäuden nimmt Bezug auf die angrenzenden Quartiere. Die siebengeschossige Bebauung im Norden des neuen Quartiers betont den Stadteingang. In den Erdgeschossen der Neubauten sollen Laden- und Büroflächen sowie soziale Einrichtungen und Ähnliches untergebracht werden, die zusammen mit neu gestalteten öffentlichen Räumen und Plätzen das Gebiet beleben können. Zahlreiche Akteure wie Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften oder Baugruppen werden Wohnraum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse schaffen. Südlich der zu verlegenden Eisenhutstraße sind zwei Bauflächen für das geplante sechsgeschossige Quartiersparkhaus und ein Büro- und Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Tübingen geplant.

#### 6.2 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. Diese Erschließungsfläche (Planstraße A) parallel zur Stuttgarter Straße soll verkehrsberuhigt und nur in eine Richtung befahrbar sein. Der Platz wird mit Bäumen bepflanzt. Gleichzeitig soll er multifunktional nutzbar sein, etwa für Märkte, Veranstaltungen oder Freizeitaktivitäten. Zwischen den Gebäuden gibt es Zugänge in die beiden hinteren privaten Innenhöfe. Zwischen dem Parkhaus und dem SWT Gebäude soll ebenfalls eine platzähnliche Situation entstehen. Von hier ist auch ein fußläufiger Durchgang zur Marienburger Straße geplant.

Im Parkhaus sind rund 300 bis 350 Stellplätze für die Belegschaft der Stadtwerke und für die Bewohnerschaft des Quartiers und des Französischen Viertels vorgesehen. Im Erdgeschoss sind ergänzende Mobilitätsangebote wie Carsharing angedacht. Im westlichen Baublock wird zudem für die Bewohnerschaft eine Tiefgarage mit bis zu 80 Stellplätzen ermöglicht.

In der Verkehrsuntersuchung Baugebiet "Marienburger Straße" vom 10.01.2025 wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf das angrenzende Straßennetz untersucht. Die Ergebnisse werden in Kap. 7 dargestellt.

### 6.3 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 bestehenden und neuen Straßenräume werden durch neu zu pflanzende mittel- und großkronige Straßenbäumen gefasst, um eine grüne und einladende Atmosphäre zu erzeugen. Zudem wird ein möglichst hoher Anteil an Straßenbegleitgrün zwischen Geh- und Fahrbereichen eingeplant.

Die Innenhöfe sollen ebenfalls grün gestaltet werden. Diese sind mit klein- und mittelkronigen 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.

Insgesamt sollen 16 Bestandsbäume erhalten werden und bis zu 60 Stadtbäume neu gepflanzt werden. Es wurden bereits oder sollen in Summe ca. 108 Bäume gerodet werden. Hauptgründe der Fällungen sind die Verlegung der Eisenhutstraße, die neue Erschließungsstraße im Norden des Quartiers samt Anpassung der Topographie an die nördlich angrenzende Bundesstraße (dadurch können viele Gehölze nicht erhalten bleiben), die neu geplanten Gebäude bzw. Abbruch der bestehenden sowie die Umgestaltung der Außenanlagen der Bestandsbebauung in der Marienburg Straße 9 im Zuge der Grundstücksneubildung. Weitere Gründe für Baumfällungen sind Baumsterben durch Krankheit. Es wurden alle möglichen Optionen zum Erhalt der Bäume geprüft. Maßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten Bäume wie Baumschutz, Wurzelbrücken etc. sind geplant.

## 7. Verkehrsuntersuchung

In der Verkehrsuntersuchung Marienburg Straße vom 10.01.2025 von der Inovaplan GmbH wurden die Belange des Verkehrs untersucht. Durch die direkte Lage an der Stuttgarter Straße ist das geplante Baugebiet Marienburger Straße gut an das städtische Straßennetz angeschlossen. Über die Haltestelle „Stadtwerke“ besteht in unmittelbarer Nähe auch ein guter Anschluss an das Netz des ÖPNV. Im Hinblick auf den Radverkehr besteht Ausbaupotenzial. Planungen zu einer Radvorrangroute im Verlauf der Stuttgarter Straße bestehen bereits seitens der Universitätsstadt Tübingen. Durch die geplante Verlegung der Eisenhutstraße kann zudem die Möglichkeit genutzt werden, den betroffenen Straßenabschnitt auch attraktiv für den Fußverkehr zu gestalten.

Der neu entstehende 4-armige Knotenpunkt Eisenhutstraße/Marienburger Straße/Aixer Straße kann dabei auch zukünftig mit einer Rechts-vor-Links-Regelung betrieben werden. Die Anlage zusätzlicher Aufstellstreifen für den Kfz-Verkehr ist nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Erschließung durch den Radverkehr sollte geprüft werden, inwieweit die Umsetzung einer attraktiven Radverkehrsinfrastruktur in Richtung des Stadtzentrums möglich ist. Insgesamt ist das geplante Gebiet jedoch mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ergibt sich ein differenziertes Bild. Bereits im heutigen Bestand kommt es am Knoten Stuttgarter Straße/Schweickhardtstraße in der Morgen- und Abendspitze zu Rückstauungen und Überlastungserscheinungen. Dies betrifft vor allem die östliche und nördliche Zufahrt des Knotenpunkts. An den übrigen Knotenpunkten ist die Leistungsfähigkeit sowohl im Analyse- als auch im Prognosefall gegeben.

## ENTWURF

Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass durch die geplanten Entwicklungen ein Gesamtverkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.130 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten ist. Maßgebend für die Verkehrsentwicklung sind dabei die durch das neu entstehende Parkhaus induzierten und verlagerten Verkehre innerhalb des Quartiers. Insgesamt führt dies zu einer 30 % Mehrbelastung gegenüber heute.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit sind die prognostizierten Verkehrszunahmen durch das Baugebiet nicht von planerischer Relevanz. Zwar erhöht sich in den maßgebenden Spitzenstunden das Verkehrsaufkommen in der südlichen Schweickhardtstraße, in Anbetracht der bestehenden Erschließungsfunktion der südlichen Schweickhardtstraße und Marienburger Straße ist die prognostizierte Verkehrszunahme in Relation zur Gesamtbelastung jedoch als vertretbar einzustufen. Auf die Verkehrsqualität der Knotenpunkte an der Stuttgarter Straße hat die Umsetzung des Baugebiets einen insgesamt geringen Einfluss. Ebenso ist die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte im untergeordneten Netz auch nach der Umsetzung des Baugebiets weiterhin gegeben.

### 8. Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2025 des Ingenieurbüros für Umweltakustik, 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.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Marienburger Straße“ in Tübingen kann wie folgt zusammengefasst werden:

#### Verkehrslärm – Auswirkungen auf das Plangebiet

- Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.
- Die Beurteilungspegel durch die Straßenverkehrsimmissionen betragen an den geplanten Baugrenzen bis 74 dB(A) tags und bis 67 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 14 dB und nachts bis 17 dB überschritten. Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.
- Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Baufenster liegen maximal im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-12 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.
- Für schutzbedürftige Räume, an denen die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden, werden geeignete Maßnahmen, z.B. in Form von Festverglasungen, „Prallscheiben“, verglasten Laubengängen oder vorgehängten (Glas-) Fassaden empfohlen.
- Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.
- Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern die betroffene Wohnung nicht über

## ENTWURF

mindestens einen weiteren Außenwohnbereich mit einem Pegel von maximal 62 dB(A) tags verfügt.

