

## **Hinweise zu den inhaltlichen Änderungen zum 2. Offenlagebeschluss Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen-Derendingen (Planungsausschuss am 23.01.2025)**

Hinweis: Dieses Dokument fasst die wesentlichen inhaltlichen Änderungen im Vergleich zur 1. Auslegung im Zeitraum vom 11.06. bis 19.07.2024 zusammen. Das Dokument dient der Übersicht und ersetzt nicht die geänderten Planunterlagen in der Fassung vom 11.10.2024/23.01.2025

### **In der Anlage 1a Planzeichnung**

- Aufteilung Teil-Baufeld A2 in A2 und A3: Änderung der Firsthöhe in Teil-Baufeld A3 (Reduzierung) und Abgrenzungslinie Firstrichtung
- geringfügige Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes zwischen den Teil-Baufeldern A und B in Richtung Süden
- Anpassungen der Firsthöhen

	Teilbaufeld	1. Auslegung	2. Auslegung
geänderte Firsthöhen			
Firsthöhe max. DHHN	A3 (neu)		345,40
	B1	348,20	348,00
	B2	349,50	349,35
	B3	346,40	345,05
	C1	347,90	348,00
	C3	346,40	346,30
	D1	348,20	348,00
	D2	349,50	349,45
	D3	344,40	344,60
	E2	344,50	344,00
	F2	342,90	343,00
	G3	342,80	343,35

- Änderung der Grünfläche an der Weinbergstraße von öffentlicher in private Grünfläche mit Ergänzung der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung
- Änderung des Teil-Baufeldes B3 (Verkleinerung)
- geringfügige Verschiebungen der Abgrenzungen unterschiedlicher Firsthöhen in Teil-Baufeldern F1 und B3 und Einfügung der Abgrenzung der Firstrichtung in D3

### **In der Anlage 1b Legende**

- Einfügung Symbol private Grünfläche, straßenbegleitende Baumreihe und Regenwasserversickerung
- Ergänzung Planzeichen 15.3

## **In der Anlage 2 Entwurf der Textlichen Festsetzungen**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Geändert in 2. Maß der baulichen Nutzung  
2. (5): Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ II 0,85 überschritten werden.

- Neu in 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 5. (3): Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 5. (5): Erforderliche Treppenanlagen können die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 60cm überschreiten.
- Neu in 6. Tiefgaragen und Stellplätze
  - Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 1 (TG 1) ist nur die Errichtung von **mit einer mindestens 50 cm** erdüberdeckten Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt, Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig.
- Neu in 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
  - (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen begrünt oder bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen (wie z.B. Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen) benötigt werden. Flächen im Sinne von Schottergärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften:

- 1. Dachgestaltung:
  - Neu: Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 43° und 48° zulässig.

## II. Hinweise

- 4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
  - Ergänzung (**fett**) Bauzeitbeschränkung Gebäudeabbruch :  
 (...) Eventuell vorhandene Tiere sind durch geeignete fachkundige Personen zu bergen. **Alle weiteren Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. zwischen Oktober und Ende Februar) abzubrechen.** Zum Schutz der Fledermaus- und Vogelvorkommen an Gebäuden ist durch die vorgenannten Maßnahmen und die Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sicherzustellen, dass auch während der Bauzeit Vogel- und Fledermausquartiere am alten oder neuen Gebäudebestand vorhanden und nutzbar sind. (...)

Neu: Vermeidung von Vogelschlag / Kollisionsrisiko

Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien, vorgehängte oder eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden zu verwenden.

- Ergänzung 8. Geotechnik:
  - Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde 2022 (Anlage 9) vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen im Auftrag der GWG Tübingen erstellt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage vorhandener Geodaten im

Verbreitungsbereich von Schwemmlern und Älterem Auenlehm mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Diese überlagern das im tieferen Untergrund eine Talkieschicht vor dem anstehenden Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei einer geplanten Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer bzw. wenn diese wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

- Ergänzung (fett) 9. Schallschutz:  
Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen-Derendingen der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1222-226197/03 vom 09.12.2022 **und der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Stellungnahme 226197/06/S) vom 30.08.2024** wird hingewiesen.
- Ergänzung in 10. Denkmalschutz:  
(...) Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

