

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten" in Tübingen – Weilheim; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften, Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung
Bezug:	Vorlage 117/2024
Anlagen:	Anlage 1_ Geltungsbereich vom 18.08.2026 Anlage 2_ Entwurf Planzeichnung vom 18.08.2026 Anlage 3_ Entwurf Textliche Festsetzungen vom 18.08.2026 Anlage 4_ Entwurf Begründung vom 18.08.2026 Anlage 5_ Entwurf des Umweltberichts mit Grünordnungsplan vom 14.08.2026 Anlage 5a_ Unterlagen zum Umweltbericht - Bestands- und Maßnahmenplan vom 10.08.2026 Anlage 6_ Entwurf Behandlung der Stellungnahmen TÖB/ Öffentlichkeit Anlage 7_ Geotechnisches Gutachten vom 14.10.2019 mit Ergänzungen vom 26.11.2019 Anlage 8_ Erläuterungsbericht Starkregengutachten von August 2026

Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf wird entsprechend Anlage 1 an der östlichen Grenze um einen Teilbereich der Flurstücke Nr. 7354 und Nr. 7331 Gemarkung Tübingen-Weilheim erweitert. Der restliche östliche Rand des Geltungsbereichs wird geringfügig angepasst und nun statt durch das Flurstück Nr. 7354 Gemarkung Tübingen

Weilheim durch den Gewässerrandstreifen auf der westlichen Uferseite des Landgrabens begrenzt.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung. Dieser Beschluss wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zu Ziffer 1 gefasst.

2. Dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend der Anlage 6 zum Umgang mit den Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Hinter den Gärten“ eingegangen sind, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 18.08.2026, werden mit der Begründung in der Fassung vom 18.08.2026 und dem Umweltbericht, in der Fassung vom 14.08.2026, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Es fehlt insbesondere an Kleinstwohnungen und bedarfsgerechten Wohnformen für Senioren, aber auch an Wohnangeboten für Familien. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Weilheim, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist.

Der Grunderwerb für die Entwicklungsfläche „Hinter den Gärten“ wurde im Jahr 2018 abgeschlossen. Die städtebaulichen Eckpunkte wurden vom Ortschaftsrat Weilheim als Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs in der Sitzung vom 21.12.2022 bestätigt. Im Jahr 2023 wurde die Gemeinschaft aus den Büros LEHENDrei, Fromm Landschaftsarchitekten und dem Ingenieurbüro Bolz + Palmer mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs inkl. Versickerungs- und Retentionsflächenkonzeption beauftragt. In enger Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung entstanden zwei Entwurfsvarianten für das Baugebiet. Beide Varianten wurden in der Sitzung vom 14.11.2023 dem Weilheimer Ortschaftsrat vorgestellt und diskutiert. Nachdem sich der Ortschaftsrat für eine präferierte Variante ausgesprochen hatte, wurde diese gemäß den vorgebrachten Anmerkungen überarbeitet. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf wurde am 23.04.2024 im Ortschaftsrat im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und am 02.05.2024 als Grund- und Aufstellungsbeschluss (Vorlage 117/2024) durch die Gremien gefasst.

2. Sachstand

2.1. Beschreibung Plangebiet

Das ca. 1,92 ha (ehem. 1,8 ha) große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilheim im Außenbereich. Die Fläche ist, mit Ausnahme von einzelnen Schuppen/Wirtschaftsgebäuden, unbebaut und wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und in untergeordnetem Umfang als Nutzgarten und Weidefläche für Pferdehaltung genutzt.

Die Entwicklungsfläche liegt in direkter Nähe zum historischen Dorfkern. Dieser ist durch historische Gehöftstrukturen entlang der Wilonstraße geprägt. Dies bestehen meist aus einem Ensemble aus einem straßenzugewandten Wohngebäude, einem Wirtschaftshof und einer zurückversetzten Scheune. Derzeit bilden die Scheunenzeilen mit den dahinter anschließenden Nutzgärten und dem historischen Etterweg als Begrenzung einen klaren Ortsrand aus. Der Geltungsbereich schließt östlich direkt an diese historische Ortsrandstruktur an. Der Etterweg liegt bereits innerhalb des Geltungsbereichs.