### Gewerbe und Parkhaus

- Zur Beurteilung der künftigen Situation durch das bestehende Gewerbe sowie das geplante Parkhaus wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die geplante sowie die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Betreiber- und Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Für das vorgesehene Parkhaus liegt bisher keine endgültige Planung vor, daher wurde die grundsätzliche Machbarkeit aus schalltechnischer Sicht untersucht. Für die Berechnungen wurde der zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Untersuchung bestehende Planungsstand einschließlich vorab geplanter Schallschutzmaßnahmen (Schließung der Fassaden in den im Nachtzeitbereich genutzten Ebenen, Sperrung der offenen Ebenen für nächtliche Nutzung) herangezogen.
- Die Beurteilungspegel durch das Gewerbe und das geplante Parkhaus betragen an den geplanten Baugrenzen bis 56 dB(A) tags und bis 41 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete werden tags und nachts eingehalten. An der nächstgelegenen bestehenden Bebauung werden Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 28 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird an der bestehenden sowie der geplanten Bebauung tags und nachts mit Ausnahme der dem Parkhaus am nächsten gelegenen Baugrenze (BFD1, geplantes Verwaltungsgebäude der SWT) erfüllt.
- Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Pegelspitzen durch das Parkhaus nachts sind für die geplante Bebauung (BFD1) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung des geplanten Parkhauses ist unter der Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich. Werden innerhalb des betroffenen Bereiches im Nachtzeitbereich schutzbedürftige Räume vorgesehen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### Straßenverkehr – Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

- Durch den Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen.
- Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind die ermittelten Pegeldifferenzen, die sich beim direkten Vergleich der beiden akustischen Situationen „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Planfall“ ergeben. Der „Prognose-Nullfall“ beinhaltet die aktuell bestehende Bebauung und den Straßenverkehr mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2035. Der „Prognose-Planfall“ enthält die geplante Bebauung, die verlagerte Eisenhutstraße sowie den zusätzlichen Verkehr infolge des Plangebietes.
- An den Immissionsorten in der Eisenhutstraße sowie der Marienburger Straße treten Pegelminderungen bis 6 dB auf.
- An den Immissionsorten in der Königsberger Straße sowie der Schweickhardtstraße treten geringfügige Pegelzunahmen bis 0,5 dB auf. Die Orientierungswerte der DIN 180051 sowie die

## ENTWURF

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV2 für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts überschritten.

- Durch die Verkehrsverlagerungen infolge der Realisierung des Plangebietes ergeben sich an der Bestandsbebauung Pegeldifferenzen zwischen rund -6 dB bis rund +6 dB.
- An den Immissionsorten in der Aixer Straße treten Pegelzunahmen bis rund 6 dB auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden tags und nachts überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts überschritten. Aus den dargestellten Pegeln lässt sich kein direkter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.
- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

### Maßnahmen Schallschutz

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und mit einem verhältnismäßigen Aufwand nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Im Rahmen einer vorangegangenen Untersuchung (Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, erstellt am 13.05.2020, 03.06.2020 und 19.08.2020) wurden bereits verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung aktiver Maßnahmen untersucht. Hierbei wurden unterschiedliche Lärmschutzvarianten mit verschiedenen Kombinationen von Wandpositionen und -höhen aus schalltechnischer Sicht sowie im Hinblick auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis betrachtet. Für einen effektiven Schutz der Planbebauung wäre eine sehr hohe und durchgehende Schallschutzwand in Straßennähe erforderlich. Durch geringe Wandhöhen kann keine Pegelminderung in größerem Umfang erzielt werden. Aufgrund der städtebaulichen Wirkung im Bereich des Stadteingangs sowie eines ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses soll auf entsprechende Wände verzichtet werden. Im Rahmen der Abwägung möglicher Maßnahmen ergab sich die Planung einer 3 m hohen und rund 61 m langen Schallschutzwand im nordöstlichen Teil des Plangebietes, die insbesondere dem Schutz des Freibereichs der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes (Marienburger Straße 9) dienen soll. Darüber hinaus wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet (kompaktere Bebauung entlang der Straße), um eine verbesserte Abschirmwirkung für die dahinterliegende Bebauung zu erzielen. Die Pegelverteilung unter Berücksichtigung der genannten Schallschutzwand sowie der voraussichtlich geplanten Bebauung ist in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Da ein Vollschutz der geplanten Bebauung durch Schallschutzwände aus städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht umsetzbar ist, muss der Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden, beziehungsweise entsprechenden Grundrissorientierungen, umgesetzt werden.

Die Lärmschutzwand wird vor Beginn aller Hochbaumaßnahmen erstellt. Die Baugrundstücke nördlich der Eisenhutstraße befinden sich mit Ausnahme des Hochhausgrundstückes im Eigentum der Stadt Tübingen. Im Rahmen der Vermarktung wird darauf geachtet, dass eine Bebauung Baublockbezogen erfolgt und zunächst die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Stuttgarter Straße umgesetzt wird.

Zum Schutz der Bewohner vor gesundheitsgefährdenden Schallimmissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für jedes Geschoss der geplanten Bebauung festgesetzt. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Darüber hinaus müssen Maßnahmen ergriffen werden, die einen ausreichenden Luftaustausch insbesondere in Schlafräumen sicherstellen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind für den Tagzeitraum neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone zu schützen.

## 9. Boden

### 9.1 Kampfmittel

Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung vom 27.06.2024 von der Luftbildauswertung GmbH hat Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Da erfahrungsgemäß ein gewisser Prozentsatz aller Sprengkörper nicht explodierte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in drei Teilbereichen des Untersuchungsgebiets nicht detonierte Sprengkörper (Blindgänger) oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Aufgrund des Ergebnisses der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg ist für diese Teilbereiche eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden. Auf einen Blindgängerverdachtspunkt im östlichen Bereich der Auswertungsfläche sei hier ausdrücklich hingewiesen.

In dem Bereich des Untersuchungsgebiets, der außerhalb der bombardierten Bereiche liegt, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.

### 9.2 Altlasten und Baugrund

Zur umwelttechnischen Erkundung sollte im Vorfeld des geplanten Neubaus der Untergrund zusätzlich zu den schon vorliegenden Ergebnissen auf Schadstoffe untersucht werden. Hierbei ging es um die Eingrenzung der bei den schon durchgeführten Untersuchungen angetroffenen künstlichen Auffüllungen. Mit diesen Untersuchungen wurde die CDM Smith SE beauftragt. Im Juni 2024 wurden insgesamt 16 Schürftgruben bis in eine maximale Tiefe von 2,3 m u. GOK durchgeführt. Mischproben wurden sowohl aus der künstlichen Auffüllung als auch aus dem anstehenden Boden gebildet. Die Zuordnungswerte von BM-F3 wurden teilweise überschritten. 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.

