

# Bebauungsplan Güterbahnhof

Satzungsbeschluss

## Rahmenplan Güterbahnhof – 06/2013

Projektdatei: Gesamtfläche ca. 10 ha / BGF ca. 65.000 qm / Anzahl WE ca. 575



# Rahmenplan Güterbahnhof – Nutzungsmischung



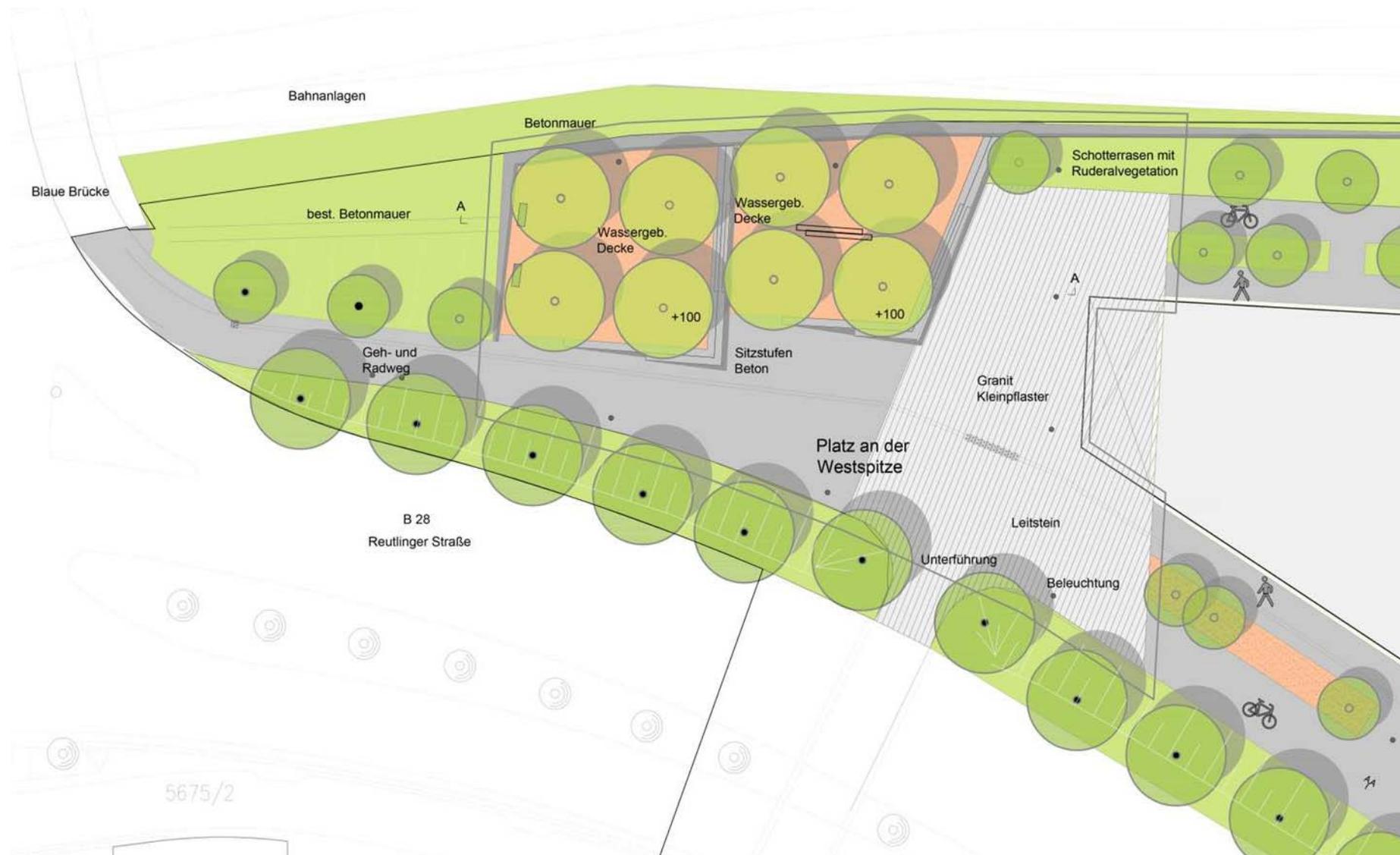
# Rahmenplan Güterbahnhof – Parzellierung/Eigentumsform