Östliche Grenze ist der Landgraben, hinter dem die freie Landschaft beginnt. Nördlich und südlich schließen Baugebiete aus den 1980er und 1990er Jahren an, die planungsrechtlich als Allgemeine/bzw. Reine Wohngebiete definiert und überwiegend von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt sind. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen zwei und drei Geschossen. Die vorherrschende Dachform in der Umgebung sind Satteldächer mit rot- bis rotbrauner Dacheindeckung. Bauliche Hochpunkte befinden sich im südlichen Wohngebiet, in dem in den 1970er Jahren drei fünfgeschossige

Gebäudekomplexe mit Flachdach realisiert wurden.

2.2. Planungsrechtlicher Stand

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 2019 „Ölacker“ vom 22.08.1984 an das Baugebiet an und setzt ein Allgemeines Wohngebiet für die angrenzende Bebauung fest. Das Plangebiet wird im Grenzbereich durch den Bebauungsplan Nr. 2019 „Ölacker“ minimal überlagert. Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 2014 „Ob dem Hirtenhäusle“ an, mit dem auf den angrenzenden Grundstücken ein reines Wohngebiet festgesetzt wird. Die künftige Entwicklungsfläche für das Baugebiet „Hinter den Gärten“ selbst liegt zurzeit noch im Außenbereich und schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird vom Randbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 2001-2010 „Ortsbauplan – Übersicht Weilheim“ vom 09.03.1877 überlagert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ werden durch die Pläne Nr. 2001-2010 und 2019 „Ölacker“ keine Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“, Tübingen-Weilheim werden diese überlagert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ nicht mehr anzuwenden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet „Hinter den Gärten“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig ein schmaler Streifen entlang des westlichen Randes des Plangebiets, in dem sich der zu erhaltende und denkmalgeschützte Etterweg befindet, ist als Grünfläche dargestellt.

2.3. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, welche die bestehende Bronnacker- und Talstraße miteinander verbindet und das Baugebiet von Nord nach Süd durchquert. Mittig im Quartier soll ein Quartiersplatz mit einer kleinen Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Die Mündungen der Erschließungsstraße in den Quartiersplatzbereich sind um ca. 20 Meter in Ost-West Richtung verschwenkt, um Durchfahrtsverkehr durch das Gebiet zu vermeiden. Die bestehende Wegebeziehung vom historischen Ortskern über den „Wiesfleckweg“ zum Steg über den Landgraben bleibt erhalten und quert im Bereich des Quartiersplatzes.

Das Konzept sieht die Schaffung von Wohnbauflächen für etwa 98 Wohneinheiten und damit Wohnraum für rund 250 Personen vor. Um passende Wohnformen für verschiedenste Haushaltsgrößen und Lebenslagen anzubieten, entstehen bis zu zehn Grundstücke für Doppelhaushälften und sieben Baufelder für Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau. Zudem sollen im Bereich des Quartiersplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in Weilheim zunehmend nachgefragte Pflege- und Betreuungsangebote (z.B. Tagespflege/Pflege-WG) zu ermöglichen (Seniorenbaustein).

Für den überwiegenden Teil des Baugebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es, eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu überformen. Die Gliederung und Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich an der historischen Gebäudestruktur orientieren. Durch Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen sollen in der Regel drei Vollgeschosse ermöglicht werden. Für die Doppelhäuser sind zwei bis drei Geschosse bzw. zwei Geschosse mit Staffelgeschoss möglich. Darüberhinausgehende bauliche Hochpunkte befinden sich am zentral im Gebiet gelegenen Quartiersplatz. Für die Dachformen werden überwiegend Flachdächer sowie Gebäude mit Satteldächern festgesetzt.