### 9.3 Versickerung und Wasserschutzgebiet

Die Versickerungsversuche in den auf dem Gelände des Quartiers Marienburger Straße angelegten Schürftgruben zeigten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den oberflächennah anstehenden Auenlehmen nicht möglich ist. Um eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten, müssen die unter dem Auenlehm anstehenden Neckarkiesablagerungen als Sohlage der Versickerungseinrichtung aufgeschlossen werden.

Die beispielhaften Dimensionierungen der Versickerungsanlagen erfolgte einheitlich für ein 100-jähriges Regenereignis. Auf der Fläche des Landes (damaliges Eigentum) und des Bundes (damaliges Eigentum) kann auf Grund des ermittelten kf-Wertes eine reine Versickerungsmulde nicht realisiert werden. Ebenso würde die theoretisch mögliche Versickerungsmulde auf der Fläche der Stadt eine zu

## ENTWURF

hohe Versickerungsfläche in Anspruch nehmen. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen Versickerungssysteme einzubauen. Generell zeigt sich der anstehende Auenlehm als ungeeignet für die Einrichtung einer Versickerungsanlage. Um eine reine Muldenversickerung einzurichten, müsste deshalb der Auenlehm bis auf die Neckarkiese ausgetauscht werden. Alternativ kann auch die Durchlässigkeit des Auenlehms durch Beimengen eines Sand-Kies-Gemisches verbessert werden.

Empfohlen werden deshalb, wegen dem ohnehin erforderlichen Eingriff in den Auenlehm, Mulden-Rigolen-Systeme. Diese sind nach Tabelle 1 DWA-A 138 zum einen bei der vorgesehenen Nutzung der versiegelten Flächen zulässig und benötigen zum anderen wegen des zusätzlichen Speichervolumens der Rigole auch weniger Fläche. Auf den Versickerungsflächen des Landes (damaliges Eigentum), des Bundes (damaliges Eigentum) und der Stadt könnten diese nach dem uns vorliegenden Planungsstand vom Platzbedarf und wegen dem relativ großen Flurabstand zum Grundwasser realisiert werden. Mit dem System kann prinzipiell das gesamte Niederschlagswasser des berechneten Szenarios ohne Notüberlauf in die Kanalisation in den Untergrund versickert werden.

Eine detaillierte Dimensionierung eines Mulden-Rigolen-Systems ist mit fortschreitendem Planungsstand entsprechend angepasst auszuführen. Es wird empfohlen, dass bei einer Realisierung eines Mulden-Rigolen-Systems die vertikalen Durchlässigkeiten der tatsächlich aufgeschlossenen Sohlfläche der Rigole wegen der festgestellten Heterogenitäten beim Bau durch Doppelringinfiltrometerversuche verifiziert wird.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets der Brunnen Au (WSG-LfU-Nr. 416005). Das Wasserschutzgebiet hat eine Rechtsverordnung von 1971 und entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Das Plangebiet liegt innerhalb des genutzten Porengrundwasserleiters im Anströmbereich der Wasserfassungen mit einer Entfernung des nordöstlichen Endes des Plangebiets von der Wasserfassung (Brunnen II) von etwa 500 m. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes die Planfläche innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserfassungen (Schutzzone III), möglicherweise innerhalb der 50 Tagelinie (Schutzzone II) zu liegen kommen würde.

### 9.4 Niederschlag, Starkregen

In der Bestandssituation fließt oberflächliches Wasser vor allem von der Stuttgarter Str./Schweickhardtstr. sowie in geringeren Mengen von der Eisenhutstr. auf das tiefliegendere Gelände. Durch die Aufschüttung des Geländes würde im BG Marienburger Straße nördlich der Eisenhutstr. nach einer Auswertung des 1. Rechenlaufs (Arbeitsrechenlauf; u. a. keine Berücksichtigung abflussrelevanter Strukturen wie z. B. Mauern, Verdolungen, etc.) ca. ein max. Volumen von 3.700 m<sup>3</sup> nicht mehr für die Retention bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zur Verfügung stehen. Durch die geplanten neuen Gebäude südl. der verlegten Eisenhutstr. würde ein weiterer max. Volumenanteil von 330 m<sup>3</sup> verdrängt.

Durch die Anhebung des Geländes im BG Marienburger Str. wird der Abfluss vom Kreuzungsbereich Stuttgarter Str./Schweickhardtstr. verändert. Es ist anzunehmen, dass ein Teil des oberflächlichen Abflusses nach Norden auf die Schweickhardtstr. bzw. von der Kreuzung aus über die Böschung zur Laderampe hin abfließt. Wird der Grünstreifen und der parallel verlaufende Weg an der Stuttgarter Str. im Baugebiet niedriger als der Kreuzungsbereich angelegt, könnten der Fläche weiterhin Oberflächenwasser zufließen und dort zurückgehalten werden. Eine Aussage über die Quantität der Abflussänderung kann ohne Planungsberechnungen nicht getroffen werden.

Durch die Verlegung der Eisenhutstr. zwischen Schweickhardtstr. und Marienburger Str. kommt es hier zu einer signifikanten Veränderung des Abflussweges, den der Straßenraum bildet. Je nach Ausbildung der Anschlussbereiche, des Straßengefälles und der Bordsteine verändert sich auch die

## ENTWURF

Abflusssituation im unmittelbaren Nahbereich. In wie fern es zu einer wesentlichen Veränderung der Abflussmengen z. B. auf der Marienburger Straße und im weiteren Verlauf an der Reutlinger Straße kommt, wird in einem vertiefenden Planungsrechenlauf begleitend zur weiteren Verkehrs- und Freianlagenplanung sowie Objektplanung der Gebäude untersucht werden. Bereits heute kommen folgende mögliche Maßnahmen zur Kompensation des Oberflächenabflusses in Betracht und werden geprüft:

- Mulde im Grünstreifen parallel zur Stuttgarter Straße unter Kreuzungsniveau
  - evtl. Einleitung in unterirdisches Retentionsvolumen (z. B. Rigolen)
  - evtl. Anschluss an Verdolung Ramslach (RW-Kanal von HRB Schindhau) oder MW-Kanal
- evtl. Ableitung in Gewässer/Graben an Reutlinger Straße
- Nutzung Plätze als multifunktionale Fläche mit Retentionswirkung (z. B. Wasserplatz)
- Rückhalt in der Fläche von anfallendem Niederschlag: (Reduktion Oberflächenabfluss aus höhergelegtem Gebiet heraus)
  - Flächenentsiegelung
  - Retentionsdächer
  - Multifunktionale Flächen

### 10. Artenschutzfachbeitrag

Das Plangebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (Artenschutzfachbeitrag Quartier Marienburger Straße, m enz Umweltplanung, 27.11.2024). Dabei wurden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse vertieft untersucht Für weitere Artgruppen konnte eine erhebliche Betroffenheit aufgrund der strukturellen Eignung des Gebietes ausgeschlossen werden. Es wurden 11 Vogelarten im Gebiet festgestellt, wovon 9 als Brutvögel und 2 als Nahrungsgäste eingestuft werden. Von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz sind Türkentaube und Haussperling (beide brütend im Gebiet) sowie Mehlschwalbe und Mauersegler (als Nahrungsgast). Es gehen Niststätten des Haussperlings verloren. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) ergriffen werden. Ein Drittel der Nistmöglichkeiten muss spätestens zu Beginn der Brutperiode nach den Abbrucharbeiten zur Verfügung stehen. Die übrigen Nistmöglichkeiten können auch nachträglich in Neubauten auf dem Gelände integriert werden. Insgesamt müssen 30 Brutplätze geschaffen werden. Mit Installation der 12 Brutplätze am Container der Stadtwerke Tübingen im Februar 2020 als Ersatz für das im November 2019 abgebrochene Autohaus ist der vorgezogene Teil der Maßnahme für den Haussperling abgeschlossen. Im Rahmen der Neubebauung des Quartiers Marienburger Straße werden weitere 30 Brutplätze geschaffen, sodass es nicht notwendig sein wird die aktuell installierten Holzkästen zu ersetzen, wenn diese morsch werden oder wenn die Stadtwerke ihren Container abbauen.

