
Begründung

zum Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“
Tübingen-Derendingen vom 24.07 2026

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und für die Neuordnung des Gebietes südlich des Landratsamtes Tübingen geschaffen.

Das Plangebiet liegt im heutigen Behördenviertel Mühlbachäcker an der Wilhelm-Keil-Straße, begrenzt im Norden durch Flächen des Landratsamtes Tübingen, im Osten durch den Mühlbach, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. durch das heutige studentische Wohnen an der Konrad-Adenauer-Straße und im Westen durch Bahngleise.

Die Flächen werden heute teilweise von einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes und einer Unterbringung für Flüchtlinge durch den Landkreis Tübingen genutzt. Das Land Baden-Württemberg plant eine weitere Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung (EA) auf vorübergehend 750 Plätzen, möchte jedoch Gebäude errichten, die im Anschluss für Büro- und Wohnnutzungen umgenutzt werden können. Dabei soll die Umnutzung bedarfsabhängig auch abschnittsweise möglich sein. .

Um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gebietes zu ermöglichen, besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im normalen Verfahren nach § 30 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 252, 7127 tw. (Wilhelm-Keil-Straße), 256/1 tw, 250/1 tw. und hat eine Größe von ca. 21.662m².

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch 252/4 (Landratsamt Tübingen), 7127 tw. (Wilhelm-Keil-Straße)
- im Westen durch 7000/1 und 5676/3 (Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen),
- im Süden 7127 tw. (Wilhelm-Keil-Straße), 250/2, 249, und
- im Osten 7151/6 (Mühlbach), 256/1 tw. und 250/1 tw.

Im Plangebiet befinden sich folgende Nutzungen: eine Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg für Flüchtlinge mit 350 Plätzen und eine Unterbringungseinrichtung des Landratsamtes Tübingen.

4. Rahmenbedingungen und Vorgaben

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte Tübingen (Stand 2013) des Regionalverbands Neckar-Alb ist der Bereich als „Bestandsfläche Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 147. FNP-Änderung, wirksam seit 15.12.2023) als Sonderbaufläche Behörden dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird die Fläche als Sonderbaufläche Behördenzentrum dargestellt. Derzeit läuft ein Änderungsverfahren (153. FNP-Änderung), das sowohl die Darstellung im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan als auch in der Neuaufstellung hin zu einer gemischten Baufläche ändert. Im Landschaftsplan von 1997 zum derzeit wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Steinlachau (33).

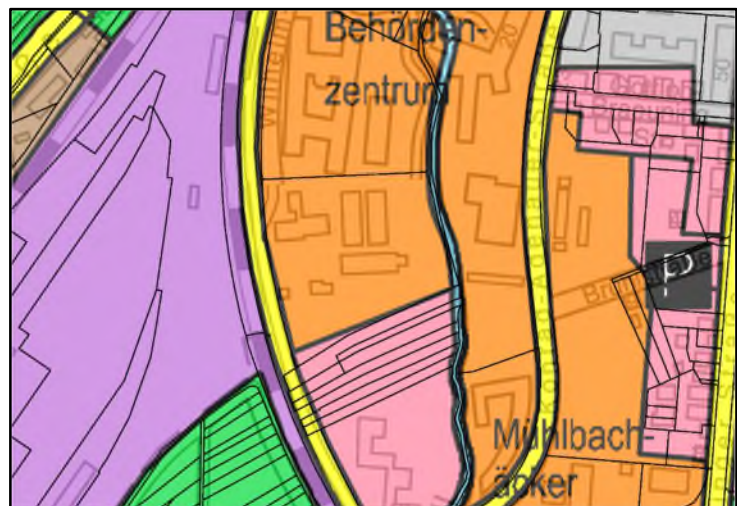


Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stand 143./142. Änderung

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachacker“ wird der Bebauungsplan „Mühlbachacker Teil I – IV, (Nr. 266)“, in Kraft getreten am 19. November 1966 mit örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 19. November 1966 überlagert und ist danach im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I - Mühlbachacker“ nicht mehr anzuwenden.

6. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Flurstückes Wilhelm-Keil-Straße (im Eigentum der Stadt Tübingen) befinden sich alle Grundstücke im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Das Land Baden-Württemberg plant, die Wilhelm-Keil-Straße von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Süden zu einer Privatstraße auszubauen und dabei bestehende Teilflächen zu übernehmen. Der etwa 4,5 Meter breite Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbleibt im Eigentum der Stadt und wird künftig als städtische Fahrradroute öffentlich ausgewiesen.

7. Denkmale

Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) und archäologische Denkmäler sind nicht bekannt/vorhanden.

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 DSchG).

8. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept dieses Bebauungsplangebiets bindet sich in eine Gesamtentwicklung ein. Hierzu wurde für das heutige Behördenzentrum Mühlbachacker ein Rahmenplan ausgearbeitet, der zusätzlich zur Behördennutzung eine Wohnbauentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung eines sozial- und nutzungsgemischten urbanen Quartiers mit einer inneren Grünen Mitte vorsieht, siehe hierzu Vorlage 135/2026.

Hiervon abgeleitet, sieht das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes in der Südhälfte eine nach Westen zur Wilhelm-Keil-Straße abgrenzende, L-förmige Bebauung mit bis zu sechs Geschossen vor. Dahinter schließen sich kompakte Gebäude mit rund vier Geschossen an, die als Höhenstaffelung in eine parkähnliche Grünstruktur am Mühlbach übergehen. Nach Norden zum Landratsamt erfolgt eine weitere Abstufung der Gebäudehöhen von fünf auf vier Geschosse, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten.

Übergeordnetes Ziel ist es, trotz einer dichten Bebauung großzügige Freiräume für die künftigen Bewohner und Nutzer zu schaffen und gleichzeitig die Durchgängigkeit des Gebiets für die Bevölkerung von Derendingen sicherzustellen. Das Konzept verfolgt zudem die Absicht, eine erlebbare Mischung aus öffentlichen Nutzungen sowie zukünftigen Arbeits- und Wohnfunktionen im Gebiet zu realisieren. Entlang der Wilhelm-Keil-Straße ist eine Baumreihe zur Verschattung geplant, zudem sind im weiteren Plangebiet mehrere Baumgruppen vorgesehen.

9. Begründung zur Art der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Entwicklung des Plangebiets zu einem Urbanen Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO. Damit soll eine gemischtgenutzte und urbane Quartiersstruktur mit Wohnen, Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglicht werden.

Gleichzeitig besteht beim Land Baden-Württemberg ein vorübergehender Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden in einer Erstaufnahmeeinrichtung. Diese Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung stellt eine Anlage für soziale Zwecke mit gesamtgesellschaftlicher Bedeutung dar. Zur Sicherstellung dieser öffentlichen Aufgabe steht das Gebiet dafür vorübergehend zur Verfügung.

Um beide Zielsetzungen – die vorübergehende Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung und die langfristige Entwicklung als Urbanes Gebiet – planungsrechtlich zu sichern, wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen.

Nutzung der Sondergebiete:

Mit der Festsetzung der Sondergebiete (SO 1/SO 2) jeweils mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden geschaffen. Das Sondergebiet dient der Bündelung aller hierfür notwendigen baulichen Einrichtungen.

Die Anlage bildet eine funktionale Einheit aus Unterkunftsgebäuden, Verwaltungsbereichen, Frei- und Aufenthaltsflächen sowie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen. Aufgrund dieser spezifi-

schen Ausprägung ist sie keinem der regulären Baugebiete eindeutig zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Nutzungen wird daher ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In den Sondergebieten sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ gemäß den textlichen Festsetzungen dienen. Die Nutzung ist hinsichtlich ihrer Emissionen wohnähnlich geprägt. Von der Nutzung gehen regelmäßig keine erheblichen Störungen aus.

Die Festsetzung steht unter einer auflösenden Bedingung. Dies berücksichtigt, dass es sich um eine zeitlich gebundene Nutzung zur Bewältigung besonderer Aufnahmebedarfe handelt. Nach Eintritt der jeweiligen Bedingung tritt an die Stelle des Sondergebiets die jeweils als Folgenutzung vorgesehene Gebietsart MU 1/MU 2. Dadurch wird der temporäre Charakter der Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Die temporäre Sondernutzung steht somit nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Entwicklungszielen, sondern ergänzt diese vielmehr in einer besonderen Bedarfssituation.

Die Festsetzung als Sondergebiet (SO 1/SO 2) tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung außer Kraft. Mit diesem Zeitpunkt tritt die jeweils festgesetzte Folgenutzung als Urbanes Gebiet (MU 1/MU 2) in Kraft.