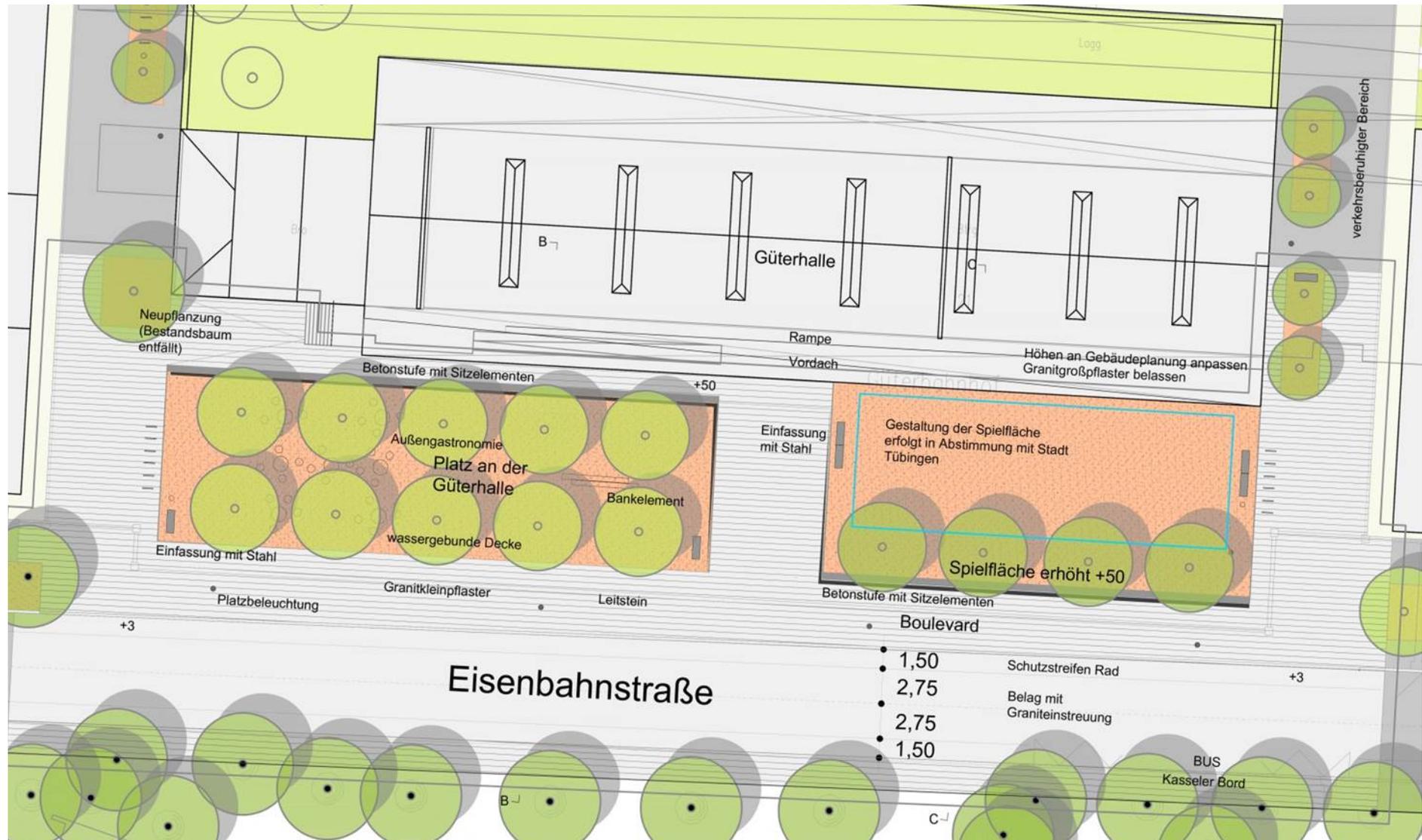
## Legende

- |   |   |   |                              |   |           |
|---|---|---|------------------------------|---|-----------|
|  | geförderter Mietwohnungsbau (Bauträger) |  | Baugruppen                   |  | Bauträger |
|  | geförderter Mietwohnungsbau (WIT)       |  | Umnutzung Güterhalle (Stadt) |   |           |
|  | beispielhafte Parzellierung             |   |                              |   |           |