Es gehen potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind an den neuzubauenden Gebäuden wintertaugliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Umfang von 3 Fledermausflachkästen anzubringen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse ist sicherzustellen, dass das Holzgebäude der Eisenhutstraße 5/8 im Sommerhalbjahr abgebrochen wird. Da auch dann eine Nutzung durch Fledermäuse möglich ist, müssen die Arbeiter, die den Abriss vornehmen über mögliche Vorkommen informiert werden. Sollten im Verlauf der Arbeiten Tiere geborgen werden, ist unverzüglich der Fledermausnotdienst zu informieren, der sich um die Tiere kümmert.

## ENTWURF

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Hinblick auf europäische Vogelarten müssen notwendige Rodungsarbeiten und der Abbruch des Gebäudes Eisenhutstraße 5 außerhalb der Brutperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Da die Brutperiode der Türkentaube in Baden-Württemberg das ganze Jahr umfassen kann, ist eine pauschale Freigabe des Abbruchs der Eisenhutstraße 5/2 über eine Bauzeitenregelung nicht möglich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot muss dieser außerhalb der Hauptlegezeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Die vorherige Kontrolle und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung ist jedoch zusätzlich zwingend erforderlich.

Zum Schutz von Fledermäusen sollte bei den neu entstehenden Grünanlagen die Lichtführung so ausgerichtet werden, dass die Vegetation in weiten Teilen unbeleuchtet bleibt. Zum Ausgleich von verlorengehenden Jagdgebieten sollten im Quartier gebietsheimische Stauden, Büschen und Bäume gepflanzt werden, die genügend Insektennahrung für die Tiere liefern.

### 11. Denkmaleigenschaften

In einem Teil des Geltungsbereiches wurde ein archäologisches Denkmal vermutet. Es handelt sich um Überreste einer mittelalterlichen Siedlung „Wennfeld“. In der Begründung der Denkmaleigenschaft heißt es: „Am südöstlichen Rand des heutigen Stadtgebiets erinnern die Flurbezeichnungen "im Wennfeld", "Wennfelder Garten" und "im Bakofen" an das einstige Dorf, das 1296 als "Wemmenvelt" erstmals urkundlich erwähnt wird. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen im Bereich des Görlitzer Weges konnten 2017/18 archäologische Überreste (v. a. Pfostengruben) dokumentiert werden, die ein Bestehen der Siedlung vom 7./8. Jahrhundert bis in das 15. Jahrhundert belegen. Ganz in der Nähe – am Fuß des Galgenbergs – fanden sich im Jahr 1908 mehrere Gräber eines alemannischen Reihengräberfriedhofs des 6./7. Jahrhunderts, der wohl als Bestattungsplatz des frühmittelalterlichen Dorfes anzusprechen ist. Wennfeld gehörte zunächst zum Herrschaftsgebiet der Pfalzgrafen von Tübingen, die den Weiler 1296 an den Reutlinger Bürgermeister Albrecht Becht verkauften. Im 14. Jahrhundert kam der Ort an das Kloster St. Blasien, das hier einen Fronhof einrichtete. Letzterer kam 1485/86 als Erblehen an das Tübinger Spital, die ihn 1661 verkauften. Die zugehörigen Gebäude wurden wohl noch im 17. Jahrhundert abgebrochen. In Wennfeld stand auch eine 1330 erstmals archivalisch überlieferte Nikolauskapelle, die nach der Reformation nicht mehr genutzt und vor 1596 abgebrochen wurde.“ Daraufhin wurde Mitte 2024 mithilfe von archäologischen Schnitten die betroffene Fläche sondiert und ohne Befunde freigegeben.

Eine weitere denkmalschutzrechtliche Verdachtsfläche liegt im Bereich der Stadtwerke (siehe auch Planzeichnung Bebauungsplan). In diesem Bereich wird eine Siedlung mit Holzgebäuden vermutet. Eine zukünftige Sondage wird den Bereich parallel zur Eisenhutstraße auf Verfärbungen im Boden untersuchen. Sollten Funde vorhanden sein, erfolgt eine Dokumentation vor den folgenden Baumaßnahmen.

### 12. Lokalklima

In der fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen durch die geplante Entwicklung des Quartiers Marienburger Straße in Tübingen vom 25.02.2025 von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG wurden die lokalklimatischen Belange untersucht. Im Bereich des Plangebiets weisen lokalklimatische Untersuchungen Kaltluftströmungen aus Süden aus, welche in der zweiten Nachthälfte im Überdachniveau auf eine südwestliche Richtung drehen können. Auch wenn sich die geplante Bebauungshöhe gegenüber dem Bestand erhöht, so überragt sie nicht die Höhe der

## ENTWURF

benachbarten Bebauung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss des Plangebiets auf die Durchlüftung gering ist. Hinzu kommt, dass das Plangebiet in einem sehr schwachwindigen Bereich liegt.

Da sich nördlich des Plangebiets, d.h. im Einwirkungsbereich der nächtlichen Kaltluft, gewerbliche Nutzung befindet, die aufgrund der geringen Einwohnerdichte eine geringe Sensitivität und Betroffenheit aufweist, ist von keinen signifikanten Auswirkungen der Planung auszugehen. Die Überplanung eines bereits bebauten und versiegelten Areals hat das Potenzial, die lokalklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Das thermische Niveau der geplanten Wohnbebauung ist dann vergleichbar mit der existierenden, angrenzenden Wohnbebauung.

### 13. 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.

#### 13.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächig versiegelte Bereiche und verschiedene Gebäude überwiegend älteren Baujahres. Kleine Grünflächen mit Einzelbäumen, Ziersträuchern und Rasen grenzen die Grundstücke gegeneinander und zur Schweickhardt- und Eisenhutstraße hin ab. Entlang der Stuttgarter Straße verläuft eine ca. 5 Meter breite Böschung, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Der östliche Bereich des Plangebietes weist einen wesentlich höheren Grünanteil (Rasenflächen, Strauchpflanzungen und Bäume) um die Wohngebäude und Garagen auf. Die Biotopstrukturen sind stark beeinträchtigt durch intensive Nutzung, Verkehr und Lärm. Die vorhandenen Gebäude weisen teilweise Strukturen auf, die für gebäudebewohnende Tierarten Lebensräume darstellen.