Planungsrechtliche Konzeption:

Die Konzeption gliedert das Plangebiet im zeichnerischen Teil in zwei räumliche Bereiche: MU 1/SO 1 sowie MU 2/SO 2. Für beide Teilbereiche ist als langfristige Folgenutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bis zum Eintritt einer festgelegten auflösenden Bedingung wird die Art der baulichen Nutzung jedoch vorläufig als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ geregelt.

Diese Aufteilung dient der städtebaulichen Flexibilisierung und ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Nachnutzung. Je nach Auslastung und rechtlichen Rahmenbedingungen kann die Erstaufnahmeeinrichtung abschnittsweise aufgegeben werden. Durch die planungsrechtliche Trennung ist es möglich, dass bei einer Teilschließung der Einrichtung der Bereich SO 1 bereits in das geplante Urbane Gebiet MU 1 überführt wird, während SO 2 weiterhin als Sondergebiet zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden dient.

Dieses Vorgehen erlaubt eine bedarfsgerechte und schrittweise städtebauliche Entwicklung, die die Quartiersbildung beschleunigt, indem nicht mehr benötigte Flächen zeitnah einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Damit werden sowohl der Grundsatz der Innenentwicklung als auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) umgesetzt. Die gewählte Lösung stellt ein verhältnismäßiges Mittel dar, um die kurzfristige Sicherung der Sondernutzung als Erstaufnahmeeinrichtung mit der perspektivischen Entwicklung zu einem urbanen Gebiet miteinander zu verbinden.

10. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Wilhelm-Keil-Straße mit Anschluss an die Derendinger Straße und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in der Konrad-Adenauer-Straße und der Derendinger Straße sowie durch den Bahnhof Derendingen (DB) gewährleistet. Perspektivisch ist zudem die Anbindung an die Regionalstadtbahn Tübingen–Sigmaringen mit einer Haltestelle „Mühlbachäcker“ direkt nördlich gegenüber dem Landratsamt vorgesehen.

Das Gebiet ist an eine leistungsfähige Fahrradinfrastruktur angeschlossen und bindet das Plangebiet über die Ann-Arbor-Brücke direkt an das Stadtzentrum und in Verlängerung der Wilhelm-Keil-Straße an den Ortskern von Derendingen an

11. Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (zukünftige Stadtbus- und mehrere Regionalbuslinien), Bahnanschluss am Bahnhof Derendingen und zukünftige Haltestelle der Regionalstadtbahn direkt nördlich des Geltungsbereichs und an das überörtliche Radwegenetz kann der Stellplatzschlüssel entsprechend der gültigen Kfz-Stellplatzsatzung reduziert werden.

Der für die Gesamtentwicklung Mühlbachäcker erarbeitete Rahmenplan, beinhaltet auch ein Gesamtkonzept für den ruhenden Verkehr. Dieses sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze, auch die des Bebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“, größtenteils in einem gemeinsamen Parkhaus an der B 28/Mühlbachstraße gebündelt werden, um das Gebiet möglichst autoarm zu entwickeln. Zu diesem Zweck soll das heute schon vorhandene Parkhaus, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abschnittsweise erweitert werden. Im Bebauungsplangebiet selbst sind zudem außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen entlang der Wilhelm-Keil-Straße und einzelner temporärer Garagen/Carports für Einsatz- und Nutzfahrzeuge während der Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung, keine zusätzlichen Stellplätze zulässig.

Die zunächst geplante Erstaufnahmeeinrichtung benötigt nur wenige ausgewiesene Stellplätze.

12. Grün- und Freiraum, Klimaanpassung

Das Konzept des Rahmenplans Mühlbachäcker sieht die Ausgestaltung eines durchgängigen öffentlichen Grünraumes entlang des Mühlbachs vor, der eine neue fußläufige Durchwegung von Nord nach Süd ermöglicht und einen attraktiven Aufenthaltsraum für die Öffentlichkeit sowie für Beschäftigte der umliegenden Betriebe und Behörden schafft. Im Bereich des Teilbebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ ist dafür ein mindestens 25 m breiter Streifen als dauerhafte öffentliche Grünfläche ausgewiesen sowie westlich anschließend zwei weitere öffentliche Grünflächen, die jedoch während der temporären Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung dieser Nutzung als Freifläche vorbehalten ist und auch eingezäunt sein wird. In der öffentlichen Grünfläche westlich des Mühlbachs werden Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung vorgesehen. Diese Maßnahme dient der geplanten Bebauung und Versiegelung im westlichen Teil. Durch Mulden und Retentionsflächen wird der Wasserabfluss reduziert und kontrolliert. Dies verringert den Eintrag von Regenwasser in die Kanalsysteme und den direkten Abfluss in den Mühlbach. Im Sommer führt die Verdunstung auf diesen Flächen zu einer Senkung der Umgebungstemperatur und gleichzeitig zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Damit wird auch das lokale Mikroklima verbessert.

Die straßenbegleitende Begrünung mit größeren Bäumen entlang der Wilhelm-Keil-Straße dient der Abgrenzung des Ortsrandes, trägt zur Aufwertung des Straßenraums bei und unterstützt die klimatische Optimierung.

13. Ver- und Entsorgung, Geotechnik

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation usw.) liegen in der Wilhelm-Keil-Straße. Damit ist die Anbindung des Plangebiets an die technische Infrastruktur gesichert.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Das anfallende Regenwasser muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans wegen des Verschlechterungsverbots für Unterlieger zurückgehalten werden. Dies erfolgt über Retentionsdachflächen, Rigo- len im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der urbanen Gebiete/Sondergebiete sowie eine Rückhaltemulde mit verzögertem Ablauf im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Im Rahmen der Baugenehmigung sind diese Maßnahmen im erforderlichen Umfang nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Gebäude im Geltungsbereich werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Wilhelm-Keil-Straße angeschlossen. Das Kanalnetz ist mit einem DN-700-Mischwasserkanal in der Wilhelm-Keil-Straße ausreichend dimensioniert.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwassernetz ausreichend gesichert. Innerhalb des Baugebiets hat der Erschließungsträger die gesetzlich vorgeschriebenen Entnahmestellen einzubauen und zu unterhalten.

Energie- und Wärmeversorgung/Hausanschlüsse:

Für die Versorgung des Gebiets mit elektrischem Strom wird ein neuer Standort für eine private Trafostation erforderlich. Der genaue Standort wird im Rahmen der Planungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt. Die Sicherung und der Anschluss der Stromversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Tübingen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Heizenergie erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke Tübingen. Die Anbindung an das neu errichtete Fernwärmenetz stellt eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung für die künftigen Sonder- bzw. urbanen Gebiete sicher. Der Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz erfolgt über die Wilhelm-Keil-Straße.

14. Umweltbelange

Im Bebauungsplan wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht von der Fa. HPC (16.03.2026) zusammengefasst. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument (Anlage 07) beigelegt.

Aufgrund der westlich gelegenen Bahnanlagen und des Instandhaltungszentrums der DB Regio wurde im Rahmen des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt, das insbesondere die nach Westen orientierten Gebäude ausführlich betrachtet und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz aufzeigt.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich zwei „Urbane Gebiete“ MU 1 und MU 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Auf den privaten Grundstücken sind zehn Laubbäume zu pflanzen und die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Entlang der Wilhelm-Keil-Straße sind innerhalb der urbanen Gebiete Flächen für Stellplätze vorgesehen; zwischen den Stellplatzflächen sind weitere dreizehn größere Laubbäume zu pflanzen.

Die Wilhelm-Keil-Straße (GR/FR/LR 1) sowie die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets (GR/LR 2) sind als private Verkehrsflächen ausgewiesen und zugunsten der Allgemeinheit belastet. Für die privaten Verkehrsflächen ist überwiegend eine vollständige Versiegelung zulässig; lediglich für die nördliche Verkehrsfläche (GR/LR 2) werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz“ ausgewiesen. Für die öffentliche Grünfläche ist eine teilweise extensive Begrünung festgesetzt. Zum Mühlbach hin sind im Bereich des Gewässerrandstreifens Sträucher zu pflanzen (entsprechend den Festsetzungen I, 15 (6)). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Nutzung als Spiel- und Ballspielanlage zulässig. Des Weiteren sind innerhalb der Fläche fünf Laubbäume zu pflanzen.

Der Bebauungsplan „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ weist als Übergangsregelung eine Sondergebietsnutzung „Erstaufnahmeeinrichtung“ aus. Diese wird im Umweltbericht nicht behandelt.

16.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag (Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ von der HPC AG von 20.11.2025, Anlage 06) ausführlich beschrieben.