Der am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende, denkmalgeschützte Ortsetterweg wird in seiner jetzigen Form erhalten. Entlang dessen entsteht eine multikodierte (mehrfach genutzte) öffentliche Grünfläche. Mit dieser soll ein angemessener Abstand der hinzukommenden Bebauung zum Ortsetterweg, Retentionsvolumen für den Starkregenfall, wohnortnahe Spiel- und Erholungsflächen sowie Blühstreifen als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Jagdgebiete der lokalen Rauchschwalbenpopulation festgesetzt werden.

Stellplätze

Für Tiefgaragen ist mittlerweile pro Stellplatz mit Herstellungskosten im mittleren fünfstelligen Bereich auszugehen, was sich entsprechend auf die Miet- bzw. Kaufpreisen niederschlägt. Um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnen zu ermöglichen, wurde zu Beginn der Konzeptionsphase entschieden, auf die Herstellung teurer unterirdischer Stellplatzanlagen zu verzichten. Stattdessen soll der gesamte Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser innerhalb des Quartiers an mehreren Stellen über oberirdische Sammelparkieranlagen außerhalb der öffentlichen Straßenflächen gebündelt werden. Sammelstellplätze entstehen im Quartier an drei Stellen: Im nord-östlichen Innenhof werden die Stellplätze des Seniorenbausteins und der dazugehörigen Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau östlich der Erschließungsstraße) gebündelt. Die Mehrfamilienhäuser westlich der Erschließungsstraße und südlich des Wiesfleckwegs bündeln ihre Stellplätze im an die Grünfläche des Ortsetterwegs angrenzenden Innenhof. Die letzte Sammelparkanlage grenzt an den Quartiersplatz an und beinhaltet die übrigen Stellplatznachweise der Mehrfamilienhäuser sowie vier öffentlich zugängliche Ladepunkte. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen zudem insgesamt sieben Besucherstellplätze.

Entwässerung- und Starkregenvorsorge

Hinter den Gärten soll als wassersensibles Quartier im Sinne einer Schwammstadt entwickelt werden. Das bedeutet: Das vor Ort anfallende Regenwasser soll direkt im Quartier, zwischengespeichert, versickert, verdunstet oder verwendet werden. Der Abfluss von Regenwasser aus dem fertiggestellten Quartier soll etwa dem Abfluss des Gebiets im unbebauten Zustand entsprechen. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe wird die Drosselabflussspende aus dem geplanten Baugebiet mit $q_{dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ festgesetzt.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über ein Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal soll an das bestehende Weilheimer Kanalnetz angeschlossen werden, während innerhalb des Quartiers ein eigenständiges Regenwasserkanalsystem entsteht. Das auf Privatgrundstücken anfallende, unverschmutzte (und gering verschmutzte) Niederschlagswasser soll weitgehend auf den Grundstücken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Mit welchen Maßnahmen ((begrünte) Retentionsdächer, Retentionsmulden, Zisterne etc.) die Zielsetzung auf den einzelnen Baugrundstücken erreicht wird, ist nicht vorgegeben. Im Bereich der Grünfläche am Quartiersplatz ist ein unterirdisches Rückhaltevolumen vorgesehen. Das Wasser aus dem Regenwasserkanal wird dort zurückgehalten und nach einer technischen Vorbehandlung anschließend gedrosselt in den Landgraben eingeleitet.

Um die gedrosselte Einleitung aus dem Regenwasserkanal und einer Retentionsmulde im Bereich des Seniorenbausteins in den Landgraben durch ein Leitungsrecht zu sichern und entsprechende Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den damit verbundenen Eingriff

in die Uferzone des Landgrabens festsetzen zu können, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Osten um einen Teilbereich der Flurstücke Nr. 7354 und Nr 7331 Gemarkung Tübingen-Weilheim erweitert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mehrfachnutzung der Grünflächen innerhalb des Quartiers vor. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird, wo möglich, in die Pflanzgruben (Baumrigolen) der Straßenbäume eingeleitet. Die öffentlichen Grünflächen werden so modelliert, dass sie, neben ihrer Funktion als Spiel- und Erholungsfläche, im Starkregenfall temporär unter Wasser stehen können und damit zusätzliches Rückhaltevolumen bereitstellen. Hiermit soll ein Wasseraustritt aus dem Neubaugebiet zulasten der Umgebungsbebauung im Starkregenfall vorgebeugt werden.