## **In der Anlage 3 Entwurf der Begründung**

### **9. Denkmale:**

- Ergänzungen:  
Außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Denkmäler: St. Gallus-Kirche (§2 und 28 DSchG), Backhaus (Sieben-Höfe-Str. 149, §2 DSchG), Zehntscheuer (Sieben-Höfe-Straße 147), Schulhaus (Sieben-Höfe-Str. 145, §2 DSchG), Doppelscheuer (Sieben-Höfe-Str. 141-143, §2 DSchG), Pfarrhaus und Pfarrgarten (Sieben-Höfe-Str. 123-125, §2 DSchG). Die St. Gallus-Kirche ist auf Grund ihrer Bauweise und historischen Bedeutung auch mit einem Umgebungsschutz in die Denkmalliste eingetragen. Daher wurde die Kirche in Bezug auf die neue Bebauung besonders geprüft. Das Landesdenkmalamt hat insbesondere die Prüfung der Sichtachsen (von Osten, von Westen und von Süden) gefordert. Auf Grund des Baumbestandes entlang der Kreisstraße wurde die Bedeutung der Sichtachse von Osten und Westen

als zu vernachlässigend bewertet, die Kirche ist nur auf einem sehr kleinen Abschnitt von der Straße aus wahrzunehmen. Die Sichtbarkeit von Süden her wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die anderen nach §2 DSchG geschützten Denkmäler und Prüffälle wurden im Laufe des Verfahrens nochmals geprüft und an einigen Stellen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Dies betrifft insbesondere die Höhen und Abstände der möglichen Bebauung.

## **12. Ver- und Entsorgung**

- Ergänzung Niederschlagsversickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser:  
Eine weitere Versickerungsmöglichkeit besteht auf der Südseite in die Grünfläche zur Weinbergstraße hin, die hierfür als private Grünfläche ausgewiesen wird, um dies besser sichern zu können. Die Versickerungsmöglichkeit ohne die Schädigung des Baubestandes muss in der Ausführungsplanung vom Bauherrn noch gutachterlich nachgewiesen werden.

## **14. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB**

- Maß der baulichen Nutzung: Änderung  
(...) Die Orientierungswerte der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 BauNVO können für die Wohnbebauung überschritten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte auf 0,5 GRZ I für Allgemeine Wohngebiete (WA) betrifft die baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück überbaut werden kann. Weiterhin wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, indem eine abweichende Bestimmung für die Festsetzung der GRZ II getroffen wird. Die Orientierungswerte können mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wie Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage usw. auf 0,85 GRZ II überschritten werden. Durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, kann das Baugrundstück über- und unterbaut werden.  
Ziel des Bebauungsplans ist eine verdichtete Wohnbebauung der Grundstücke für breite Schichten der Bevölkerung. Die Überschreitung des Orientierungswertes des §17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO ergibt sich zum einen aus dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbssiegers mit einer gewollten verdichteten Wohnbebauung und zum anderen auch aus dem sehr angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen. Der Wohnraummangel betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten, insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt hat das Land Baden-Württemberg per Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnungsmarkt in Tübingen im Juli 2022 als „angespannt“ identifiziert und somit den dringenden Bedarf an Wohnraum gesetzlich bestätigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht, dass für erdüberdeckte und bepflanzte Teile der Tiefgarage bzw. des Garagengeschosses, die nach §19 (4), Satz 3 BauNVO (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen, Wärmepumpen, Tiefgarage) zulässige GRZ bis 0,85 genutzt werden kann. Mit der Festsetzung,

die meisten erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, wird die Zahl der oberirdischen Stellplätze wesentlich.

Durch eine unterirdische Parkierung kann der Freiflächenanteil erhöht und die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld in diesem Bereich wird durch eine bessere Durchgrünung attraktiver gestaltet.

Die Überschreitung hat nur geringfügige weitere Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm und Begrünung auf der Tiefgarage umgesetzt werden muss. Damit wird zumindest eine teilweise Versickerung von Regenwasser ermöglicht und das Kleinklima verbessert. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens wird gegenüber dem Erfordernis nach zusätzlichen Wohnraum abgewogen.

Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass unter einer dünnen Schicht humosen Oberbodens künstliche Auffüllungen und anschließend in den allermeisten Bereichen ab ca. 0,6 m unter dem Gelände eine stärkere Schicht von Auelehm in einer Dicke bis 6,8m angetroffen wird. Darunter besteht der Untergrund aus Talkies. Dieser Bodenaufbau im Planungsgebiet bedeutet, dass eine Durchlässigkeit des Bodens z.B. für eine Versickerung von Regenwasser nur an wenigen Stellen (im Bereich zwischen der geplanten Bebauung und der Weinbergstraße) möglich ist.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist städtebaulich vertretbar. Ungünstige Auswirkungen auf Nachbargebäude, z.B. durch Verschattung (siehe Anlage 12 Belichtungsstudie), werden durch die Begrenzung der Höhenentwicklung zur umliegenden Bebauung ausgeschlossen. Es sind ausreichend private und halböffentliche Freiräume für alle Wohneinheiten sowie eine Spielfläche für Kinder vorhanden. Die hohe bauliche Dichte wird durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze und damit weitgehend verkehrsfreie Ausgestaltung der Freiflächen kompensieren. Mittels grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) können die Eingriffe in Grund und Boden gemindert werden.

