

## ENTWURF

Anlage 3 zur Vorlage 9/2024

### Begründung

zum Bebauungsplan  
„Zwischen Sternplatz und Christophstraße“  
Tübingen, den 26.01.2024

## ENTWURF

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das rund 1,5 ha große Plangebiet „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ befindet sich in der Tübinger Südstadt.

In der Vergangenheit wurden Teilbereiche des Plangebiets gewerblich genutzt. Ein weitergehender städtebaulicher Umbruch im zentralen Bereich der Südstadt ist zu erwarten. Auf dem Grundstück Christophstraße 32 wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Dieses Grundstück wird zurzeit nach Abbruch des Gebäudebestandes bebaut. Es zeigt sich, dass dieser derzeitige und der weiter erwartete Umbruch nicht ausreichend über Abweichungsentscheidungen gesteuert werden kann und der Planung bedarf. Es besteht aufgrund der im Folgenden genannten Planungsziele ein Planungserfordernis zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung.

Der bestehende Ortsbauplan „Fürst-, Reutlinger-, Eberhard-, Eugenstraße“ (Nr. 178) enthält keine Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. Daher erfolgt die Bewertung bei neuen Bauvorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB durch das Kriterium des "Einfügens". Bisherige Bauvorhaben im Bereich konzentrieren sich vorwiegend auf Wohnnutzungen. Ein städtebaulicher Wandel hin zu ausschließlichem Wohnen zeichnet sich dementsprechend ab, was weder der bisherigen Nutzung, der zentralen Lage des Gebiets noch der angestrebten städtebaulichen Funktion entspricht. Um ein urbanes und von gemischten Nutzungsstrukturen geprägtes Quartier zu gewährleisten, ist eine gezielte Steuerung durch diesen Bebauungsplan erforderlich.

Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sind für das Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturelle und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, konzipiert. Ziel ist ein gemischt genutztes Quartier mit belebten öffentlichen Räumen. Die Nutzungen sollen das Wohnen ergänzen und im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" optimieren, ohne dass die Nutzungsmischung gleichgewichtig sein muss. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO dient der Sicherung des vorwiegenden Wohnens.

Die Universitätsstadt Tübingen verzeichnet laufend eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum und nur wenige im Innenbereich liegende Baulücken oder Brachflächen, welche baulich aktiviert oder nachverdichtet werden können. Es gibt im Stadtgebiet nur wenige für eine Innenentwicklung vergleichbar gut geeignete Flächen mit vergleichbarer Zentralität. Über eine maßvolle Nachverdichtung des Maßes der baulichen Nutzung soll das Wohnraumangebot noch verbessert werden, allerdings ohne eine gewisse Durchmischung aufzugeben. Um dies zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der bestehende rechtskräftige Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) trifft in den textlichen Festsetzungen Aussagen zu Kleingaragen. In den textlichen Festsetzungen heißt es: „Kleingaragen können in besonderen Fällen, in denen keine andere zumutbare Möglichkeit besteht, auch in den Bauverbotszonen zugelassen werden.“ Oberirdische Garagen führen zu unattraktiven Garagenblöcke und zu einer geringen Aufenthaltsqualität. Es sind unterirdische Garagen vorzuziehen, die auch größer als Kleingaragen im damals geltenden Sinn sein können. Insbesondere tragen unterirdische Garagen dazu bei, dass Flächen effektiv genutzt werden. Um die Zulässigkeit größerer Tiefgaragen im Blockinnenbereich und den Ausschluss oberirdischer Garagen dort als städtebauliches Ziel zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Außerdem werden gleichzeitig mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes innerhalb dieses Geltungsbereiches der Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften und die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhardt- Eugenstraße (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963, sowie die Baulinien, genehmigt am

## ENTWURF

23.02.1900, aufgehoben. Dies ist notwendig, um eindeutige Rechtsverhältnisse zu schaffen und um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