2.4. Verfahren

2.4.1. Bisheriges Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulandentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. In diesem Rahmen wurde auch der Grundsatzbeschluss gefasst, den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf als planerische Grundlage für die Erarbeitung der Bauleit- und Erschließungsplanung heranzuziehen (siehe Vorlage 117/2024).

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 31.08.2024 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Veröffentlichung im Internet und eine zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit von 09.09.2024 bis 07.10.2024 statt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 18 Stellungnahmen ein. Die aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme, befürchtet ein zu nahes Heranrücken der Baukörper an einzelne Bestandsgebäude und damit eine übermäßige Belastung für einzelne Anwohner. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zum Denkmalschutz (Ortsetterweg), Umwelt und Artenschutz (Schutz des Landgrabens und Gewässerrandstreifens), der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und dem Umgang mit Niederschlagswasser vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 9 dieser Vorlage zu entnehmen.

2.4.2. Umweltbelange und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Grünordnungsplan erarbeitet. Hier werden die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen festgelegt.

Mit der Planung werden bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume und Flächen mit einer guten Bodenfruchtbarkeit gehen verloren.

Im Landgraben wurden, neben Bachforelle (*Salmo trutta*) und Elritze (*Phoxinus phoxinus*) (beide Vorwarnliste) auch Populationen von Groppe (*Cottus gobio*, Vorwarnliste

FFH-Anhang II) und Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*; stark gefährdet, FFH-Anhang II) nachgewiesen. Aufgrund der hohen Relevanz des Vorkommens sowie der hohen Gefahr einer Einschleppung des Krebspesterreger werden für einen nachhaltigen Schutz der Steinkrebspopulation als planexterne Ausgleichsmaßnahme flussabwärts im Landgraben zwei Krebsperren errichtet. Zur Sicherung der Wasserqualität für Steinkrebs und Groppe sind schädliche Einträge zu vermeiden (Vorbehandlung von Regenwasser von belasteten Flächen). Zudem sind Abflussspitzen in den Landgraben auf ein gewässerverträgliches Maß zu begrenzen, um Auswaschungen in der Gewässersohle zu verhindern.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt. Für Fledermäuse und Vögel werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. So sind den Baumaßnahmen vorgezogen für Mauersegler und Fledermäuse Quartierhilfen einzurichten.

Mit dem Entfall der Pferdekoppel im Plangebiet geht auch ein Verlust von Nahrungsflächen für die lokale Rauchschnalbenpopulation einher, welche durch zwei CEF-Maßnahmen ausgeglichen wird. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „ÖG 1“ ist eine insektenreiche Blühfläche für die Rauchschnalben anzulegen. Ein weiterer Blühstreifen für Rauchschnalben entsteht als planexterne CEF-Maßnahme auf dem in Luftlinie ca. 150 m entfernten Flurstück Nr. 323 Gemarkung Weilheim. Um die Funktion der Nahrungsflächen aufzuwerten wird der verbuschte Uferbereich des dortigen Tümpels freigeräumt, um die offene Wasserfläche wiederherzustellen und die Holzlagerung an dieser Stelle aufzugeben.

Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Eingriffsregelung nach BauGB wird ein Defizit in Höhe von 180.213 Ökopunkten ermittelt. Nach Anrechnung der oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen für den speziellen Artenschutz und Biotopausgleich wurde ein verbleibender externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 137.513 Ökopunkten ermittelt. Dieses wird über bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen:

- *Maßnahme Krebsperren Himbach (UJE-98): 54.390 Ökopunkte*
Zum Schutz der Steinkrebspopulation im Himbach vor Einschleppung der Krebspest wurden im Jahr 2025 im Unterlauf zwei Krebsperren errichtet
- *Maßnahme Waldrefugium (TUE-27): 83.123 Ökopunkte*
Waldrefugien als Schutzelement des Alt- und Totholzkonzeptes Baden- Württemberg dienen dem Erhalt und der Förderung von Alt- und Totholzbewohnenden Arten. Zugeordnet werden die Waldrefugien WR 27 „Kirchhau – Hint. Bängertle II“ und WR 29 „Kirchhau-Gänsfuß“.