Zusammenfassung: Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Im Sinne einer abschichtenden Vorgehensweise erfolgte dazu in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Da bereits im Vorfeld die Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten sowie Reptilien nicht auszuschließen war, wurden diese Artengruppen parallel vertieft untersucht. Danach stellt das Plangebiet einen (Teil-)Lebensraum für unterschiedliche Vogel- und Fledermausarten dar. Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergeben sich nachfolgend dargestellte Empfehlungen und notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Abbrucharbeiten an Gebäuden während der Brut- und Aufzuchtzeit von Vogelarten ist zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden und Gebäudefassaden eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Wenn Quartiere belegt sind, sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können. Die Abstimmung der Ausnahmeregelung erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Um ein erhöhtes Todesrisiko für Vögel an Glasscheiben zu vermeiden, ist bei großflächigen Verglasungen Vogelschutzglas gem. der aktuellen fachlichen Erkenntnisse sowie dem Stand der Technik zu verwenden.
- Zum Schutz bestimmter Fledermausarten sind baubedingter Lärm und Erschütterungen bzw. eine Ausleuchtung der Baustelle während der Wintermonate in der unmittelbaren Umgebung der alten Bäume entlang des Mühlbachs zu vermeiden.

Für Säugetiere – mit Ausnahme von Fledermäusen –, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere sowie Farn- und Blütenpflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und Standorte vor. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, ist daher nicht zu erwarten.

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

16.2 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Planung werden die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlbachacker, Teil I – IV“ vorliegenden Böden, welche in Kapitel 4.2.2.2 des Umweltberichts beschrieben und bewertet sind, überplant.

Das Plangebiet ist geprägt durch bereits anthropogen veränderte Siedlungsböden und bereits versiegelte Flächen.

Für die urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird eine GRZ 0,8 festgesetzt. Diese Fläche ist vollständig überbaubar, die Bodenfunktionen gehen somit vollständig verloren (Gesamtwertstufe 0,00). Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen im geringen Umfang erhalten bleiben (Gesamtwertstufe 1,00).

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist ebenfalls größtenteils von einer vollständigen Versiegelung der Flächen auszugehen (Gesamtwertstufe 0,00). Lediglich der nördliche Bereich, angrenzend an das Urbane Gebiet, ist gemäß den Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Bodenfunktionen können daher, wenn auch sehr geringfügig, erhalten bleiben (Gesamtwertstufe 0,25).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind anthropogen veränderte Flächen anzunehmen. Die Bodenfunktionen bleiben in geringem Umfang erhalten (Gesamtwertstufe 1,00).

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

16.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, östlich angrenzend verläuft der Mühlbach.

Der Untergrund weist hinsichtlich des Grundwasserangebotes und der Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Hochwasserfall ist der östliche Teil des Plangebiets in geringem Maße von 10-/50- und 100-jährlichem Hochwasser betroffen, die gesamte Fläche des Plangebiets ist zudem von Extremhochwasser betroffen.

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

16.4 Schutzgut Klimaschutz, Folgen des Klimawandels, Erneuerbare Energien und Luft

Nach der Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen aus dem Jahr 2019 (IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & CO. KG [5], [3]) ergab sich eine Kaltluftströmung im Überdachniveau aus dem Steinlachtal. Zudem wurden auf den Freiflächen südwestlich des Plangebiets lokale, dem Neckartal folgende Kaltluftströme, identifiziert. Die auf dem Plangebiet befindlichen Freiflächen wurden als Kaltluftproduktionsgebiete eingestuft.

Eine detailliertere Betrachtung der Kaltluftströmung erfolgte im Zuge der Stadtklimaanalyse für die Universitätsstadt Tübingen (IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & CO. KG [4], [3]). Daraus ergab sich, dass in den Abendstunden, insbesondere im Überdachniveau, eine stark ausgeprägte Kaltluftströmung aus dem Steinlachtal nach Derendingen gelangt und das Plangebiet überströmt. Diese Strömung bleibt bis in die späten Nachtstunden bestehen, schwächt sich im Laufe der Nacht allerdings ab. Durch die aktuell lockere Bebauung im Plangebiet setzt sich die Kaltluftströmung bis in Bodennähe durch, belüftet allerdings nach Passieren des Plangebiets keine weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet selbst wird hauptsächlich durch die Wohncontainer der Erstaufnahmeeinrichtung und durch gepflegte Grünflächen geprägt, durch die ortsrandliche Lage am westlichen Stadtrand von Derendingen kann es als Stadtrand-Klimatop eingestuft werden. Die Freiflächen im Plangebiet dienen zur lokalen Frischluftbildung. Die Gehölze entlang des Mühlbachs haben kleinräumig eine bioklimatische Filter- und Ausgleichsfunktion und können Luftschadstoffe durch Anlagerung ausfiltern. Insgesamt kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Klima/Luft eine mittlere Bedeutung zu. Es ist empfindlich gegenüber Störungen des Kaltluftstroms einzustufen.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen sind vom Gutachter vorgeschlagen worden, siehe Ziffer 21 Klima.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klimaschutz, Folgen des Klimawandels, Erneuerbare Energien und Luft zu erwarten.

16.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich, am nordwestlichen Stadtrand von Tübingen-Derendingen. Ein Teil der Flächen wird baulich bereits durch die Wohncontainer und versiegelten und teilversiegelten Flächen drumherum eingenommen. Im Osten und Süden der Fläche befinden sich u.a. als Bolz- und Spielplatz genutzte gepflegte Grünflächen. Der östlich angrenzende Mühlbach wird von alten Weiden gesäumt. Die Landschaft im Plangebiet selbst weist eine insgesamt geringe Vielfalt und Eigenart auf. Die westlichen Flächen sind bereits bebaut. Die Flächen sind sehr strukturarm und vollständig anthropogen überformt. Die Grünflächen im Plangebiet sind gepflegt und werden hauptsächlich zur Erholungs- und Freizeitgestaltung als Bolzplatz, Spielplatz und mit Bänken und einer Grillstelle genutzt. Durch die Umzäunung des Gebiets, sind diese Einrichtungen nicht von der Öffentlichkeit nutzbar. Von höherer Wertigkeit sind die alten Weiden am Rand des Plangebiets entlang des Mühlbachs.

Das Plangebiet ist von den Hängen im Nordwesten und Süden aus gut einsehbar und ist daher im Hinblick auf Sichtbeziehungen empfindlich. Vorbelastend wirken die bereits vorhandenen Wohncontainerbauten.

Insgesamt wird das Landschaftsbild mit gering bewertet. Es handelt sich durchweg um überformte Flächen mit überwiegend anthropogener Nutzung. Aufwertend wirken lediglich die den Mühlbach säumenden alten Weiden und die Gehölze entlang des Bahndamms. Insgesamt ist von einer guten

Ein- und Durchgrünung des Plangebiets auszugehen. Bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

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

16.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerörtlich. Es umfasst bereits bebaute und versiegelte Flächen. Diese umfassen Parkplatz- und Hofflächen sowie mehrere Wohncontainer einer Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Mühlbach. Richtung Mühlbach und in Richtung Süden befinden sich gepflegte Grünflächen, die als Freizeitgelände genutzt werden. Die Flächen umfassen einen Bolzplatz, Spielplatzeinrichtungen, eine Grillstelle und mehrere Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Das gesamte Gelände ist umzäunt. Die zu Freizeit Zwecken genutzten Flächen sind empfindlich gegenüber Lärmbelastungen.

Das überplante Gebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke und des Betriebshofs des Eisenbahnverkehrsunternehmens DB Regio. Weiterhin wirken die als Gewerbelärm einzuordnenden Geräusche, die durch Wartung, Reinigung und Instandhaltung, innerbetrieblichen Fahrzeugverkehr und Geräuschen von abgestellten Eisenbahnfahrzeugen entstehen, auf das Plangebiet. Nördlich grenzen zudem Parkplatzflächen des Landratsamts an. Durch den geringen Abstand der durch die Planung zukünftig möglichen Bebauung zu der Bahnstrecke sind relevante Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft ein gemeinsamer Fahrrad- und Wanderweg entlang des Bahndamms, der Rad- und Wanderweg ist an das Rad- und Wanderwegenetz von Tübingen angebunden (s. Abb. 9). Ansonsten ist das Plangebiet bereits durch die Wilhelm-Keil-Straße an die Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel über den schalltechnischen Orientierungswerten für städtebauliche Planungen.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

Lärmvorkehrungen: Die Grundrisse der neuen Gebäude sollen so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Räume zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten ausgerichtet werden. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

16.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind laut derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG oder Sachgüter gem. § BGB 90 betroffen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 DSchG).

