

---

**Begründung**

---

zur Bebauungsplanänderung  
„Paul-Lechler-Straße“  
Tübingen, den 25. Oktober 2021  
Entwurf

# ENTWURF

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 315 „Paul-Lechler-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, für die geplante Neubebauung auf dem Eckgrundstück Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße, auf dem sich bisher Pfarr- und Gemeindehaus (Hermann-Diem-Haus) der Martinsgemeinde Berg befinden. Die bestehenden Gebäude insbesondere das Herrmann-Diem-Haus sind abgängig und müssen ersetzt werden, eine Sanierung ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die evangelische Gesamtkirchengemeinde hat sich im Zuge der Neuorganisation ihrer Immobilien dazu entschlossen den Standort der Martinsgemeinde Berg aufzugeben und das Grundstück zu verkaufen. Vorrangig sollten dabei Interessenten berücksichtigt werden, die nicht nur eine reine Wohnnutzung beabsichtigen, sondern auch dem Bedarf nach sozialer Infrastruktur im Bereich Schönblick/Im Rotbad in ihrem Nutzungskonzept Rechnung tragen.

Geplant ist auf dem Grundstück eine inklusive Wohnnutzung für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen kombiniert mit Wohnungen, die auf dem freien Markt vermietet werden und einem Raum für den lange gewünschten Stadtteiltreff.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht teilweise nicht gedeckt, eine Anpassung einzelner Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung 315 „Paul-Lechler-Straße“ vom 06.02.1971 ist deshalb erforderlich. Gleichzeitig soll für das gesamte Plangebiet eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

## 2. Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 1. Juli 2021 beschlossen die Bebauungsplanänderung aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind gegeben:

- Die Fläche befindet sich im Innenbereich.
- Die Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.337 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.
- Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

# ENTWURF

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand im Zeitraum vom 28. Juni 2021 bis 12. Juli 2021 statt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 5. Juli 2021 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16. Juli 2021 bis einschließlich 17. August 2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die zum Entwurf der Bebauungsplanänderung eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 16. Dezember 2021 behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 16. Dezember 2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25. Oktober 2021 nach § 10 BauGB und § 4 der Gemeindeordnung (Gemo) als Satzung beschlossen.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Kreuzungsbereich von Corrensstraße und Paul-Lechler-Straße im Wohngebiet Schönblick/Im Rotbad. Er hat eine Größe von ca. 0,33 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1330 und 1332/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1329/1, Gemarkung Tübingen.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf. Die Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Lechler-Straße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung „Paul-Lechler-Straße“ (Nr. 516) werden die Bebauungsplanänderung „Paul-Lechler-Straße“ (Nr. 315), in Kraft getreten am 06.02.1971, sowie die Ortsbaupläne „Corrensstraße – Im Rotbad“ mit Änderungen (Nr. 101, 110), in Kraft getreten am 05.07.1957, und „Paul-Lechler-Straße – Im Rotbad“ (Nr. 207), in Kraft getreten am 10.08.1963, überlagert und sind danach im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Lechler-Straße“ nicht mehr anzuwenden.

### **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7. Altlasten**

Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Altlasten liegen nicht vor.

# ENTWURF

## 8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Corrensstraße und die Paul-Lechler-Straße sichergestellt. Die Hinterliegergrundstücke Corrensstraße 31 und 33 werden über ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1330 erschlossen, entsprechende Baulasten bestehen bereits seit Jahrzehnten. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe des Plangebiets an der Haußerstraße und an der Straße „Im Schönblick“ jeweils in ca. 350 m Entfernung. Zusätzlich befindet sich ein Haltepunkt des Anrufsammelverkehrs (SAM) an der Tropenklinik in weniger als 200 m Entfernung.

## 9. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation in einem Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung.

Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch die bestehende sowie die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Große Teile des Plangebiets sind versiegelt, die Bodenstruktur wurde in Verbindung mit der umliegenden Bebauung stark verändert. Für Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und Klima sind daher sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen der Planung werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Umweltbelang	Mögliche Auswirkungen	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>			
<u>Biotopstruktur</u> : Die Fläche ist größtenteils versiegelt, Nutzung der Freiflächen als Hausgarten	Verlust von Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Artenschutzmaßnahmen (V)	nein
<b>Schutzgut Boden</b>			
<u>Bodenwertigkeit</u> : gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt	Neuversiegelung und Verdichtung, insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderlich Maß (V)	nein
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<u>Grundwasser</u> : Tiefe Lage des zusammenhängenden Grundwasserspiegels im Bereich der Hanglagen. Zeitweiliges Auftreten von Hang- und Sicker-	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das	nein

## ENTWURF

wasser insbes. nach Niederschlagsereignissen nicht auszuschließen. Geringe Durchlässigkeit des Bodens, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant		zwingend erforderliche Maß (V)	
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
<u>Klima</u> : Das Plangebiet und die Umgebung sind bebaut, die Flächen größtenteils versiegelt. Die vorherrschenden lokalen Luftströmungen aus Richtung Norden und Westen werden durch die Bestandsbebauung umgelenkt und abgeschwächt	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünung (K)	nein
<b>Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung</b>			
Bereits größtenteils bebaute, von Straßen umgebene Fläche, keine direkte Naherholung im Gebiet	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung		nein
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			
Keine Kulturgüter bekannt	-		nein
<b>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</b>			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten		nein

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst geringgehalten werden. Da es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche handelt sind voraussichtlich nur sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

### 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung (Nr. 516) werden die Rechtsgrundlagen für die getroffenen Festsetzungen insgesamt auf die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung umgestellt. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes soll künftig ausschließlich die vorliegende Bebauungsplanänderung (Nr. 516) maßgebend sein.

## ENTWURF

- (1) Art der baulichen Nutzung, Reines Wohngebiet  
Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Reines Wohngebiet (WR).
- (2) Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt.  
  
Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird auf 0,4 erhöht, so dass eine bessere Ausnutzung der Flächen innerhalb der Baufenster und damit eine moderate Nachverdichtung möglich ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, die realisierbare Geschossfläche wird durch die GRZ, die Größe der Baufenster und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend limitiert.  
Die zulässige GRZ von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die mitzurechnenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, wenn die unterirdischen baulichen Anlagen mit einer Erdüberdeckung von min. 0,60 m ausgeführt werden und damit sichergestellt ist, dass diese städtebaulich nicht in Erscheinung treten und die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.  
  
Die bisher festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z I + I U (ein Vollgeschoss und ein auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbares Untergeschoss) wird im Zuge der Umstellung auf die aktuellen Rechtsgrundlagen auf Z I (ein Vollgeschoss) umgestellt. Aufgrund der Regelungen des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 und 6 LBO zu Kellergeschossen und obersten Geschossen, die nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbar sind, erhöht sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch die Umstellung geringfügig.
- (3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
Die Baugrenzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1332/2 werden geringfügig geändert. Bisher orientiert sich die Abgrenzung der Baufenster an den zum Zeitpunkt der Aufstellung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung 315 „Paul-Lechler-Straße“ vorhandenen, kirchlichen Gebäuden und ist deshalb sehr differenziert. Da die Gebäude abgängig sind, werden die Baufenster an die geplante Neubebauung angepasst und vereinfacht. Entlang der Corrensstraße wird so eine einheitliche Gebäudeflucht ohne Vor- und Rücksprünge möglich.
- (4) Bauweise  
Die Bauweise wird weiterhin unverändert als offene Bauweise festgesetzt. Es sind damit Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig.
- (5) Geh- und Fahrrecht  
Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 1330, Gemarkung Tübingen, soll die Erschließung zu Gunsten der Hinterliegergrundstücke Corrensstraße 31 und 33 sicherstellen. Entsprechende Baulasten bestehen bereits seit Jahrzehnten.

### 11. Finanzielle Auswirkungen

## ENTWURF

Die Stadt hat mit der Vorhabenträgerin für die Neubebauung des Eckgrundstücks Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße einen Planungskostenvertrag abgeschlossen, der die Planungskosten der Vorhabenträgerin auferlegt.

### **12. Städtebaulicher Vertrag**

Mit der Vorhabenträgerin für die Neubebauung des Eckgrundstücks Corrensstraße / Paul-Lechler-Straße wurde ergänzend zu den Regelungen im Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet folgende Regelungen: Festschreibung der Art der baulichen Nutzung bezüglich des vorgesehenen Stadtteiltreffs, Photovoltaikpflicht und Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 40“.

Tübingen, den 25. Oktober 2021