### 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen (in Teilbereichen des Plangebietes auch die maximale Gebäudehöhe) werden durch diesen Bebauungsplan neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bietet die Möglichkeit, auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten. In diesem Fall findet auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB keine Anwendung. Trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und dargestellt. Außerdem kann in diesem Verfahren auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung wurde vom 08.12.2023 bis zum 22.12.2023 durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Schließlich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes liegt deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Am 16.11.2023 wurde für den Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (296/2023). Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 08.12.2023 bis zum 22.12.2023 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese weist auf die gute Wohnqualität in diesem Bereich hin, welche insbesondere durch vielfältige Nutzungen entlang der Erschließungsstraßen, aber auch durch die begrünte Fläche im hinteren Bereich erzeugt wird. Diese seien zu erhalten. Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes entspricht dieser Stellungnahme.

### 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ befindet sich in der Tübinger Südstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 14.550 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Christophstraße
- im Osten durch die Eberhardstraße
- im Süden durch die Eugenstraße
- im Westen durch die Ulrichstraße

## ENTWURF

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund der tatsächlichen Entwicklung im Viertel. Die Straßen wurden nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da Fragen zur Erschließung nicht zu klären sind.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

### 3.1 Bebauung entlang der Straßen

Entlang der Christoph-, Eberhard-, Eugen- und Ulrichstraße stehen freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit 3-4 Geschossen und Sattel- und Walmdächern. Nur in der Christophstraße gibt es zwei Gebäude mit Zeltdächern, sowie im Blockinneren liegenden Bereich zwei Gebäude mit Flachdächern. Die Gebäude entlang der Christoph-, Eberhard-, Eugen- und Ulrichstraße sind in Bezug auf Geschossigkeit, Höhe und Dachform sehr homogen und prägen mit ihrer Bebauung die Straßenzüge. Die im Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße“ Nr. 178 vorgegebene Baulinie (nach heutiger Bewertung Baugrenze) wird von fast allen Gebäuden eingehalten bzw. nicht überschritten und erzeugt eine einheitliche Bebauung entlang der Straßen. Folgende Gebäude überschreiten diese Baugrenze:

- Eugenstraße 45 (Eingang mit Balkonen)
- Christophstraße 30 und 30/1 (Eingang)
- Eugenstraße 49 (Eingang)
- Eugenstraße 20 (Balkone)
- Eberhardstraße 14 und 16 (Balkon, Lichtschächte, Außentreppe)
- Ulrichstraße 11 (Eingang)
- Eugenstraße 31 (Balkone)

### 3.2 Bebauung in zweiter Reihe

Die Distanz zwischen der Christoph- und Eugenstraße beträgt ca. 90 Meter und zwischen Eberhard- und Ulrichstraße ca. 150 Meter. Dieser im Blockinneren liegende Bereich wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt und in den letzten Jahren mehr und mehr mit Wohnnutzungen nachverdichtet. So

## ENTWURF

entstanden in zweiter Reihe die Gebäude in der Christophstraße 30/2 und 30/3. Des Weiteren entstanden, nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung, ebenfalls in zweiter Reihe die Gebäude Christophstraße 36 und 38. Aufgrund der Größe hat sich in der Vergangenheit diese im Blockinneren liegende Fläche zur Nachverdichtung und zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen angeboten. Das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung konnte in Tübingen deswegen so gut umgesetzt werden, da unter anderem solche Flächen, unter Berücksichtigung von qualitativ hochwertigen Frei- und Grünflächen, einer nachträglichen maßvollen Bebauung zugeführt wurden.

### 3.3 Nutzungen

Das Plangebiet dient einerseits primär dem Wohnen. Andererseits sind gewerbliche Einrichtungen vorhanden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören (Stand Dezember 2023). Folgende Nutzungen sind im vorgesehenen Geltungsbereich zusätzlich zum Wohnen vorhanden:

- Ulrichstraße 11: Gastronomie
- Christophstraße 30: Kanzlei
- Eugenstraße 49: Bank
- Eugenstraße 37: Wäscherei
- Eugenstraße 29: Kiosk mit Postdienstleistung

Des Weiteren existieren in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet weitere gewerbliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen.