Das Plangebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (Artenschutzfachbeitrag Quartier Marienburger Straße, menz Umweltplanung, 27.11.2024). Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen werden in Kapitel 10 Artenschutzfachbeitrag ausführlich beschrieben.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. CEF Maßnahmen und eine entsprechende Baubegleitung sind erforderlich.**

#### 13.2 Fläche und Boden

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und trägt so dem Grundsatz Rechnung, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1a BauGB). Der Geltungsbereich umfasst keine zusätzlichen, bisher unbeplanten Flächen.

Aufgrund von bestehender Versiegelung, Überbauung und Überformung sind im Plangebiet keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vorhanden. Durch die früheren Nutzungen ist der Boden teilweise belastet. Bodenverunreinigungen sind im Bereich der Auffüllungen nachgewiesen. Details hierzu sind im Kapitel Geotechnik näher beschrieben.

## ENTWURF

Im Rahmen der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden mehrere Schürftgruben angelegt. Die Schichtenprofile zeigen künstliche Auffüllungen und darunter anschließende schluffig-tonige Auenlehme bis ca. 2,1 – 2,3 m Tiefe. Im weiteren Verlauf folgen sandig-schluffige Neckarkiesablagerungen.

Im Vorlauf der neuen Baumaßnahmen ist die Beseitigung der Bodenbelastungen im Bereich der früheren Tankstelle vorgesehen. Während der Bauphase wird das verunreinigte Aushubmaterial gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingestuft und entsprechend entsorgt oder gegebenenfalls der Wiederverwendung zugeführt.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.**

### 13.3 Wasser

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der jungquartären Flusskiese und Sande, einem Grundwasserleiter. Im Rahmen der Untersuchungen zu Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Grundwasserstand von 4,4 m unter Geländeoberkante festgestellt. Aufgrund der verschiedenen, von Auffüllungen geprägten Bodenstrukturen ist die Durchlässigkeit der Böden unterschiedlich und nur bereichsweise gegeben. Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser soll über Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

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

Siehe Kapitel „Lokalklima“.

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

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.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.**

### 13.5 Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt – durch Wohngebäude, Lager, Garagen und gewerbliche Bauten, sowie großflächige Parkierungsflächen. Größere Grünstrukturen befinden sich entlang der Stuttgarter Straße und im östlichen, von Wohnbebauung geprägten Bereich. Es handelt sich um einen das Ortsbild betreffend, stark beeinträchtigten Bereich mit geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

## ENTWURF

Es ist vorgesehen einen Teil des Baumbestandes zu erhalten. Neue Pflanzgebote entlang der künftigen Erschließungswege und auf dem Quartiersplatz, sowie weitere Begrünungsvorgaben tragen zu einer Durchgrünung des Gebietes und so zu einem ansprechenden Ortsbild bei.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.**

### 13.6 NATURA2000-Gebiete

Es sind keine NATURA2000-Gebiete im Geltungsbereich oder im näheren Umfeld vorhanden.

**Keine Beeinträchtigungen für NATURA2000-Gebiete.**

### 13.7 Menschen und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird im Bestand bereits in Teilen zum Wohnen genutzt, der weitaus größere Teil dient gewerblicher Nutzung oder zu Park- oder Lagerzwecken. Stark durch Verkehrsimmissionen beeinflusst wird das Gebiet durch die nördlich verlaufende Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an den ÖPNV ist gut. Im weiteren Umfeld sind sowohl innerstädtische Grünflächen als auch die freie Landschaft als wohnortnahe Erholungsgebiete erreichbar.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die Ziele der Innenentwicklung. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Schaffung von Wohnraum gesteckt, welcher für die Tübinger Bevölkerung dringend benötigt wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen durch das neue Planungsrecht geprüft und verschiedene Schutzmaßnahmen festgelegt. Hierbei handelt es sich sowohl um passive Maßnahmen an den Gebäuden als auch aktive Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand.

Die Festlegungen zur Durchgrünung des Gebietes wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und tragen zugleich zu einem ansprechenden Ortsbild bei. Begrünte Flächen wirken einer Aufheizung an heißen Tagen entgegen.

Die planungsrechtlichen Festlegungen sehen die Ausweisung von Urbanem Gebiet und einem Sondergebiet Parkhaus vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Nutzungen mit störfallrelevanten Stoffen ansiedeln.

**Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten.**

### 13.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Sondergebiets Parkhaus liegen Hinweise auf das Denkmal „Mittelalterliche Siedlung und frühneuzeitliche Wüstung Wennfeld“ vor. Weitere Details siehe Kapitel Denkmaleigenschaften.

**Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Entsprechende Sondierungen sind erforderlich.**

### 13.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die verschiedenen Schutzgüter stehen untereinander in einem engen funktionalen Zusammenhang. Das Wirkungsgefüge ist im Plangebiet durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung bereits wesentlich gestört. Beispielsweise wirkt sich der hohe Versiegelungsgrad negativ auf den

## ENTWURF

Wasserhaushalt oder das Schutzgut Klima / Luft aus. Die Festlegung verschiedenartiger Maßnahmen wirkt sich positiv auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge aus.

**Es sind keine Beeinträchtigungen auf oder durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.**

### **13.10 Emissionen, Abfälle, Abwässer**

Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes sieht keine Nutzungen vor, die gesonderten Anforderungen an die Belange Emissionen, Abfälle oder Abwässer bewirken würden.

### **13.11 Erneuerbare Energien**

Die gesetzlichen Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien wie zum Beispiel die Photovoltaik-Pflicht kommen im Rahmen der Entwicklung des Gebietes zum Tragen.

## 14. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 14.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet (MU)

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier und des städtebaulichen Konzeptes werden im Plangebiet urbane Gebiete (MU1 – MU5) 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.

Im MU5 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume für die SWT geplant. Des Weiteren können dort Veranstaltungsräume und eine Kantine entstehen. Auch Wohnungen sind in den Obergeschossen möglich.

#### 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), Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Ausnahmen gibt es für Gästewohnungen.

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 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

## ENTWURF

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.

### Urbanes Gebiet (MU) - Nutzung im Erdgeschoss

In den im Plan markierten Bereichen sind im Erdgeschoss (5,00 Meter gemessen ab Baugrenze) Wohnnutzungen ausgeschlossen. Außerdem sind im MU5 in der in der Planzeichnung markierten Fläche in allen Geschossen Wohnnutzungen ausgeschlossen (4,00 Meter gemessen ab Baugrenze). In diesen Bereichen sind der Wohnnutzung dienende Nebenräume generell zulässig.

Für das Erdgeschoss in den markierten Bereichen 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 an Wohnqualität. Zugleich dient die öffentliche Erdgeschosszone der Einbindung des neuen Quartiers in den bestehenden Kontext.

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

Innerhalb der verbleibenden Gebäudetiefe im Erdgeschoss soll auf der zum Innenhof orientierten Gebäudeseite 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.