Die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, hierfür z.B. wurde eine Besonnungsstudie (Anlage 12) erstellt, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung nachzuweisen. Des Weiteren ist die Zugänglichkeit aller möglichen Gebäude gesichert. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr kann ebenfalls für alle Bereiche gewährleistet werden.

- Ergänzung (fett) bei: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. **Nebenanlagen (z.B. für Müll, Fahrräder usw.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze jeweils um max. 1,50 m Breite und 4 m Länge überschreiten. Mit dieser Regelung sollen Balkone ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich diese städtebaulich einfügen. Die Fassadengestaltung gewinnt dadurch an Qualität.

**Um geringfügig überragende Zugangstreppen als Nebenanlagen zu ermöglichen, kann die Baugrenze bis zu 60cm überschritten werden.**

(...)

- Ergänzungen unter: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (...) Um auszuschließen, dass durch die neuen Gebäude die Lärmwerte innerhalb des Baugebietes und insbesondere zur Bestandsbebauung hin durch Rückschall des auf der Weinbergstraße entstehenden Verkehrslärms die Grenzwerte überschritten werden, wurde eine Stellungnahme des Schallgutachters Fa. Accon erstellt (Anlage 11).

Durch die geplante neue Bebauung ist im nördlich der Weinbergstraße liegenden Bereich deutlich überwiegend eine Verringerung der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, da durch die dichtere und höhere Bebauung eine stärkere Abschirmung von dem Verkehrslärm der Weinbergstraße entsteht. In diesem Bereich ergibt sich jedoch in einzelnen Gebäudebereichen von zwei Gebäuden eine Erhöhung der Immissionen. Am Gebäude Kappelstraße 4 beträgt diese Erhöhung maximal 0,6 dB(A) und am Gebäude Sieben-Höfe-Straße 147 maximal 1,7 dB(A). In den betroffenen Bereichen bleibt die Belastung jedoch deutlich unter 50 dB(A) am Tag und unter 40 dB(A) in der Nacht und unterschreitet somit nicht nur die Grenzwerte der 16. BImSchV, sondern auch die 4 dB(A) geringeren Orientierungswerte der DIN 18005.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Weinbergstraße ergibt sich durch die zusätzlichen Reflexionen eine Erhöhung von bis zu 1,9 dB(A) in einzelnen Fassadenbereichen und insgesamt eine Erhöhung um bis zu 0,8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA und teilweise auch die Grenzwerte für MI werden an den Gebäuden Kappelstraße 16 und 20 bereits jetzt überschritten und diese Überschreitungen weiter erhöht. Die Werte liegen jedoch noch unterhalb der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Werten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Auch die sogenannten Lärmsanierungswerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden an diesen beiden Gebäuden nicht erreicht.

Es existieren keine festen Maßstäbe zur Beurteilung von planbedingten Verkehrslärmerhöhungen. Eine Verkehrslärmerhöhung um 2 dB(A) kann als gerade wahrnehmbar angesehen werden. Im Anwendungsbereich der TA Lärm soll Verkehrslärm durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, wenn sich durch ein Vorhaben der Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mehr als 2,1 dB(A) erhöht.

- Ergänzung (**fett**) unter Überdeckung der Tiefgarage  
Die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 50 Zentimeter mit Erdmaterial ist erforderlich, um für die zu pflanzenden Bäume einen ausreichenden Wurzelraum schaffen zu können. **Des Weiteren wird durch diese Festsetzung der Belang der Wasserspeicherung und kleinklimatische**

**Bedeutung für das Baugebiet gefördert.** Ausgenommen hiervon sind Erschließungswege und Treppen. Eine Absenkung der Überdeckung auf bis zu 30cm ist aus gestalterischen und bautechnischen Gründen an der Nord- und Südkante möglich.

**15. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg**

○ Ergänzung Dachgestaltung (**fett**)

Mit den Regelungen zur Dachform und Dachneigung soll sichergestellt werden, dass sich das Quartier in die ortstypische Struktur und Bebauung einfügt. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer **von 43° bis 48°** zulässig.

2025-01-29/71