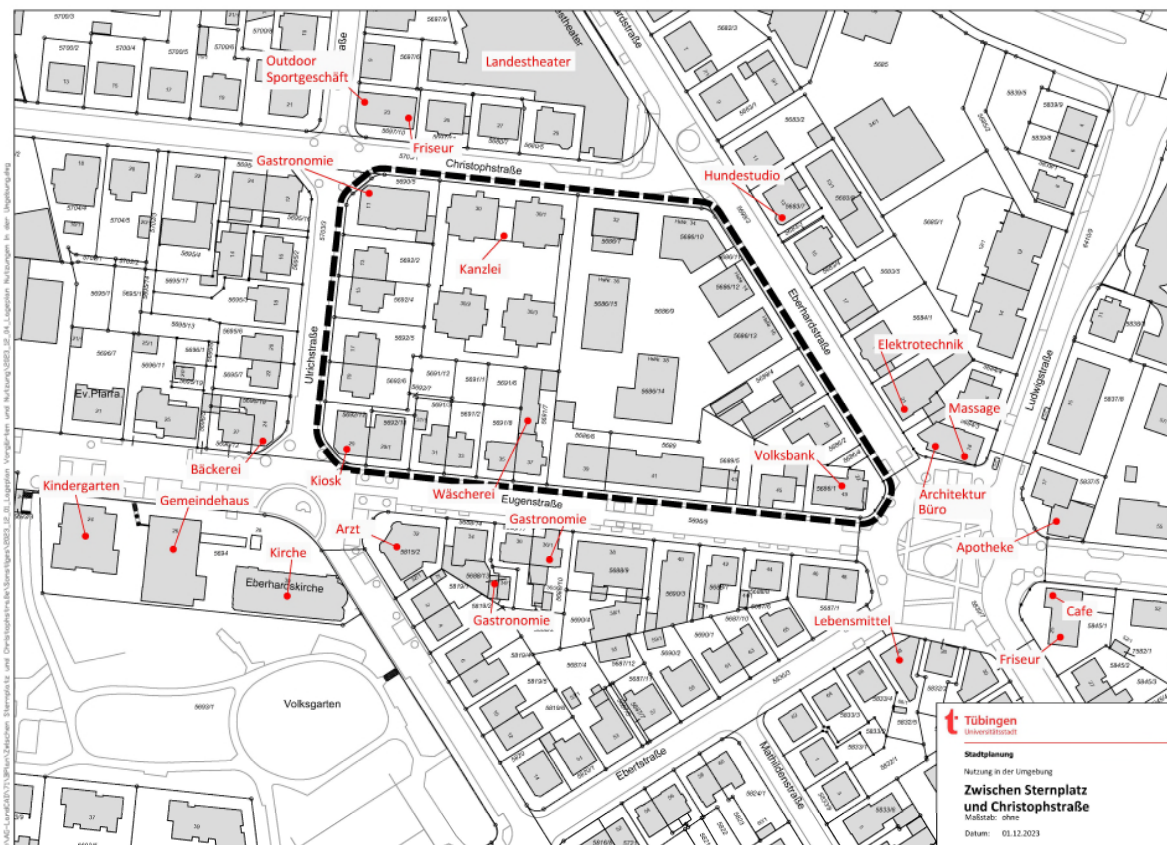


Abb. 2 Bestandsaufnahme Nutzungen, Stand Dezember 2023

### 3.4 Vorgärten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Das bisherige Planungsrecht (Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ Nr. 178) schließt Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zwischen der Straßenkante und der Baulinie (Vorgartenzone)

## ENTWURF

aus. Dementsprechend sind die Vorgärten überwiegend bepflanzt. Nur die Bereiche seitlich zwischen den Gebäuden sind teilweise befestigt und dienen als Zufahrt für die hintere Fläche der Grundstücke und als Stellplätze.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, im Blockinneren liegenden Bereich können Garagen und Stellplätze nach jetzigem Planungsrecht (Nr. 178) bis zu einer maximalen Größe von 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Nebenanlagen sind dort nicht zulässig. Diese Freiflächen sind dementsprechend teilweise mit Stellplätzen und Kleingaragen bebaut. Auf den weiteren Flächen existieren ein Hecken- und zum Teil auch älterer und größerer Baumbestand.