# Freiraumplan Güterbahnhof – Platz an der Westspitze



# Freiraumplan Güterbahnhof – Platz vor der Güterhalle





## Skizze Güterbahnhof – Platz vor der Güterhalle





**Zeichenerklärung**

<b>MI</b>	Mischgebiet (MI1a/b- MI8)
<b>MI</b>	Mischgebiet (Teilbereiche Boulevard)
<b>GE</b>	Gewerbegebiet (GE1-GE3)
Nutzungsschablone	Traufhöhe
Baugbiet	Endgeschosßhöhenhöhe
Grundflächenzahl	Absolute Gebäudehöhe (Tübinger Höhen)
Zahl der Vollgeschosse	Geschosßflächenzahl/Baumassenzahl
Dachform	Geschlossene Bauweise
SD/FD	Sattel-/ Flachdach
DN	Dachneigung

TH	max. Traufhöhe
FH	max. Firsthöhe
GH max	max. Gebäudehöhe in Metern
V	Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
V-VII	Anzahl der Vollgeschosse (Mindest-/Höchstmaß)
VI	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
g	geschlossene Bauweise
→	Firststrichung
—	Baugrenze
—	Baulinie
—	Bahnanlagen

■	öffentliche Verkehrsfläche
■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
St	Umgrenzung für Flächen für Stellplätze
⊙	Versorgungsanlagen, Elektrizität
■	Private Grünfläche
■	Öffentliche Grünfläche
■	Verkehrsgrün
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

●	Pflanzgebot für Bäume PFG 1-11
●	Erhaltungsgebot für Bäume
TG	Tiefgaragen
▽	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
▽	Umgrenzung von Flächen und Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
TL, h = min. 333,0	Transparente Lärmschutzwand, Mindesthöhe der Lärmschutzwand
GR/LR	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Grenze zwischen Baugebieten (Art / Maß)
●	Abgrenzung von Teilbereichen (zulässige Nutzungsarten)

X X X	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
—	Stützmauer
■	<b>Kennzeichnung:</b> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
■	<b>Nachrichtlich:</b> Wasserschutzgebiete, Zone WII & WIII b
St	Stellplätze
■	Bereiche für Feuerwehraufstellzonen

Vertraglich fixierte Verpflichtungen von aurelis, u.a. :

- Herstellung und Kostentragung der inneren Erschließung (Straßen, Plätze, Stützmauer, Verlegung Eisenbahnstraße im Osten)
- Herstellung und Kostentragung der äußeren Erschließung (Eisenbahnstraße: Vollausbau von Westen bis zur Hügelstraße, Belagserneuerung Hügelstraße bis Depotstraße)
- Kostentragung der Linksabbiegespur Reutlinger Straße-Eisenbahnstraße
- Herstellung und Kostentragung der Freiflächengestaltung
- Einhaltung des Energiestandards KFW-Effizienzhaus 70

Vertraglich fixierte Verpflichtungen von aurelis, u.a. :

- Verpflichtung zur Vorhaltung von Baufeldern für Baugruppen (25 %) und Sozialen Wohnungsbau (20 %)
- Baukostenzuschuss für die Herstellung von Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von 1,2 Mio Euro (Kita)
- Sonderregelungen für die Bebauung der Westspitze (Gestaltqualität, Wettbewerbsverfahren)
- Sonderregelungen zur Vermarktung der Baufelder in den MI 2-7 an Bauträger: u.a. Auswahl der Bauträger einvernehmlich mit der Stadt, Verpflichtung der künftigen Bauträger zur Entwicklung separater Häuser mit unterschiedlichen Architekten

Vertraglich fixierte Verpflichtungen von aurelis, u.a. :

- Kauf des Gebäudekomplexes der Güterhalle mitsamt Grundstück gemäß Bebauungsplan durch die Stadt
- Vorhalten von Stellplatzparzellen entlang der Bahnlinie für Carsharing und Sozialen Wohnungsbau/Baugruppen
- Übertragung der externen Ausgleichsfläche östlich des Plangebiets an die Stadt (Ablösebetrag nach drei Jahren für Pflege)
- Sicherung der Geh- und Leitungsrechte gemäß Bebauungsplan über Dienstbarkeiten im Grundbuch
- Übertragung der Erschließungsflächen im Plangebiet an die Stadt