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

15. Boden

15.1 Kampfmittel

Die Kampfmitteluntersuchung aus dem Jahr 2015, die im Auftrag des Landesamts für Vermögen und Bau Baden-Württemberg durchgeführt wurde, weist im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Verdachtsfläche aus, die gegenwärtig als Wendehammer genutzt wird.

Bei sämtlichen Erdarbeiten und baubegleitenden Eingriffen ist vor Beginn ein aktueller Nachweis einer fachgerechten Untersuchung auf Kampfmittel durch eine dafür zugelassene Stelle einzuholen. Im südlichen Teilbereich sind nach aktuellem Stand keine Kampfmittelbefunde bekannt; dennoch ist bei allen Untergrundarbeiten erhöhte Vorsicht geboten und eine angemessene Risikoanalyse durchzuführen, um unentdeckte Gefahrenquellen auszuschließen.

15.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

15.3 Baugrund

Für den nördlichen Bereich der vorhandenen Erstaufnahmeeinrichtung wurde 2015 ein bodenkundliches Gutachten erstellt (Anlage 12). Der natürliche Untergrund wird unter einem humosen Oberboden und bereichsweise vorhandenen künstlichen Auffüllungen von den Talablagerungen des Neckars aufgebaut. Diese bestanden aus bindigem Auelehm und mächtigen Neckarkiesen. Die Neckarkiese sind grundwasserführend. Unter den Talablagerungen folgen die Schichten der Unteren Bunten Mergel (km3u).

Unter dem humosen Oberboden wurden in den Rammkernsondierungen künstliche Auffüllungen erschlossen. Diese bestanden aus tonigem, sandigem, z.T. kiesigem Schluff von überwiegend steifer Konsistenz. Die bindigen Böden waren mit Beton- und Ziegelstücken sowie anderen Fremdbestandteilen durchsetzt. Darunter bzw. in den übrigen Sondierungen direkt unter dem Oberboden folgten die Talablagerungen des Neckars. Diese bestanden im oberen Teil aus Auelehm. Darunter folgen in einer Tiefe ab 0,2 m bis 2 m die Schichten mit Neckarkiesen.

Hydrogeologische Verhältnisse: in den Sondierungen wurden Grundwasserzutritte bzw. Grundwasserstände zwischen 2,8 m und 4,4 m unter Gelände gemessen. Dies zeigt, dass das Grundwasser in den relativ gut durchlässigen Neckarkiesen zirkuliert.

Für die geplante Bebauung im südlichen Bereich wurde im September 2025 ein Ergänzungsgutachten erstellt (siehe Anlage 12). Dieses bestätigt, dass der natürliche Untergrund mit dem Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplante Bedarfsorientierte Erstaufnahmestelle (BEA) vom 28. September 2015 übereinstimmt. In der obersten Schicht wurden entweder ein humoser Oberboden oder Oberflächenbefestigungen aus Asphalt bzw. Pflaster mit Schottertragschicht oder Splittunterbau angetroffen. Darunter liegen künstliche Auffüllungen, die auf menschliche Eingriffe zurückzuführen sind. Erst darunter beginnt der natürliche Untergrund, bestehend aus den Talablagerungen des Neckars – insbesondere Auelehm und Neckarkiese. Die Abschichtung Auelehm und Neckarkies ist ebenfalls vergleichbar: die Obergrenzen Auelehm liegen zwischen 0,2 m und 1,5 m, und die Obergrenze Neckarkiese zwischen 0,4m und 2,5 m. Die Grundwasserstände wurden im Mittel 2,8 m bis 4,5 m unter Gelände gemessen. Das Grundwasser zirkuliert in den Neckarkiesen. Die Höhenlage des Grundwasserspiegels unterliegt erfahrungsgemäß jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Bei Hochwasserführung des Neckars und des Mühlbachs kann das Grundwasser jedoch deutlich ansteigen.

Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-12. Nach diesem Regelwerk kommen für Versickerungsanlagen Locker- und auch Festgesteine in Frage, deren kf-Werte im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Der Auelehm kommt für eine Versickerung nicht in Betracht. Die Neckarkiese sind grundsätzlich für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser geeignet. Hierbei muss aber ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

15.4 Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenmanagement

Aufgrund der eingeschränkten Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanalnetzes im Einzugsgebiet des Mühlbachs und der geringen Möglichkeit, weitere Aufnahmekapazitäten zu schaffen, ist das Niederschlags- und Starkregenwasser, das auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen versiegelten Flächen entsteht, grundsätzlich vor Ort zu bewirtschaften. Um sowohl den Hochwasserschutz als auch die Energiegewinnung zu fördern, schlägt der Bebauungsplan für alle Neubauten Retentionsdächer

vor. Diese ermöglichen eine temporäre Regenwasserrückhaltung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zur Integration von Photovoltaik-Systemen, wodurch eine effiziente Doppelnutzung der Dachfläche erreicht wird.

Wo die bodenkundlichen Bedingungen in den Urbanen Gebieten eine Versickerung zulassen, sind Versickerungsrigolen zu installieren, deren Dimensionierung sich nach dem zu erwartenden Regenvolumen und den jeweiligen Landesentwässerungs- bzw. Bodenschutzrichtlinien richtet. Auf den im Plan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ist, wenn rechnerisch erforderlich, eine Regenrückhalteeinrichtung zu schaffen, die mindestens 20 % des durchschnittlichen jährlichen Starkregenvolumens aufnehmen kann; die Verantwortung für Planung, Bau und Wartung liegt beim Eigentümer, dem Land Baden-Württemberg.

Für alle baulichen Maßnahmen, die Erdarbeiten erfordern, ist vor Baubeginn eine hydrologische Vorprüfung durch eine anerkannte Fachstelle nachzuweisen. Durch diese Festsetzungen soll die Belastung des bestehenden Kanalnetzes reduziert, die Gefahr von Überschwemmungen im Einzugsgebiet gemindert und zugleich ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.

16. Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich von HQ extrem. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und zur Vermeidung von Überflutungsschäden wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf ein Mindestmaß von 392,2 m NHN festgesetzt.

17. Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich Mühlbachäcker v.a. einen Fließweg von Süd nach Nord entlang der Gewässerachse des Mühlbachs durch das Gebiet Mühlbachäcker hindurch. Bis zu einem außergewöhnlichen Starkregenereignis treten im Bestand keine signifikant schadbringenden Ausuferungen aus dem Gewässer auf, da der Gewässerkorridor von Bebauung freigehalten wurde. Der Abfluss über den Mühlbach weiter Richtung Neckar bzw. Anlagensee wird durch die Leistungsfähigkeit der Verdolung unter der Hegelstraße begrenzt.

Im Gebiet bildet sich zudem an der Wilhelm-Keil-Straße bzw. auf dem parallelverlaufenden Fußweg zwischen Straße und Bahndamm ein Fließweg aus. Bis zu einem außergewöhnlichen Ereignis kommt es jedoch nicht zum Abfluss aus dem Gebiet, sondern der Oberflächenabfluss sammelt sich aus nördlicher und südlicher Richtung kommend in einer Senke auf Höhe der Fußgängerbrücke über die Gleise. Bei einem seltenen Starkregenszenario wurden hier maximale Überflutungstiefen von 0,4-0,5 m, bei einem außergewöhnlichen Szenario von rund 0,7-0,8 m und bei einem extremen Ereignis von rund 1,6 m berechnet.

Im Bereich Mühlbachäcker sind vor allem Mulden und Senken im Gelände, in denen sich der Oberflächenabfluss sammelt, von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplan „Im Brühl I-Mühlbachäcker“ ist mit maximalen Fließgeschwindigkeiten von 0,2-0,5 m/s und einer maximalen Überflutungstiefe 0-10cm (Szenario Selten), 0,2-0,5 m/s und eine maximalen Überflutungstiefe 5-10 cm (Szenario Außergewöhnlich) sowie mit maximalen Fließgeschwindigkeiten von 0,2-0,5 m/s östlich der Wilhelm-Keil Straße bzw. 0,5-20 m/s westlich der Wilhelm-Keil Straße und eine maximalen Überflutungstiefe 10-100 cm (Szenario Extrem) laut dem zum Bebauungsplan erstellten Starkregengutachtens für den gesamten Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ vom Ingenieurbüro Heberle/August 2025.

Für das Baugebiet Mühlbachäcker kann, auf Basis der bestehenden Starkregengefahrenkarten, festgestellt werden, dass die Überflutungen im Bereich Mühlbachäcker im Vergleich zu anderen bereits bebauten Gebieten in Tübingen als moderat einzuschätzen sind.