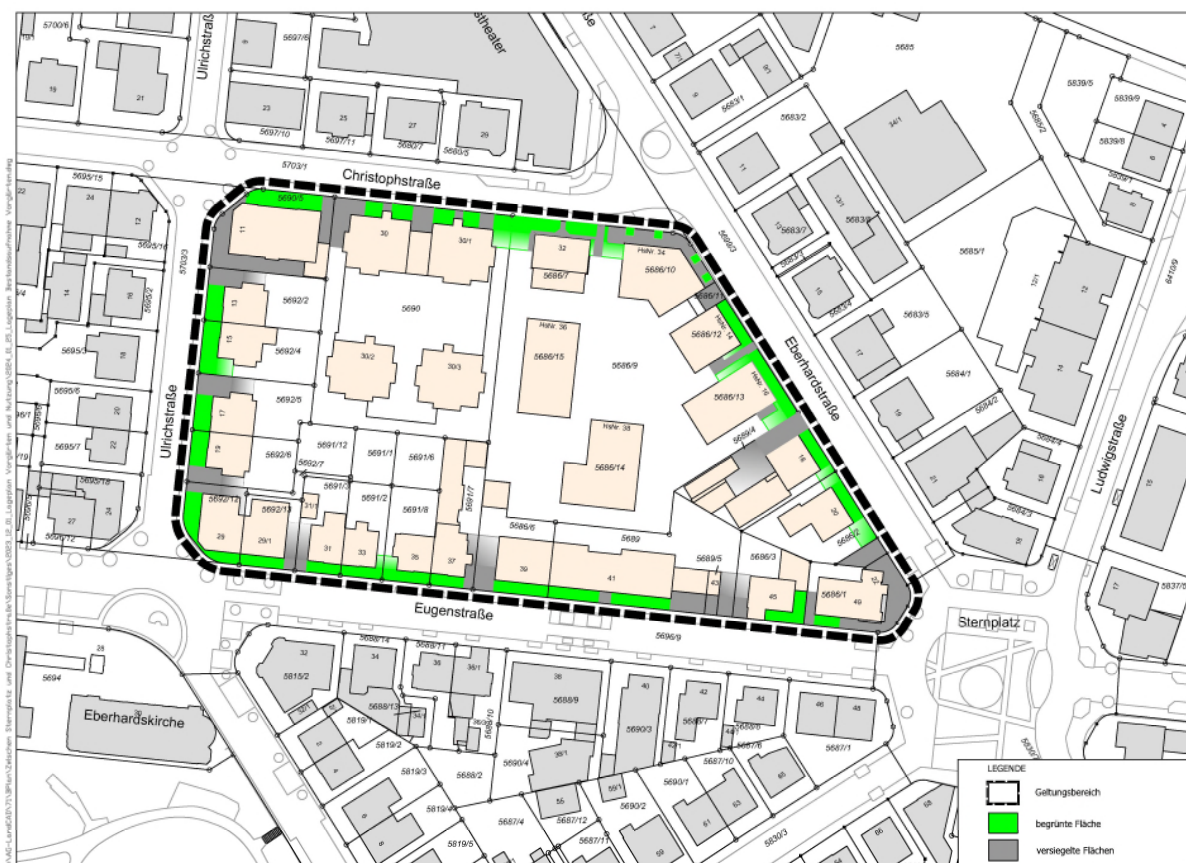


Abb. 3 Bestandsaufnahme Vorgärten, Stand Dezember 2023

## 4. Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 4.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

### 4.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 143./142. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 15.07.2022) als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der zukünftigen Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet) ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass

## ENTWURF

zukünftig der FNP in diesem Bereich gemischte Bauflächen ausweisen wird. Nach § 13a BauGB kann der FNP nach Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

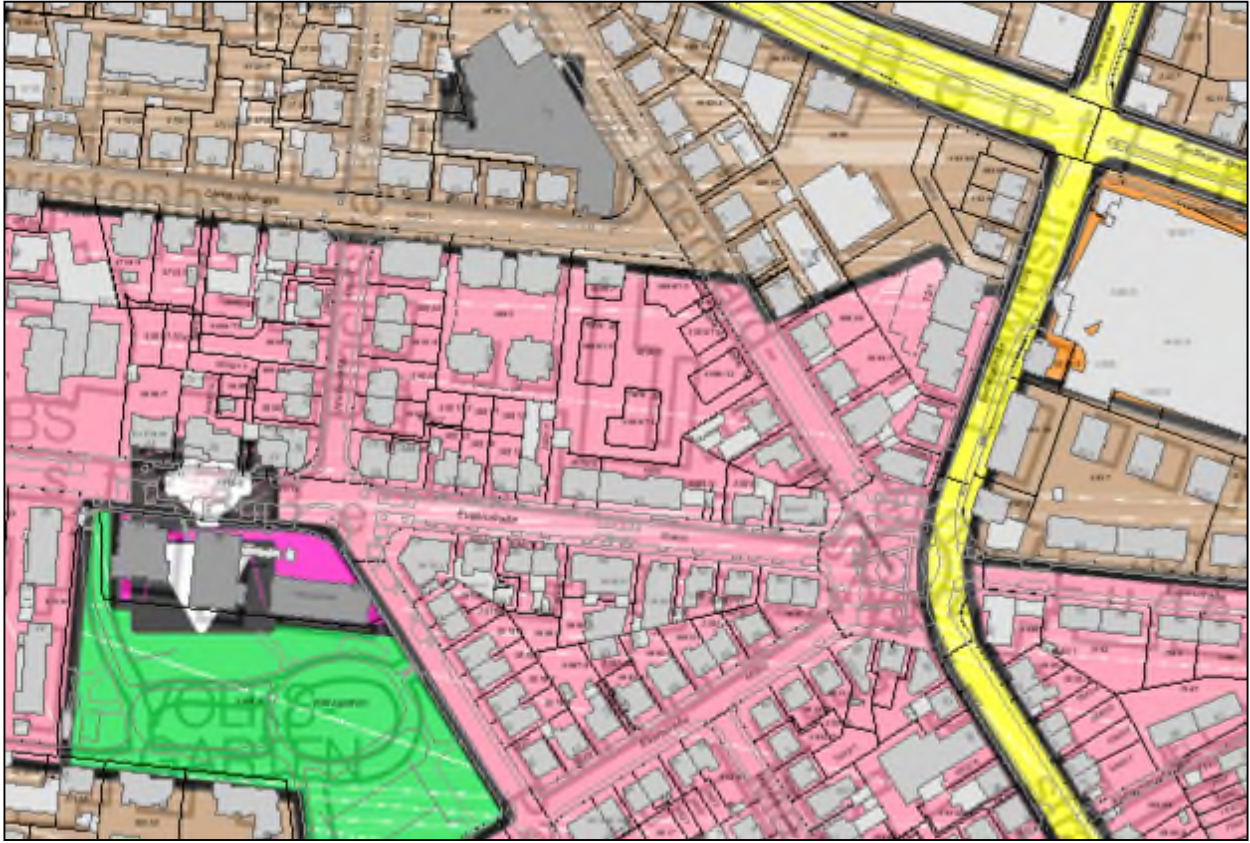


Abb. 4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stand 143./142. Änderung

### 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“ gelten derzeit folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften genehmigt am 14.12.1961
- Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963
- Baulinien, genehmigt am 23.02.1900 (Lageplan der Hechinger- u. Reutlinger- Vorstadt, Nr. 33 Fasz 15)

Um eindeutige Rechtsverhältnisse zu schaffen und um die städtebaulichen Ziele, welche die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich machen, zu erreichen, werden gleichzeitig mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes der Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger- Eberhard- Eugenstraße (Nr. 178), in Kraft getreten am 05.01.1962, mit Anbauvorschriften genehmigt am 14.12.1961 und die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger- Eberhardt- Eugenstraße (Nr. 204), in Kraft getreten am 03.04.1963, sowie die Baulinien, genehmigt am 23.02.1900, in diesem Bereich aufgehoben.