### Sondergebiet Parkhaus (SO)

Das „Sondergebiet Parkhaus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von zentralen Parkieranlagen und Mobilitätseinrichtungen und baulichen Anlagen für die Energieversorgung. Das ca. 300 - 350 Stellplätze umfassende Parkhaus soll von den Stadtwerken Tübingen geplant und betrieben werden. Dieses dient als Ersatz für den automatischen Teil des Parkhauses im französischen Viertel, ein Großteil der neuen Bewohnenden im Quartier Marienburger Straße und den Mitarbeitenden der Stadtwerke Tübingen. Das Parkhaus soll im „Pool“ betrieben werden, das heißt ohne fest zugeordnete Stellplätze. Dies trägt zu einer möglichst optimierten Auslastung mit Mehrfachnutzung bei und ermöglicht die weitergehende Verringerung des Einzelstellplatzbedarfes.

Die Begründung hierzu ist im Kapitel „Verkehr und Erschließung“ enthalten.

### 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.

Die Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Sortimente begründet sich aus dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Universitätsstadt 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.

## 14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximale Geschossigkeit beim bestehenden Hochhaus in der Marienburger Straße 9 wird in Bezug zum bisher gültigen Planungsrecht aus dem Ortsbauplan „Eisenhutstraße“ (Nr. 186), in Kraft getreten am 30.03.1962, nicht verändert. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe wird analog zum oben genannten Ortsbauplan verzichtet und es werden ebenfalls zehn Vollgeschosse festgesetzt.

### 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 0,8 und 1,0 festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Gebäudeteile und Flächen dürfen die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschreiten. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche soll fast vollständig durch Fußwege, Stützmauern, Fahrradabstellanlagen, und Sitzmöglichkeiten etc. genutzt werden, weshalb diese von § 17 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird. Dies begründet sich auch daraus, da die gesamte Fläche mehreren Nutzungen gleichzeitig dient und somit effektiv genutzt werden soll.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das MU 5 und das SO ergibt sich aus der städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzung, die für diesen Bereich erforderlich ist. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans und den planerischen Zielvorstellungen müssen die zukünftige Bebauung und die damit verbundenen Freiflächen in einem optimalen Verhältnis zueinanderstehen. Die Baugrenzen, die teilweise auf der zukünftigen Grundstücksgrenze liegen, machen es erforderlich, dass der zur Verfügung stehende Raum in vollem Umfang genutzt werden kann, um eine angemessene Bebauung und Nutzung des Areals zu gewährleisten. Die Festlegung einer GRZ von 1,0 geht über den festgelegten Orientierungswert von 0,8 hinaus. In diesem Fall ist die Überschreitung des Orientierungswertes notwendig, um die städtebaulichen Anforderungen und die Nutzungseffizienz des Grundstücks zu optimieren. Der Orientierungswert von 0,8 dient grundsätzlich als Richtwert für die durchschnittliche Bebauungsdichte in urbanen Gebieten. Für die vorliegende Planung und die spezifischen Gegebenheiten des MU 5 und im SO ist es jedoch erforderlich, diesen Wert zu überschreiten, da nur mit einer höheren GRZ eine funktionale Lösung realisiert werden kann. Zudem tragen die erhöhten Anforderungen im Bereich der Freiflächenplanung zur Notwendigkeit der höheren GRZ bei. Eine zu starke Reduzierung der GRZ würde die Möglichkeit beeinträchtigen, ausreichend öffentliche Freiflächen im Bereich der beiden Plätze sicher zu stellen. In Anbetracht der urbanen Verdichtung und der Bedürfnisse der geplanten Nutzung ist es daher erforderlich, die GRZ auf 1,0 zu setzen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im MU wird eine GFZ von 3,0 und 4,0 und im SO von 6,0 festgesetzt. Um die geplante Anzahl der Geschosse planungsrechtlich errichten zu können, ist eine Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte erforderlich.

Die festgesetzte GFZ wurde für die voraussichtlich kleinsten dimensionierten Parzellen hergeleitet, um bauordnungsrechtliche Folgefragen wie Vereinigungsbaulasten etc. zu vermeiden oder zu erleichtern. Für die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit ist die Dichte im baulichen Zusammenhang der

## ENTWURF

Einzelgebäude relevant. Im MU1 und MU2 liegt die GFZ zwischen 2,2 und 2,9. Im MU3 und MU4 liegt die GFZ zwischen 2,5 und 3,7.

### Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen, Überschreitungen

Zur Schaffung einer städtebaulichen Raumkante werden maximale Gebäudehöhen und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Überwiegend kann im Plangebiet bis zu 17,5 Meter hoch gebaut werden. Abweichend hiervon gibt es besondere Bereiche, in welchen aus städtebaulichen Gründen eine höhere oder niedrigere Bebauung erforderlich ist. Hierzu zählen drei Hochpunkte zur Stuttgarter Straße. Im Nord-Westen und Nord-Osten des Plangebietes kann bis zu 20,5 Meter hoch gebaut werden. Dazwischen sind 23 Meter maximal zulässig. Eine niedrigere Bebauung ist im Baufeld A3 vorgesehen, hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 Metern festgesetzt.

Diese Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe tragen zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität der Hoffläche zwischen den Gebäuden bei. Des Weiteren dient die Höhenfestsetzung auch dem Schutz des einwirkenden Verkehrslärms, der von der Stuttgarter 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.

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

Die festgesetzte OK EG FFB bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Bordsteinoberkante der Erschließungsstraße (Mitte des Gebäudes) im rechten Winkel mit Berücksichtigung des notwendigen Oberflächengefälles bis zum Gebäude. Die geplanten Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Baugenehmigungsverfahren wird die tatsächliche hergestellte Bordsteinoberkante herangezogen.

Sie dient u.a. der Sicherstellung von barrierefreien Zugängen. Vor allem öffentlich wirksame Nutzungen an den Erschließungsstraßen und an den Plätzen sollen von der vereinfachten Zugänglichkeit profitieren. Eine Unter- oder Überschreitung der EFH ist um 30 cm möglich, um auf die Topografie reagieren zu können. Abweichend davon darf in den Bereichen mit Festsetzung „Ausschluss von Wohnnutzung Teilbereich B“ die Höhe um 1,40 m überschritten werden, um auch Erdgeschossnutzungen im Hochparterre zu ermöglichen.

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.

### Dachterrassen

Dachterrassen sind nur im BFA1, BFB1 und BFD1 zulässig. In allen anderen Baufeldern gilt: Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer liegenden Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschreiten.

Im Baufeld A1 ist eine Dachterrasse zulässig, da die Fassade zur Stuttgarter Straße hohen Lärmemissionen ausgesetzt ist und eine Dachterrasse - eventuell auch gemeinschaftlich genutzt - eine

## ENTWURF

Alternative zu Balkonen darstellt. Alle weiteren Gebäude zur Stuttgarter Straße können die Balkone nach Süden und somit zur lärmabgewandten Seite ausrichten und benötigen keine Dachterrasse. Baufeld C1 hat im Gegensatz zu Baufeld B1 einen größeren Innenhof, welcher den Bewohnenden zum Aufenthalt im Freien dient. Baufeld B1 hat dies nicht, weshalb dort eine Dachterrasse zulässig ist. Im Baufeld D1 werden Nutzungen für die Stadtwerke untergebracht. Die Dachterrasse kann diese Nutzungen gut ergänzen. Im Sondergebiet Parkhaus kann das Dach als Parkdeck genutzt werden.