Als Maßnahmen wird vom Gutachter hochwasserangepasstes Bauen vorgeschlagen. Mit der Festsetzung der Mindes-EFH-Höhe wird dieser Belang erreicht.

Für tiefliegende Öffnungen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial, wie Tiefgarageneinfahrten und Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen, wird ein Freibord von ca. 20 cm empfohlen. Für die übrigen Öffnun-

gen kann unter Risikoabwägungen möglicherweise auf ein Freibordmaß verzichtet werden. Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, wie Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, etc., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, sollten gegen Rückstau gesichert werden.

Um den Abfluss aus dem Gebiet heraus zu verringern und die erhöhte Flächenversiegelung durch die Nachverdichtung zu kompensieren, werden in Ergänzung zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 der einzelnen Grundstücke im Folgenden einige Maßnahmen vorgeschlagen:

Alle geplanten Grünflächen inklusive des Straßenbegleitgrüns sollten ähnlich des Straßenbegleitgrüns an der Wilhelm-Keil-Straße eingetieft werden. Dadurch kann das anfallende Niederschlagswasser bei entsprechend geringer Schadstoffbelastung gezielt auf diese Flächen abgeleitet und die Abflusskonzentration entlang der Wegstrukturen gemindert werden. Zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs wird das gesammelte Oberflächenwasser dann verdunstet und / oder versickert. Auch eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation bzw. den Mühlbach kann geprüft werden.

18. Retentionsdächer und –Flächen

Retentionsflächen auf Dächern mit extensiver Dachbegrünung und in Grünflächen sind eine ideale Lösung für das Regenwassermanagement. Derartige Dächer verbinden die Begrünung mit der Speicherung von Wasser, da spezielle Schichten das Regenwasser längere Zeit auf dem Dach zurückhalten können. Damit leisten diese Retentionsdächer einen besonders wichtigen Beitrag zu einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und fügen sich nahtlos in das „Schwammstadt“-Konzept ein: Die Retentionsflächen nehmen wie ein Schwamm überschüssiges Wasser auf und geben es kontrolliert wieder ab.

Besonders bei starken Regenfällen zeigt das System seine Stärke, weil das Wasser nicht sofort in die Kanalisation geleitet, sondern auf natürliche Weise verzögert abfließt. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers wird die Umgebung gekühlt, was im Sommer besonders vorteilhaft ist. Diese natürliche Klimatisierung senkt die Temperaturen und reduziert städtische Wärmeinseln, wodurch die Lebensqualität in dicht besiedelten Stadtteilen spürbar steigt. Gleichzeitig schaffen Retentionsdächer Lebensräume für Pflanzen und Tiere, fördern damit die Biodiversität und bringen neue grüne Flächen in die Stadt. Die ausgewählte Vegetation unterstützt die natürliche Wasserzirkulation und verleiht den geplanten Gebäuden einen nachhaltigen ökologischen Mehrwert.

Besonders im Bereich Mühlbachacker, wo der benachbarte Bahndamm und der durchlaufende Mühlbach gesetzliche Vorschriften wie Einleitbeschränkungen oder Vorgaben zum Spitzenabflussbeiwert bedingen, die eine reduzierte Ableitung von Wasser in Vorfluter und Kanalisation verlangen, sind Retentionsflächen entscheidend.

Bei starkem Regen entlasten diese Flächen zugleich das städtische Abwassersystem, verringern das Risiko von Überschwemmungen, schützen Gebäude vor Wasserschäden und erhöhen die Lebensqualität in städtischen Gebieten.

19. Klima

In der fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen durch die geplante Entwicklung des Quartiers „Im Brühl I - Mühlbachacker“ in Tübingen-Derendingen vom 24.07.2025 von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg wurden die lokalklimatischen Belange untersucht.

Im Bereich des Plangebiets weisen lokalklimatische Untersuchungen geringe Kaltluftströmungen in Bodennähe und stärkere über den geplanten Dächern aus Süden/ aus dem Steinlachtal aus, welche in der zweiten Nachthälfte im Überdachniveau auf eine südöstliche Richtung drehen können. Auch wenn sich die geplante Bebauungshöhe gegenüber dem Bestand erhöht, so überragt sie nicht die Höhe der benachbarten Bebauung östlich des Mühlbachs. 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.

Das Plangebiet weist im aktuellen Zustand größere Freiflächen auf, über denen sich die Überdachströmung der Kaltluft bis ins Bodenniveau durchsetzen kann. Bei zusätzlicher Bebauung wird die Kaltluft zunehmend über die Bebauung hinweg wehen und das Bodenniveau durch Wirbelbildung belüftet. Gegenüber dem aktuellen Zustand wird sich die Durchlüftung verringern. Es wird sich bodennah eine vergleichbare Durchlüftung mit Kaltluft einstellen wie in den weiteren Wohngebieten von Derendingen.

Entlang des Mühlbachs sieht die Planung einen größeren Bereich ohne Bebauung vor. Hier kann sich die Kaltluft aus dem Dachniveau bis ins Bodenniveau durchsetzen und in die angrenzende Bebauung eindringen. Dieser Bereich muss freigehalten werden.

Die Innenhofbereiche entlang der Wilhelm-Keil-Straße können zu einer lokal reduzierten Belüftung führen und sich dadurch am Tag stark aufheizen. Es sollte daher auf ausreichend Abschattung, idealerweise durch Bäume und andere Vegetation, geachtet werden. Die festgesetzte Dachbegrünung, mögliche Fassadenbegrünung, das Anpflanzen von Bäumen und Bepflanzung der Innenhöfe können durch ihre Verdunstungsleistung zu einer kühleren Umgebung beitragen.

Der Bebauungsplan reagiert auf die Vorschläge der Gutachter durch entsprechende Regelungen:

- Der Bereich um den Mühlbach sollte als Grünzug im Plangebiet erhalten bleiben, um ein Herabmischen der Kaltluft innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen und so die Versorgung mit Kaltluft zu verbessern.
- Die Bebauung entlang der Wilhelm-Keil-Straße sollte möglichst offen gestaltet werden, um die bodennahe Durchlüftung des Plangebiets von den angrenzenden Freiflächen her zu erhöhen. Hier ist zu beachten, dass enge Passagen zwischen Gebäuden zu „Düseneffekten“ führen können und so den Windkomfort durch bodennah hohe Windgeschwindigkeiten reduzieren.
- Eine Fassaden- oder Dachbegrünung kann helfen die Oberflächentemperaturen und somit die Lufttemperatur zu reduzieren. Vorteile sind eine kühlere Fassaden- bzw. Dachoberfläche, zumindest, solange die Vegetation die Möglichkeit der Verdunstung hat. Ausgetrocknete Begrünungen können die Temperatur nicht mehr senken und heizen sich ebenfalls auf, allerdings weniger stark als Ziegel-, Kies- oder Blechdächer. Weitere Vorteile sind die Retention von Niederschlag. Auch die Biodiversität wird gefördert. Der Effekt einer Fassaden- oder Dachbegrünung ist sehr lokal. Dachbegrünungen auf mehrgeschossigen Gebäuden können zwar für ein angenehmes Raumklima im Gebäude sorgen, der Effekt auf das Klima im Straßenraum auf Fußgängerniveau ist hingegen kaum spürbar. Die mögliche Vegetation und Retentionsfähigkeit steigt mit der Aufbaudicke an. Nachteile sind höhere Baukosten und Aufwand für die Pflege.
- Helle Oberflächen (z.B. Gebäudefassaden) heizen sich weniger stark auf als dunkle Oberflächen, da sie mehr kurzweilige Sonnenstrahlung zurückstreuen. Dadurch kann die Aufheizung und die Wärmespeicherung im Plangebiet weiter reduziert werden und damit erhöhten Lufttemperaturen in der Nacht entgegengewirkt werden.
- Freiflächen sollten möglichst begrünt werden. Grünflächen heizen sich tagsüber weniger stark auf als versiegelte Oberflächen. Dies führt in den Abend- und Nachtstunden zu kühleren Oberflächen und somit zu geringeren Lufttemperaturen. Kfz-Stellflächen können beispielsweise mit Rasenpflaster o.ä. ausgeführt werden, um den Anteil an versiegelten Flächen weiter zu reduzieren.
- Um ein starkes Aufheizen von versiegelten Flächen an sonnigen Tagen vorzubeugen, können verschattende Elemente wie Bäume eingesetzt werden.
- Der Schutz des bestehenden Baumbestands ist von großer Bedeutung, da Bäume ihre Wirkung erst nach Jahrzehnten des Wachstums voll entfalten können. Insbesondere sollte der Bereich entlang des Mühlbachs als Grünachse im Plangebiet erhalten und ausgebaut werden.
- Die Erreichbarkeit von Ausgleichsräumen wie Parkanlagen kann die thermische Betroffenheit im Plangebiet reduzieren. Es ist daher die Erreichbarkeit zusätzliche Ausgleichsräume geschaffen worden.