### 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

## 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Grünplanung

Das Gebiet ist maßgeblich durch eine straßenbegleitende Bebauung städtebaulich geprägt. Durch die ursprüngliche Festsetzung einer Baulinie (nach heutiger Bewertung Baugrenze) durch den Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ sind alle Gebäude in den letzten Jahrzehnten entlang dieser einheitlichen Bauflucht entstanden. Durch diese Tatsache erhält die Umgebung einen urbanen Charakter. Um diesen Eindruck zu erhalten wird zukünftig eine Baulinie im vorderen Bereich der Grundstücke festgesetzt.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden befinden sich überwiegend begrünte Vorgärten. Auf diesen Flächen sind keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig. Nur die Bereiche zwischen den Gebäuden dienen der Zufahrt für die hinteren Teile der Grundstücke und sind teilweise versiegelt. Auch dieser Zustand soll erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen Tiefgaragen zulässig sein, sodass der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht werden kann und die oberirdischen Flächen begrünt werden können.

Die hinteren Bereiche der Grundstücke sind überwiegend nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche wahrnehmbar und dienen daher als ruhiger Rückzugsbereich des Quartiers. Auf diesen Flächen befinden sich zum Teil alte und große Bäume sowie kleinere Heckenstrukturen. In der Vergangenheit wurde dieser Bereich maßvoll nachverdichtet und es entstanden Gebäude in zweiter Reihe, oftmals auch mithilfe von Befreiungen nach § 31 BauGB. Zukünftig soll die überbaubare Grundstücksfläche dieser tatsächlichen Bebauung angepasst werden. Außerdem sollen die an der Straße liegenden Baufenster zum hinteren Bereich eine größere Tiefe erhalten, um maßvoll und geordnet eine Bebauungserweiterung zu ermöglichen. Für die bestehenden Bäume auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine flächenbezogene Bindung zur Pflanzhaltung festgesetzt.

Zusätzlich zur Wohnnutzung gibt es im Plangebiet auch wohnverträgliche Gewerbeeinrichtungen. Die Erhaltung dieser urbanen Nutzung ist ein wesentliches städtebauliches Ziel für das Plangebiet. Aus diesem Grund werden in den Eckbereichen des Geltungsbereiches an den besonders belebten Straßenkreuzungen, im Erdgeschoss, in Räumen welche an der Straßenseite liegen, Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich, außer in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, nach § 34 BauGB. Die Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung besitzen eine homogene Höhenentwicklung, weshalb eine zusätzliche Regulierung in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Allerdings ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen eine Regulierung der Gebäudehöhe erforderlich, da diese weiter in den rückwärtigen Bereich hineinragen und eine verträgliche Staffelung der Gebäudehöhen zu den angrenzenden Grünflächen städtebaulich notwendig ist.

## 7. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation im 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. Nachfolgend sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.



## ENTWURF

### 7.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Umgebung ist städtisch geprägt (städtische Bebauung, Straßenkreuzungen, Landestheater, Eberhardskirche).

Keine Auswirkungen.

### 7.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen.

Keine Auswirkungen.

### 7.3 Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Der Geltungsbereich weist neben sehr kleinen Vorgartenbereichen etwas größere, eher intensiv genutzte Grünstrukturen mit Sträuchern und Bäumen im innenliegenden Bereich auf.