### 14.3 Bauweise

Für das MU1 und MU3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle weiteren Gebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Um die städtebauliche Zielvorstellung einer kompakten Bebauung entlang der Stuttgarter Straße zu erreichen wird in diesem Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies beinhaltet, dass innerhalb der überbaubaren Bereiche an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss.

### 14.4 Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Zwischen den Baufeldern D1 und D2 wird festgesetzt, dass Gebäude mit reduziertem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dies ist notwendig, damit das Verwaltungsgebäude im MU5 und das Parkhaus im SO auf der vorgesehenen Fläche realisiert werden können. Im Bereich der reduzierten Abstandsflächentiefen ist im Bauantrag nachzuweisen, dass eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung für die entsprechenden Nutzungen dennoch sichergestellt ist. Der Abstand zwischen den Gebäuden der Baufelder D1 und D2 beträgt mindestens 5,00 m.

### 14.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass zur Schweickhardtstraße, zur Eisenhutstraße, zur Marienburger Straße und zur Stuttgarter Straße eine möglichst geschlossene vordere Bebauung errichtet wird. Dadurch können im rückwärtigen Bereich geschützte Innenhöfe entstehen, welche sowohl vor Lärm als auch vor Einsehbarkeit geschützt sind. Zum Quartierplatz bieten sich aus städtebaulichen Gründen kompaktere Gebäudeformen an, um die zentrale Lage dieses Bereiches zu verdeutlichen. Die Baugrenzen des Sondergebietes und des MU5 wurden ebenfalls so gelegt, dass sinnvoll nutzbare Außenbereiche und Fußwegebeziehungen entstehen.

Die Baugrenzen gelten auch für unter der Geländeoberfläche errichtete Gebäudeteile. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen und Kellerräume. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Plangebiet und der angestrebten dichten Bebauung ist ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenze durch Tiefgaragen und Kellerräume notwendig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 Meter, gemessen ab Baugrenze und maximal bis zur Grundstücksgrenze, zulässig. Überschreitungen ab dem 1. OG sind mit Vorbauten, wie Erker, Balkone und Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 Meter und maximal bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Insgesamt dürfen Vorbauten, Balkone und Vordächer max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone werden 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 auch der Minimierung der Versiegelung. Zwischen den Baufeldern B2 und C3 sowie zwischen den Baufeldern B1, B2 und C1 dürfen Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten. Die Dimensionierung des Platzes

## ENTWURF

berücksichtigt die angrenzenden Geschossigkeiten der Gebäude. Daher sind keine Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Erker zulässig. Der öffentliche Platz soll in einer kleinteiligen Struktur gestaltet werden, weshalb dort ruhige Fassaden zu bevorzugt werden.

### 14.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind im Plangebiet nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dieses gemischt genutzte Quartier mit hoher Dichte soll von oberirdischen Stellplätzen, Carports und oberirdischen Garagen weitgehend freigehalten werden, um die Freiflächen zum Aufenthalt und zur Erholung der Bewohnerschaft nutzbar zu machen. Zudem entsteht im Plangebiet eine Tiefgarage, die den Bedarf der Bewohnerschaft abdecken kann. Oberirdische Garagen (außerhalb des SO) sind im kompletten Plangebiet ausgeschlossen. So wird verhindert, dass unattraktive Garagenfronten entstehen, die das Stadtbild negativ beeinflussen.

Tiefgaragen sind nur im MU 1 und MU 2 zulässig. Eine Zufahrt für eine Tiefgarage unter Baufeld B1 und B2 wäre nur von der Eisenhutstraße aus möglich. Denn eine Zufahrt vom zentralen Platz aus und von der Planstraße A würde auf diesen das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Eine Zufahrt müsste demnach über die Eisenhutstraße erfolgen. Hier befindet sich allerdings direkt gegenüber das zentrale Parkhaus mit seiner Zufahrt. Eine weitere Zufahrt auf die Eisenhutstraße direkt gegenüber ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Eine Tiefgarage unter den Baufeldern A1 bis A3 ist für die dort geplanten Nutzungen nicht erforderlich. Hier ist eine kleinteilige, für spezielle Nutzergruppen ausgelegte Bebauung, geplant.

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren vorzuweisenden Stellplätze geregelt.

### 14.7 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten im Plangebiet die Regelungen der BauNVO. Nebenanlagen sind demnach im Plangebiet auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So sind beispielsweise Fahrradabstellanlagen, Sitzbänke, Gartenhäuser, Wege (einschließlich Treppen) und Plätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da dies der Funktion der nicht bebaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet entspricht.

### 14.8 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 der Gliederung kann von der Planzeichnung abweichen.

Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereichs zulässig. Damit werden Zu- und Abfahrten von verkehrstechnisch und städtebaulich-räumlich sensiblen Bereichen im öffentlichen Raum ferngehalten. Die Lage der Zu- und Abfahrten 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 durch beispielsweise Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden, weshalb Zu- und Abfahrtsbereiche hinderlich wären.

### 14.9 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

## ENTWURF

berücksichtigen unter anderem die Einsehbarkeit, Sichtdreiecke für den Verkehr und Baumstandorte. Der Standort befindet sich entlang der Stuttgarter Straße im Norden des Plangebietes.

### **14.10 Regelungen des Wasserabflusses**

Für das Plangebiet gilt: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Sofern eine Versickerung nur mit unvertretbarem Aufwand möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal ausnahmsweise zulässig.

Eine Zurückhaltung des Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmen wie Retentionsdächer auf dem Baugrundstück sicherzustellen. Eine Versickerung bzw. Nutzung des Regenwassers ohne Einleitung in den Mischwasserkanal kann durch geeignete Maßnahmen wie Mulde-Rigolen-Systeme, Zisternen etc. erreicht werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit etc. nicht mit vertretbarem Aufwand möglich, kann ausnahmsweise in den Mischwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Im Bereich des öffentlichen Quartiersplatzes ist eine öffentliche Zisterne angedacht. Ob die privaten Baufelder daran angeschlossen werden können, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist aus verschiedenen Gründen positiv für die Umwelt. Zunächst trägt es zur Anreicherung des Grundwassers bei, was die langfristige Wasserversorgung sichert. Besonders in Trockenzeiten ist dies von großer Bedeutung. Zudem wird das Risiko von Überschwemmungen verringert, da weniger Wasser in die Abwassersysteme fließt und unkontrolliert abläuft. Der Boden fungiert dabei als natürlicher Filter, der Schadstoffe aus dem Wasser entfernt und die Wasserqualität verbessert. Dies ist besonders wichtig für die Reinheit des Grundwassers. Darüber hinaus fördert das Versickern die Feuchtigkeit im Boden, was Pflanzen und Grünflächen zugutekommt und somit auch städtische Ökosysteme stärkt. In städtischen Gebieten kann dies die Lebensbedingungen für Bäume und andere Pflanzen erheblich verbessern. Durch den natürlichen Wasserzyklus trägt das Versickern auch zum Klimaschutz bei, indem es die Verdunstung und damit die Kühlung der Umgebung unterstützt. Insgesamt hilft das Versickern von Niederschlagswasser, sowohl ökologische Prozesse zu bewahren als auch die Belastung städtischer Entwässerungssysteme zu reduzieren.