Damit kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

2.4.3. Weiteres Verfahren

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des

Bebauungsplanes als Satzung entschieden. Die Planung der Erschließungsmaßnahme wird parallel weiter vorangetrieben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wie vorgeschlagen zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird nicht gebilligt und muss überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes führen.

4.2. Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans

Bei Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans würde kein Planungsrecht entstehen. Dem dringlichen Bedarf an Wohnraum würde so nicht nachgekommen werden.

5. Klimarelevanz

Mit der Entwicklung der Außenbereichsfläche „Hinter den Gärten“ gehen Ackerflächen für die Landwirtschaft verloren. Dies bedeutet zwangsläufig auch eine zusätzliche Flächenversiegelung zugunsten der Siedlungsentwicklung. Ein Ziel ist daher die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten.

Zur Umsetzung der Tübinger Klimaschutzziele sollen Voraussetzungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung geschaffen werden. Aufgrund der Landes-PV-Pflicht müssen auf allen Wohn- und Nichtwohngebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² PV-Anlagen installiert werden. Zudem sollen über Verpflichtungen im Grundstückskaufvertrag die energetischen Kriterien analog dem Standard "KFW-EH40" bei allen Gebäuden eingefordert werden. Bei der Gebäudeausrichtung wurde insbesondere auch die künftige Nutzbarkeit der Dachflächen für Photovoltaik berücksichtigt, sodass eine möglichst hohe PV-Belegungsrate bzw. PV-Vollbelegung realisiert werden kann. Durch die Kombination von Wärmepumpen und selbstproduziertem Strom soll eine nachhaltige dezentrale Wärmeversorgung ohne die Nutzung fossiler Brennstoffe ermöglicht werden. Für die Nutzung von Erdwärme bietet das Gebiet keine ausreichenden Voraussetzungen

Als Beitrag zu einer nachhaltigen Mobilität entstehen am Quartiersplatz vier öffentliche Lade-/Carsharing Punkte.

Klimaanpassung:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und folgt dem Zielbild einer Schwammstadt. Dies bedeutet: sämtliches im Gebiet anfallendes Regenwasser soll direkt im Gebiet, zwischengespeichert, versickert, verdunstet oder verwendet werden. In die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wurden Retentionsmulden integriert, um für den Starkregenfall zusätzliche Rückhalteräume zu schaffen, um Wasseraustritt aus dem Quartier in die Umgebungsbebauung zu verhindern. Durch einen Mix an Baumrigolen, (unterirdischen)

Retentionsvolumen, bewussten Umgang mit vollversiegelten Flächen, privaten Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen, Dachbegrünungen...) und einem gedrosselten Ablauf in den Landgraben, soll der Abfluss von Regenwasser aus dem Baugebiet dem Abfluss der unbebauten Fläche entsprechen. Ziel ist es die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf so weit wie möglich zu vermeiden.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie (Straßen-) Bäume sollen in den Sommermonaten die Hitzebelastung im Quartier reduzieren. Hierzu speichert die unterirdische Füllkörperrigole im Bereich des Quartiersplatz dauerhaft bis zu 40 m³ Regenwasser, welches vor Ort für die Bewässerung der Stadtbäume entnommen werden kann. Zudem sind sämtliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden, welche nicht unter die PV Pflicht-verordnung fallen, mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um kleinräumig das Mikroklima zu verbessern.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Entwicklungskosten für Kauf, Planung und Realisierung des Plangebiets werden über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert. Für die bestehenden Anlieger werden Erschließungsbeiträge erhoben, die Höhe dieser Beiträge wird nach Ermittlung der konkreten Kosten festgelegt.

Die erforderlichen Mittel für die Erstellung des Bebauungsplans sind im Ergebnishaushalt auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ eingeplant.