Aufgrund der Lage inmitten des Stadtgebietes ist mit dem Vorkommen von üblichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen. Dies sind Brutvogelarten, die an oder in Gebäuden nisten oder auch als Gehölzbrüter Grünstrukturen in den Gärten und um die Gebäude nutzen. Arten wie Amsel, Buchfink, Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Rotkehlchen, Ringeltaube, Mauersegler wurden im und um das Plangebiet im Jahr 2020 nachgewiesen (Artenschutzfachbeitrag Christophstraße Tübingen, Menz Umweltplanung, 06.11.2020).

Neben den Vögeln kommen auch Fledermausarten im und um das Plangebiet vor. Bei einer Erfassung im östlichen Teilbereich im Jahr 2020 wurden vier Arten (Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Flughörnchen und Zwergfledermaus) festgestellt. Grundsätzlich können Fledermäuse im Gebäudebestand geeignete Quartiere finden oder auch Baumhöhlen oder -spalten in älteren Bäumen besiedeln. Grünflächen werden als Nahrungshabitat genutzt.

Mit dem Vorkommen weiterer im Siedlungsraum üblicher Arten, wie zum Beispiel dem Igel, ist zu rechnen.

Die Untersuchung wurde im Jahr 2020 durchgeführt. Mittlerweile haben bauliche Veränderungen im Plangebiet zu einer veränderten Habitatssituation geführt. Dennoch sind die Ergebnisse aus dem Jahr 2020 überwiegend auf die heutigen Gegebenheiten übertragbar und es kann auch heute von einem Vorkommen der damals nachgewiesenen Arten gerechnet werden, da der Planbereich nach wie vor über große Bäume, Heckenstrukturen und gärtnerisch genutzte Grünfläche verfügt.

Durch die Planung ergeben sich Veränderungen der Baufenster, die partiell zu einer Überbauung der bestehenden Grünflächen führen können. Teilweise werden aber auch bisher bestehende Baumöglichkeiten zugunsten der Nichtüberbaubarkeit zurückgenommen. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere resultieren daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für alle baulichen Veränderungen sind die artenschutzrechtlichen Belange individuell zu prüfen. Dies betrifft den Gebäudeabbruch und auch die Auswirkungen auf die Grünstrukturen. Bei Betroffenheit einzelner Arten sind entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von künstlichen Quartieren umzusetzen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz.

## ENTWURF

### 7.4 Boden

Es sind keine Altlasten bekannt. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen geprägte Böden, die ihre Funktionen als Puffer und Filter für Schadstoffe, als Wasserspeicher und natürliche Bodenfruchtbarkeit im für die Lage im Siedlungsraum typischen Umfang erfüllen.

Keine Auswirkungen.

### 7.5 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer. Das Plangebiet liegt im Bereich der hydrogeologischen Einheit Jungquartäre Flusssande und Sande, einem Grundwasserleiter.

Keine Auswirkungen.

### 7.6 Klimaschutz, Folgen des Klimawandels, Erneuerbare Energien und Luft

Mit der vorhandenen Versiegelung und Bebauung besteht bereits eine hohe Beeinträchtigung (Wärmeinseleffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Nur die im hinteren Bereich der Grundstücke stehenden Bäume sind als positives Element für das Schutzgut Klima zu betrachten. Sie sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten. Die angrenzenden Straßen weisen keine planbedingt höhere Verkehrsbelastung auf.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

### 7.7 Landschaftsbild und Erholung

Die Wahrnehmung wird durch die bestehenden Gebäude entlang der Straßenkanten geprägt. Das Plangebiet besitzt in Bezug auf Geschossigkeit und Dachform ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild, welches sich positiv auf das Stadtbild auswirkt. Die hochwertigeren Grünstrukturen liegen zurückgesetzt hinter den Gebäuden und haben weniger Relevanz für den Straßenraum. Sie sind für das direkte Wohnumfeld jedoch von hoher Bedeutung und werden durch eine flächenbezogene Erhaltungsbindung gesichert. Die grünen Vorgärtenzonen sollen erhalten bleiben und werden durch diesen Bebauungsplan mit Ausnahme der belebten Eckbereiche planungsrechtlich gesichert.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### 7.8 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet weist im Bestand keine übergeordneten Qualitäten für das Schutzgut Mensch und Gesundheit auf. Die vorhandenen Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Befinden aus und werden im Wesentlichen gesichert.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit.

