

Erläuterungstext zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB

Beteiligungszeitraum: 25.11.2024 bis 05.01.2025

Vorhaben:	Bebauungsplan „Marienburger Straße“
Bauort:	Stuttgarter Straße, Marienburger Straße, Eisenhutstraße, Schweickhardtstraße
Geplanter Geltungsbereich	

Planungsstand und Beschreibung des Vorhabens:

Das 2,8 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 die Stadtwerke im Süden. Bis auf die oben genannte Fläche mit dem privaten Wohnhochhaus und die Fläche von den Stadtwerken ist der gesamte Bereich im städtischen Besitz. 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.

Der 2019 fortgeschriebene Rahmenplan „Marienburger Straße“ sah auf der Fläche eine Blockrandbebauung vor. Seitdem hat sich die Planung weiterentwickelt und neben der gut funktionierenden Blockrandbebauung wurde der Rahmenplan nun um größere Strukturen ergänzt. Somit soll mehr Flexibilität für gemeinwohlorientierte Projekte geschaffen werden. In dem robusten Städtebau sind nun sowohl große als auch mehrere kleinere Wohnprojekte möglich. Diese Fortschreibung wurde im Januar 2023 im Gemeinderat beschlossen. Seit Januar 2024 wird an der

Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs gearbeitet. In dem Zuge wurde die Verkehrs- und Freiraumplanung auf Vorentwurfstand gebracht.

Über die Stuttgarter Straße, die Marienburger Straße, die Eisenhutstraße und die Schweickhardtstraße ist das Plangebiet bereits an das Straßennetz angeschlossen. Die Eisenhutstraße soll allerdings nach Norden verlegt werden, sodass diese zukünftig auf Höhe der Aixier Straße an die Marienburger Straße anschließen wird. Auf der dadurch gewonnenen Fläche soll ein neues Parkhaus entstehen, welches das bestehende Parkhaus im Französischen Viertel zum Teil ersetzen soll. 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 westlichen Baublock wird zudem für die Bewohnerschaft eine Tiefgarage mit bis zu 80 Stellplätzen ermöglicht. In den Erdgeschossen der vier bis sieben geschossigen Neubauten sollen Laden- und Büroflächen sowie soziale Einrichtungen und Ähnliches untergebracht werden, die zusammen mit neu gestalteten öffentlichen Räumen und Plätzen das Gebiet beleben sollen. Zahlreiche Akteure wie Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften oder Baugruppen werden Wohnraum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse schaffen.

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche, welche jeweils durch die beiden neuen Plätze verbunden sind. Der Platz nördlich der Eisenhutstraße dient als Zufahrt für die Erschließung der an der Stuttgarter Straße gelegenen Gebäude. Diese Erschließungsfläche 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.

In Anlehnung an das Französische Viertel sieht die Planung eine an der Straße liegende Bebauung vor. Zwischen den Gebäuden gibt es Zugänge in die beiden hinteren privaten Innenhöfe. Diese werden begrünt und bepflanzt und sollen von Nebenanlagen und Stellplätzen weitgehend frei bleiben.

Freiraum und Grün

Es soll ein möglichst hoher Grünanteil im öffentlichen und privaten Raum geschaffen werden. Dabei ist ein Ziel 18 Bestandsbäume zu erhalten und bis zu 60 Stadtbäume neu zu pflanzen.

Im Norden soll ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern ein geschütztes Wohnumfeld schaffen. Im Westen, Süden und Osten ist entlang der Straßen ein multifunktionaler Streifen geplant: Dieser enthält große offene Baumbeete, ergänzt durch Flächen für PKW- und Fahrradstellplätze und für Bedarfe der Feuerwehr. 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 zum Teil ggf. für Außengastronomie mitgenutzt werden dürfen. Soweit möglich soll Regenwasser vor Ort auf den privaten und öffentlichen Flächen gehalten und versickert, sowie erlebbar gemacht werden und für die Baumbewässerung genutzt werden. In den privaten Innenhöfen sollen die Flächen zu einem Großteil intensiv begrünt werden. Durch einen niedrigen Stellplatzschlüssel und die Parkgarage der SWT kann ein Großteil der Innenhofbereiche von einer Tiefgaragenunterbauung freigehalten werden, dadurch können auch mittel- bis großkronige Bäume in die Innenhöfe gepflanzt werden. Zur besseren Durchgrünung des Gebiets soll Fassadenbegrünung an fensterlosen Außenwänden sowie an Stützpfilerkonstruktionen vorgeschrieben werden.

Bebauungsplanverfahren:

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

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,8 ha, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten. In diesem Fall findet auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG keine Anwendung. Trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

Weiteres Verfahren:

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB folgt die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss mit Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange (Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss). Auf dieser Grundlage wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht dann erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden (Satzungsbeschluss).

Zu folgenden Themen sind Gutachten in Bearbeitung:

- Verkehr
- Schall
- Schadstoffe
- Versickerung
- Baugrund
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Klima
- Denkmalschutz