20. Schalltechnische Untersuchung

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in urbanen Gebieten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die zusätzlich zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts in großen Bereichen nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt. Da die konkrete Bauplanung zur Folge haben kann, dass zumindest an den nicht dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden bzw. in Teilbereichen von Fassaden der nächtliche Außengeräuschpegel von 50dB(A) eingehalten wird, kann von den festgelegten Anforderungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Schienenstrecke an belüftungsrelevanten Fenstern die Summe der Beurteilungspegel des Verkehrslärms und des Gewerbelärms die Orientierungswerte, ermittelt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm, nicht überschritten wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Gebäude sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche ergeben werden, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden.

Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109 und müssen daher im Bebauungsplan nicht detailliert festgelegt werden. Die Anforderungen der DIN 4109 sind so ausgelegt, dass letztendlich Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden sollten.

21. Eingriffsbilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die Regelungen des Bebauungsplanes „Mühlbachhäcker I-IV“ als Bestandssituation herangezogen. Diese weisen bereits großflächige Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen und verschiedene Grünflächen aus.

Dieser Bestandssituation werden die Regelungen des Bebauungsplanes „Im Brühl I“ gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich rechnerisch ein positives Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanz. Es sind keine planexternen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

22. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB

22.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigen die temporäre Nutzung des Plangebiets als Erstaufnahmeeinrichtung und zugleich die langfristig angestrebte städtebauliche Entwicklung zu einem urban gemischt genutzten Gebiet.

Für die Dauer des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung werden die Bereiche MU 1 und MU 2 als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung“ festgesetzt. Damit wird die

vorübergehende Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden einschließlich der hierfür erforderlichen Verwaltungs-, Gemeinschafts-, sozialen, gesundheitlichen und sonstigen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Nach endgültiger Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung tritt für den jeweiligen Bereich die Festsetzung als Urbanes Gebiet in Kraft. Die Unterteilung in MU 1 und MU 2 ermöglicht dabei eine phasenweise Entwicklung des Standorts von der temporären Sondernutzung zur langfristig vorgesehenen urbanen Nutzung. Der Übergang kann somit entsprechend der tatsächlichen Aufgabe des Betriebs in den jeweiligen Bereichen erfolgen, ohne dass die städtebauliche Zielsetzung des Gesamtstandorts beeinträchtigt wird.

Als Folgenutzung wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird die langfristige Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Quartiers ermöglicht, in dem insbesondere Wohnen mit nicht störenden gewerblichen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen verbunden werden kann.

Die weitere Gliederung innerhalb der Urbanen Gebiete in einzelne Baufelder trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Plangebiets Rechnung. Die Baufelder unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der zulässigen Geschossigkeit und der Gebäudehöhen. Durch die entsprechende Differenzierung können die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und die beabsichtigte bauliche Struktur der einzelnen Bereiche gezielt gesteuert werden.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausnahmsweise zugelassen. Damit wird ein ausreichender Spielraum für gebietsverträgliche Nutzungen geschaffen, die zur Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie zur Belebung des Quartiers beitragen können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht zugleich eine Prüfung im Einzelfall hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe einschließlich Apart-Hotels, Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen. Die Ausschlüsse dienen insbesondere der Sicherung der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie eines dauerhaft bewohnten undutzungsgemischten Quartiers. Verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen sowie Nutzungen mit einem besonderen Konfliktpotenzial oder einer hohen Nutzerfluktuation sollen vermieden werden. Insbesondere der Ausschluss von Beherbergungs- und vergleichbaren temporären Wohnformen unterstützt die Entwicklung einer auf dauerhaftes Wohnen ausgerichteten Quartiersstruktur.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine flexible und phasenweise Entwicklung des Standorts von der derzeit erforderlichen Sondernutzung zur langfristig vorgesehenen urbanen Quartiersentwicklung. Die Gliederung in MU 1 und MU 2 sowie die weitere Differenzierung der Baufelder gewährleistet dabei eine bedarfsgerechte und städtebaulich abgestimmte Entwicklung der unterschiedlichen Teilbereiche.

22.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Steuerung der baulichen Dichte und der städtebaulichen Höhenentwicklung im Plangebiet, wie unter Punkt 8 (Städtebauliches und Grünordnerisches Konzept) erläutert. Durch die Festlegung von Gebäudehöhen, Vollgeschossen sowie GRZ und GFZ wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig eine verträgliche Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Die einheitliche Bezugshöhe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe gewährleistet eine nachvollziehbare und eindeutige Bestimmung der Gebäudehöhen. Diese Vorgabe sichert den Anschluss an die Infrastruktur, wobei eine Toleranz von $\pm 0,30$ m notwendige baupraktische Abweichungen berücksichtigt. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird auch auf Grund des HQextrem festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der amtlichen Hochwassergefahrenkarte der LUBW

und liegt über dem erwarteten Hochwasserniveau sowie den zu erwartenden Starkregen-Ereignissen. Damit wird das Risiko von Wasserschäden an Gebäuden und technischen Einrichtungen im Plangebiet reduziert.

Die begrenzte Überschreitung der Gebäudehöhe für Solaranlagen und notwendige technische Aufbauten berücksichtigt deren funktionale Erfordernisse, ohne die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung wesentlich zu beeinträchtigen. Die weitergehende Überschreitung im gekennzeichneten Technikbereich des Baufeldes BFB 1 ermöglicht die Unterbringung betriebsnotwendiger technischer Anlagen an geeigneter Stelle und trägt damit zu einer geordneten Gestaltung der technischen Infrastruktur bei.

22.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zu errichten. In Verbindung mit dem angestrebten Maß der baulichen Dichte, können damit urbane Gebäudetypologien umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Baufeld BFB1/MU2 mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m entlang der Wilhelm-Keil-Straße zulässig. Ziel ist es, eine straßenbegleitende Bebauung zu schaffen, die zugleich als Lärmabschirmung für die östlichen Bauflächen dient.

22.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplan; deren jeweilige Lage ist im zeichnerischen Teil des Plans ersichtlich. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass entlang der Wilhelm-Keil-Straße die bereits vorhandene bauliche Fassung des Straßenraums durch das Landratsamt fortgesetzt wird und damit ein geschlossener Ortsrand zu den Bahnanlagen erreicht werden kann. Die Tiefe der Baugrenzen ist so gewählt, dass eine maßvolle und qualitätvolle Blockrandbebauung möglich ist.

Im Erdgeschoss ist das Überschreiten der Baugrenze in der mit „Vordach“ gekennzeichneten Fläche bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Länge von 20 m zulässig. Diese Ausnahme dient dazu, eine begrenzte Schutzfläche vor Witterungseinflüssen zu ermöglichen, ohne die grundsätzliche Baugrenze und damit die straßenräumliche Fassung zu unterbrechen.

22.5 Garagen und Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Das Gesamtkonzept des ruhenden Verkehrs im Gebiet Mühlbachäcker sieht vor, die erforderlichen Stellplätze zentral im nördlichen Teil des Gebietes Mühlbachäcker in einem geplanten Mobilitätshub/Parkhaus zu bündeln.

Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ mit Ausnahme der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für offene Stellplätze entlang der Wilhelm-Keil-Straße und einer beschränkten Anzahl von Garagen/Carports für Einsatz- und Nutzfahrzeuge während der temporären Nutzung der Fläche als Erstaufnahmeeinrichtung.

22.6 Öffentliche und Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Aufteilung der Verkehrsfläche (Verkehrs-, Verkehrsgrün- und Gehwegflächen) erfolgt im Ausbau.

Öffentliche Verkehrsflächen: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Anbindung des Plangebiets sicherzustellen und eine durchgängige Infrastruktur für den nicht motorisierten Verkehr zu gewährleisten. Die Anlage dient primär der Schaffung eines sicheren und komfortablen Radwegenetzes, das die bestehenden Radverkehrsverbindungen fortsetzt und eine lückenlose Durchquerung des Gebiets ermöglicht. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese Fläche

dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung steht, ordnungsgemäß unterhalten und in das kommunale Wegenetz integriert wird. Dies trägt wesentlich zur Förderung der Nachhaltigkeit und zur Verbesserung der innerörtlichen Mobilität bei.