### **14.11 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 – im Gegensatz zu Schottergärten oder versiegelten Flächen – das Wasser aufnehmen und gedrosselt in den Boden abgeben. Des Weiteren können auch innerstädtische Grünflächen ein Mikrohabitat für Insekten erzeugen.

### **14.12 Leitungsrecht**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke 5905/4 zu belasten. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein. Damit die Leitungen nicht durch Wurzeln geschädigt werden, dürfen in diesen Bereichen keine Bäume, sondern nur flachwurzeln Sträucher gepflanzt werden. Zur Wartung und Reparatur von Leitungen müssen diese jederzeit zugänglich sein.

### 14.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

### 14.14 Pflanzgebote

#### Pflanzgebot (PFG)

Die Pflanzgebote für die privaten gemeinschaftlichen Freiflächen sollen eine Mindestbepflanzung der Innenhöfe gewährleisten. Die Pflanzgebote entlang der Straßen begrünen den öffentlichen Raum. 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 18 bestehenden Bäume wurde von Baumexperten untersucht. Sie befinden sich in einem guten Zustand und sollen daher erhalten werden.

#### Dachflächenbegrünung

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.

## 15. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Stellplätzen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Einbindung sicherzustellen.

### 15.1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige Dachlandschaft und eine klare Ablesbarkeit der neuen Struktur.

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

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

### 15.2 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 Französische Viertel anschließt.

In der Erdgeschosszone sind sämtliche Außenfenster mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil 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 Folienbeklebungen oder ähnlichem gearbeitet wird. Durch eine translozierte Verglasung sind weiterhin Lichteinfall und schemenhafte Einblicke möglich.

### 15.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit extensiv begrüntem Flachdach mit einer Dachneigung von max. 3° auszuführen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen maximal 3,30 Meter hoch sein. Damit wird eine gut nutzbare Nebenanlage unter gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht, so dass die Untergeordnetheit gegeben ist. Durch das Flachdach fügt sich die Nebenanlage in die Bebauung ein.

In der dichten Bebauung trägt auch die extensive Begrünung der Nebenanlagen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und wird auch bei der Aufsicht aus den nebenstehenden Wohngebäuden nur untergeordnet wahrgenommen und bettet sich in die angrenzenden Freiräume ein. Um eine hohe

## ENTWURF

Gestaltqualität des Freiraums sicherzustellen, ist ein einheitliches Konzept zur Gestaltung der Nebenanlagen notwendig. Da die Nebenanlagen in ihrer Lage entweder vom öffentlichen Raum eingesehen werden können oder direkt an die Wegeverbindungen und somit an den öffentlichen und halböffentlichen Raum angrenzen.

### 15.4 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 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.

Auf § 9 FStrG wird hingewiesen.

### 15.5 Einfriedungen

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

### 15.6 Regelung der Anzahl von Stellplätzen

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens einer Wohnung im Bereich des festgesetzten Urbanen Gebiets (§ 74 Abs. 2 Ziff. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg):

- Bei Gebäuden mit mindestens einer Wohnung wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen

## ENTWURF

entsprechend der unten aufgeführten Tabelle festgelegt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 01.01.2004, Terrassen und Balkone werden dabei zu 25 % ihrer Fläche berücksichtigt.

Wohnungsgröße	Stellplatz/Wohnung (1,0 = 1 Stellplatz)
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 nach (1) 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 (Mo - Fr 6 - 19 Uhr, Normalfahrplan) gewährleistet ist. Bei der Ermittlung können mehrere Linien des ÖPNV-Verkehrsmittels herangezogen werden, wenn diese eine direkte Verbindung zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt besitzen.
- Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen pro Gebäude mit mindestens einer Wohnung ist auf ganze Zahlen auf-/abzurunden (ab 0,5 aufrunden).

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

Diese Regelung wird durch Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe und Gründe der sparsamen Flächennutzung gerechtfertigt, die die besondere Situation und die Besonderheiten des Plangebiets widerspiegeln. Folgende Argumente sprechen für die Einschränkungen der Stellplatzanforderung:

- Die Fahrradbindung des Plangebietes mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt wird in Zukunft stetig weiterentwickelt und verbessert. Dies fördert die Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel. Die hohe Akzeptanz und Nutzung von Fahrrädern reduziert die Notwendigkeit zusätzlicher Kfz-Stellplätze, da viele Bewohnende des Gebiets bevorzugt auf das Fahrrad umsteigen. Im Plangebiet werden ausreichend viele Fahrradabstellanlagen errichtet.
- Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Busanbindung, die regelmäßige Verbindungen in die Kernstadt sowie in andere Stadtteile ermöglicht. Diese Anbindung reduziert die Abhängigkeit der Bewohnenden vom Auto.
- Stadt der kurzen Wege: Das Plangebiet und die nähere Umgebung zeichnen sich durch vielfältige Nutzungen aus, welche das Wohnen ergänzen. Viele wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Die Nähe dieser Infrastrukturen fördert eine Fußgänger- und Fahrradfreundliche Lebensweise und trägt zur Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen bei.
- Im Plangebiet sollen Wohnangebote für Auszubildende, Studierende und Menschen mit besonderen Wohnanforderungen geschaffen werden. Solche Wohnungen im Plangebiet sind oft klein und entsprechen den Bedürfnissen einer Bevölkerung, die wenig bis gar keinen Bedarf an einem eigenen Auto hat. Diese Zielgruppe nutzt in der Regel alternative Verkehrsmittel.
- Die im Bebauungsplan getroffene Regelung unterstützt die umweltfreundlichen Mobilitätsziele der Stadt und trägt zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Die Förderung von

## ENTWURF

umweltfreundlicheren Verkehrsmitteln wie Fahrrad und Bus passt zu den Bestrebungen der Stadt, nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben.

Zusammenfassend ist eine Einschränkung der Stellplatzverpflichtung gerechtfertigt. Die genannten Gründe zeigen, dass die benötigte Anzahl an Kfz-Stellplätzen erheblich geringer ausfallen kann, ohne die Erreichbarkeit und Lebensqualität der Bewohnenden zu beeinträchtigen. Die Reduzierung auf die entsprechenden Werte pro Wohnung entspricht den spezifischen Bedürfnissen des Gebiets und den aktuellen Mobilitätstrends und trägt zur optimalen Nutzung des städtischen Raums bei.

### **16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

In der Planzeichnung ist ebenfalls der Geltungsbereich des laufenden Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der B27 Ortsumgehung Tübingen (Schindhaubasistunnel) dargestellt.

### **17. Städtebauliche Flächenbilanz**

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von 2,9 ha und lässt sich wie folgt aufteilen:

Urbanes Gebiet (MU):	Ca. 14.900 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO):	Ca. 2.300 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	Ca. 11.900 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 08.05.2025