Private Verkehrsflächen: Die Wilhelm-Keil-Straße wird im Plangebiet als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Planungsbehörden des Landes Baden-Württemberg, welche die Planung, den Ausbau sowie den dauerhaften Unterhalt dieser Straße bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplans übernehmen. Die Klassifizierung als private Verkehrsfläche ist notwendig, da die Straße in der Trägerschaft des Landes liegt und nicht in das kommunale Straßennetz überführt wird. Durch diese rechtliche Zuordnung wird klar gestellt, dass die Erschließungslasten und die Instandhaltungspflicht nicht bei der Gemeinde liegen, sondern beim Land Baden-Württemberg verbleiben.

22.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beruhen auf den Vorgaben des Baugesetzbuches und dienen der langfristigen Sicherstellung einer funktionierenden Infrastruktur, dem freien öffentlichen Zugang sowie dem zuverlässigen Betrieb von Versorgungsleitungen.

Wilhelm Keil Straße (GR/FR/LR 1):

Die Wilhelm-Keilstraße wird mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dieses Recht garantiert, dass die Straße für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge jederzeit frei nutzbar bleibt und der Anschluss an die Bauflächen gesichert ist. Zusätzlich wird ein Leitungsrecht für Versorgungsträger (Fernwärme, Energie, Wasser, Telekommunikation) festgesetzt, sodass Leitungen dauerhaft verlegt, gewartet und erneuert werden können, ohne spätere Bauvorhaben zu behindern.

Private Verkehrsfläche an der nördlichen Grenze (GR/LR 2):

Trotz der privaten Kennzeichnung erhält diese Fläche ein öffentliches Gehrecht, um die Durchgängigkeit und Erschließung des gesamten Gebiets in Richtung Osten/Konrad-Adenauer-Straße/Südstadt zu verbessern. Zudem wird ein Leitungsrecht für Strom, Fernwärme- und Telekommunikationsleitungen gesichert, damit künftige Nutzungsänderungen nicht zu Konflikten führen.

Gehrecht 3: Das Gehrecht sichert eine von Fahrbahn und Stellplätzen getrennte und damit sichere fußläufige Verbindung von Nord nach Süd im Plangebiet.

Öffentliche Grünfläche (GR 4): Hier wird ein öffentliches Gehrecht festgelegt, das die Nutzung der öffentlichen Grünfläche für Erholung und sportliche Aktivitäten ermöglicht. Fuß- und Radwege werden barrierefrei und sicher ausgeführt. Die Festsetzung schützt die Grünfläche vor späterer Privatisierung und garantiert den fortlaufenden Nutzen für die Bevölkerung.

Pflanzbeschränkungen auf Leitungsflächen:

Auf den Flächen mit Leitungsrechten ist das Pflanzen von Bäumen untersagt, da deren Wurzelsystem die Leitungen beschädigen könnte (technischer Standard nach DVGW-Richtlinien). Flach wurzelnde Sträucher sind zulässig; dies ermöglicht eine gestalterisch ansprechende Begrünung ohne Leitungsbeeinträchtigung.

Die Kombination dieser Rechte schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichem Zugang, technischer Versorgungssicherheit und ökologischer Verträglichkeit. Die rechtlichen Grundlagen verankern die Rechte dauerhaft im Bebauungsplan, sodass sie auch bei späteren Planungs- oder Nutzungsänderungen Bestand haben.

22.8 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden § 9 Abs. 1

Nr. 16 c BauGB i. V. m. §§ 78 b -d Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Starkregenereignisse

Die Festsetzungen dienen der Vorsorge gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignissen sowie der Vermeidung einer Verschärfung der Überflutungssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen. Durch die Sicherung des vorhandenen Retentionsvolumens wird gewährleistet, dass durch bauliche Maßnahmen kein zusätzliches Überflutungsrisiko entsteht.

Die Vorgabe zur Herstellung geeigneter Retentionsflächen wie Mulden, Senken oder Rigolen ermöglicht eine gezielte Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Oberflächenwasser. Hierdurch werden Abflussspitzen bei extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen reduziert und die Auswirkungen auf angrenzende Flächen minimiert. Die Einbindung entsprechender Flächen auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen Grünflächen unterstützt zugleich eine dezentrale und an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Regenwasserbewirtschaftung. Die Festsetzungen tragen damit zur Klimaanpassung, zum Schutz von Menschen und Sachgütern sowie zur nachhaltigen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

22.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen dienen einer nachhaltigen und dezentralen Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Rückhaltung und Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken wird die Einleitung in die Kanalisation reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet.

Die erforderliche Reinigung behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers stellt sicher, dass eine schadlose Versickerung gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen gewährleistet eine ausreichende Rückhaltekapazität für regelmäßig auftretende Niederschlagsereignisse.

Für den Fall, dass eine Versickerung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, wird eine abgestimmte alternative Entwässerungslösung ermöglicht. Die Begrenzung der Einleitmenge dient dabei der Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes. Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Entlastung der Kanalisation, zur Reduzierung von Abflussspitzen und zu einer klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung bei.

22.10 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Grün- und Freiflächen im Plangebiet sowie der Schaffung von Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangeboten.

Für die Bereiche ÖG 1 und ÖG 2 wird aufgrund der temporären Nutzung durch die Erstaufnahmeeinrichtung eine zeitlich begrenzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freifläche der Erstaufnahmeeinrichtung“ festgesetzt. Damit wird die erforderliche Freiraumnutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird durch die auflösende Bedingung gewährleistet, dass nach endgültiger Aufgabe des Betriebs auch phasenweise die vorgesehene Folgenutzung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz in Kraft tritt. Die bedingten Festsetzungen tragen damit sowohl der bestehenden besonderen Nutzung als auch der langfristig vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung. Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 dient unmittelbar der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Park- und Spielfläche. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewässerquerender Wegeverbindungen ermöglicht eine angemessene Vernetzung der Freiräume und gewährleistet zugleich eine flexible und funktionsgerechte Erschließung.

Insgesamt dienen die Festsetzungen der Sicherung einer qualitätsvollen Freiraumstruktur, der Schaffung von Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sowie der langfristigen Sicherung öffentlich zugänglicher Grünflächen.

22.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten- und Bodenschutzes sowie der Verbesserung der ökologischen und klimatischen Bedingungen im Plangebiet.

Durch die Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen an höheren Gebäuden werden geeignete Ersatz- und Nistmöglichkeiten für Mauersegler geschaffen und damit der Artenschutz im Zuge der baulichen Entwicklung berücksichtigt.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt dazu bei, die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten. Die vorgesehenen Ausnahmen berücksichtigen dabei Flächen, bei denen aus Gründen der Erschließung, Verkehrssicherheit oder technischen Anforderungen eine wasserdurchlässige Ausführung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Die Begrünung bzw. Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Plangebietes, der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch den Ausschluss von Schottergärten wird zudem eine unnötige Versiegelung bzw. Überdeckung der Böden vermieden und die ökologische sowie gestalterische Qualität der Freiflächen gesichert.

22.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der zukünftigen Nutzer vor Lärmeinwirkungen, insbesondere durch den Schienenverkehr und gewerbliche Nutzungen. Durch geeignete Maßnahmen des baulichen Schallschutzes und der schallgedämmten Lüftung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Aufenthaltsqualität in Innen- und Außenbereichen sichergestellt.

Die Möglichkeit, bei nachgewiesener geringerer tatsächlicher Lärmbelastung von den Anforderungen abzuweichen, ermöglicht eine flexible Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse und vermeidet unnötige bauliche Maßnahmen.

22.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan verankerten Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen mehreren miteinander verknüpften Zielsetzungen, die sowohl den ökologischen als auch den gestalterischen Anspruch des Gebiets berücksichtigen. Sie basieren auf den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), den Fachrichtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FLL) und tragen maßgeblich zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Dachbegrünung:

Mit der Festsetzung, bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 5° Dachneigung – ausgenommen technischer Dachaufbauten – mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und diese dauerhaft zu erhalten, verfolgt die Gemeinde zentrale Anliegen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie des Naturschutzes und der Wohnungswirtschaft.

Extensive Gründächer leisten einen wesentlichen Beitrag zum Regenwassermanagement, indem sie Niederschlagswasser zurückhalten und verdunsten. Dadurch wird das anfallende Dachabwasser deutlich reduziert und die kommunale Kanalisation bei Starkregenereignissen entlastet, was insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen zur Verminderung von Überschwemmungsrisiken beiträgt. Zugleich mildern begrünte Dachflächen den urbanen Wärmeinseleffekt: Durch die Verdunstungskühlung der Pflanzen wird die Aufheizung von Dachflächen und der angrenzenden Luftschichten spürbar verringert, was die Aufenthaltsqualität im Freiraum verbessert und die Aufkommenskosten der Gebäudekühlung senkt. Darüber hinaus filtern die Pflanzen Feinstaub aus der Luft und binden CO².

Neben diesen klimatischen Wirkungen fördert die Festsetzung die städtische Biodiversität. Die vorgesehenen niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden, Sukkulenten und Gräser schaffen Habitatstrukturen für Insekten, Bestäuber und Kleinvögel. In dicht bebauten Stadtgebieten, in denen Bodenversiegelung den Verlust von Grünflächen bewirkt, fungieren extensiv begrünte Dächer als Trittsteinbiotope und tragen zur Vernetzung isolierter Lebensräume bei.

Die gewählte extensive Ausführungsform kommt gegenüber der intensiven Dachbegrünung mit einem deutlich geringeren Pflege- und Bewässerungsaufwand aus und stellt daher eine dauerhaft praktikable Lösung dar, die den Inhabern der Gebäude nicht unverhältnismäßig belastet. Gleichzeitig schützen Substratschicht und Vegetation die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, extremen

Temperaturschwankungen und mechanischen Einflüssen, was zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachhaut führt.

Die Festsetzung der Mindestdicke der Substratschicht von 12 cm stellt sicher, dass die geforderte Vegetation dauerhaft existenzfähig bleibt und ein ausreichendes Wasserrückhaltevermögen gegeben ist. Geringere Substratstärken würden die Überlebenschancen der Pflanzen insbesondere in Trockenperioden erheblich beeinträchtigen. Die Festlegung, dass mindestens 75 % der gesamten Dachfläche begrünt sein müssen, maximiert die ökologische Wirksamkeit, lässt jedoch gleichzeitig angemessene Flächenreserven für notwendige technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzüge, Dachgänge oder Brandschutzeinrichtungen.

Ausdrücklich zugelassen wird die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen. Diese Kombinationsmöglichkeit trägt dem berechtigten Interesse der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen Rechnung, ohne die ökologischen Ziele der Dachbegrünung aufzuheben. Untersuchungen zeigen, dass extensiv begrünte Dächer unter PV-Modulen durch die kühlende Wirkung der Vegetation sogar den Wirkungsgrad der Anlagen leicht verbessern können, sodass sich hier Synergieeffekte zwischen Klimaschutz durch erneuerbare Energien und Dachbegrünung ergeben.

Die Ausnahme technischer Dachaufbauten von der Begrünungspflicht trägt den funktionalen Erfordernissen der Gebäudeversorgung Rechnung und vermeidet Konflikte mit brandschutzrechtlichen oder sicherheitstechnischen Belangen.

Insgesamt ist die Festsetzung geeignet, erforderlich und angemessen, um die verfolgten Ziele des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Förderung der Biodiversität in der Bauleitplanung umzusetzen. Sie steht im Einklang mit den Darstellungen und Zielen des BauGB, sowie den einschlägigen landesrechtlichen und überörtlichen Vorgaben zur Förderung von Gründächern und zur Minderung der Flächenversiegelung. Die gewählten Parameter sind praxistauglich, bautechnisch unbedenklich und für die Bauherren wirtschaftlich tragbar.

Fassadenbegrünung:

Die Festsetzung zur Begrünung zusammenhängender Fassadenflächen über 150 m² dient der Kompensation von Versiegelung und dem Schutz des städtischen Mikroklimas. Große, versiegelte Flächen wirken oft als Wärmeinseln; eine Begrünungsquote von mindestens 50 % reduziert die Aufheizung, verbessert die Luftqualität durch Staubbindung und kühlt durch Verdunstung.

Um die ökologische Wirkung dauerhaft zu sichern, ist die Pflege der Begrünung verpflichtend. Kletterhilfen müssen entsprechend der Pflanzenauswahl angebracht werden, um ein sicheres Wachstum ohne Gefährdung der Bausubstanz zu gewährleisten. Die in Teil III der Textlichen Festsetzungen unter Hinweise enthaltene Auswahlliste geeigneter Arten stellt sicher, dass standortgerechte, pflegeleichte Pflanzen verwendet werden, die langfristig Lebensraum für Tiere bieten und das Stadtbild aufwerten.

23. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie bezüglich Werbeanlagen, Automaten und weiteren baulichen Anlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Einbindung sicherzustellen.

23.1 Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich werden Flachdächer festgesetzt. Ziel der Regelung ist eine ruhige Dachlandschaft, eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauungen im Norden, Süden und Osten 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.

Die Dächer werden als begrünte Dächer und Retentionsdach, einschließlich der Nutzung von Photovoltaik entsprechend genutzt und aufgebaut, dies ist aus Gründen der Ökologie, der Energieerzeugung und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

23.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen dienen der städtebaulich verträglichen Gestaltung der Gebäude und der Wahrung eines ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum. Unruhige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen sowie technische Anlagen an den zur Straße orientierten Fassaden sollen vermieden werden. Geschlossen wirkende Fassadenfronten sollen gleichfalls vermieden und eine ausreichende Transparenz und Gliederung der Gebäudefassaden gewährleistet werden.

23.3 Nebenanlagen

Die Regelungen dienen der gestalterischen Einbindung von Nebenanlagen in das städtebauliche Umfeld und der Vermeidung einer dominanten Wirkung gegenüber den Hauptgebäuden. Die Begrenzung der Höhe sowie die Vorgaben zu begrünten Flachdächern und begrünten Fassaden tragen zu einer angemessenen Gestaltung und zur ökologischen Aufwertung der Nebenanlagen bei. Die Verwendung von Holzverschalungen unterstützt ein einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild. Die zulässige Höhe von Schutzanlagen berücksichtigt die funktionalen Anforderungen, insbesondere an Ballfangzäune.

23.4 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Diese Vorschrift zielt darauf ab, die natürlichen Bodenfunktionen auf den Grundstücken zu erhalten und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß (Zufahrten, Stellplätze) zu beschränken. Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage und zum dauerhaften Unterhalt der verbleibenden Freiflächen wird sichergestellt, dass Regenwasser natürlich versickern kann, was die Kanalisation bei Starkregen entlastet und die natürliche Grundwasserneubildung unterstützt.

Gleichzeitig dient die Begrünung der Verbesserung des lokalen Mikroklimas: Vegetation kühlt durch Verdunstung die Umgebung, bindet Feinstaub und reduziert die Aufheizung der Gebäude. Die Ausnahme von funktionalen Bereichen wie Zugängen oder Terrassen gewährleistet die Nutzbarkeit des Grundstücks, während der Rest der Fläche als ökologisch wertvoller Ausgleichsraum erhalten bleibt. Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung verhindert, dass diese Flächen verwildern und sichert so langfristig die städtebauliche Qualität und den Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

23.5 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen haben das Ziel, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu begrenzen, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

Besonders auffällige Werbeanlagen, etwa blinkende Lichtwerbung, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Konflikte mit der vorgesehenen Wohnnutzung zu vermeiden. Die Werbeanlagen sollen sich gestalterisch unterordnen, weshalb auch eine Überdachmontage für das Plangebiet nicht zulässig ist. Beleuchtete Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit so einzurichten, dass sie die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen und Bahnlinien nicht blenden.

23.6 Einfriedungen

Im gesamten Plangebiet werden Einfriedungen aus gestalterischen Gründen geregelt. Ziel dieser Festsetzung ist es, einheitliche und ästhetisch abgestimmte, zugleich jedoch funktionale Einfriedungen zu ermöglichen.

24. Städtebauliche Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 21662 m² und lässt sich wie folgt aufteilen:

Urbane Gebiete:	12681 m ²
Öffentliche Grünflächen	5623 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	760 m ²
Private Verkehrsflächen	2598 m ²

25. Vertragliche Regelungen

Zur Sicherung der übergeordneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele sowie der Erschließung, wird zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Land Baden-Württemberg als Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag mit Erschließungsteil nach § 11 BauGB geschlossen. Die Maßnahmen werden durch das Land größtenteils auf landeseigenen Flächen umgesetzt und in das Bauleitplanverfahren integriert.

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Untersuchung, HPC vom 20.11.2025
- Umweltbericht, HPC vom 16.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON vom 12.11.2025
- Lokalklimatisches Gutachten, iMA vom 24.07.2025
- Starkregengutachten, Ingenieurbüro Heberle vom 13.08.2025
- Versickerungsgutachten, HPC vom 06.11.2025
- Baugrundgutachten, Angewandte Geowissenschaften Potthoff + Brütsch PartGmb vom 09.09.2025 und 28.09.2015
- Kampfmittelsondierung, KaMiSo GmbH vom 27.11.2015

Tübingen, den 24.07.2026