### 7.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler ausgewiesen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Keine Auswirkungen.
---------------------

## 8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### Urbanes Gebiet (MU)

Aufgrund der zentralen Lage des Sternplatzes in der Tübinger Südstadt, unweit der Spielstätte des Landestheaters Tübingen (LTT), soll der Bereich zwischen Volkspark und Sternplatz neben Wohnnutzungen auch anderen Nutzungen Raum geben. Insbesondere die belebten Kreuzungs- und Eckpositionen am Sternplatz und im Bereich der Eberhardskirche sind für gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet. In diesem Bereich befinden sich schon jetzt vereinzelt gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Um diese gemischte Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und zukünftig auch zu erweitern, wird in den an den Straßen gelegenen äußeren Teilen des Geltungsbereiches die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit diesen Nutzungen soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, mit belebten öffentlichen Räumen, die zusätzlich zum herausgebildeten Schwerpunkt der Wohnnutzung entsprechend der zentralen Lage am Sternplatz als attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen werden. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.

Der bestehende rechtskräftige Ortsbauplan „Fürst-, Reutlinger-, Eberhard-, Eugenstraße“ (Nr. 178) trifft keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, weshalb dieser Bereich bisher hinsichtlich der Beurteilung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung anhand des „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ beurteilt werden musste. Bei den in den letzten Jahren errichteten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen. Das „Einfügen“ limitiert die Entwicklung grundsätzlich auf den Rahmen des Vorhandenen. Es zeichnet sich ein städtebaulicher Umbruch hin zu einer ausschließlichen Wohnnutzung ab, die so weder der bisherigen Nutzung noch der Zentralität des Gebiets und der gewünschten städtebaulichen Funktion entspricht. Um das oben beschriebene Ziel eines urbanen und vielfältiger als nur durch Wohnen genutzten Bereiches sicherzustellen, ist ein steuerndes Eingreifen durch diesen Bebauungsplan erforderlich. Ein Untätig bleiben („Null-Variante“) droht zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung hin zu einer ausschließlichen Wohnnutzung in einem zentralen Bereich zu führen.

#### Nutzung im Erdgeschoss im MU

In den vier Eckbereichen sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen in Räumen, welche an der Straßenseite liegen, ausgeschlossen (siehe Planzeichnung). Für die Erdgeschosszone bieten sich in diesen vier Bereichen für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch eine belebte Erdgeschosszone in diesem Bereich an Wohnqualität. Die Gebäude in der Eugenstraße 29 (bei der Eberhardskirche) und in der Eugenstraße 49 (Sternplatz) befinden sich an einem Platz, was einen Ausschluss von Wohnnutzung im EG ebenfalls begründet. Des Weiteren befinden sich in allen vier Eckbereichen schon jetzt gewerbliche Einrichtungen. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig. Diese Festsetzung gilt entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung für die Bereich der heutigen:

- Eckgebäude zwischen Christophstraße und Eberhardstraße: Christophstraße 34

## ENTWURF

- Eckgebäude zwischen Eberhardstraße und Eugenstraße: Eugenstraße 49
- Eckgebäude zwischen Eugenstraße und Ulrichstraße: Eugenstraße 29
- Eckgebäude zwischen Ulrichstraße und Christophstraße: Ulrichstraße 11

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Gebäude in zweiter Reihe wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies betrifft die Gebäude in der Christophstraße 30/2, 30/3, 36 und 38.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets verfolgt das Ziel, besonders im hinteren Bereich der Grundstücke eine ruhige vorwiegend dem Wohnen dienende Situation zu erhalten bzw. zu schaffen. Dieser Bereich ist zudem grüner, weniger von Lärm beeinträchtigt und weniger dicht bebaut.

### Ausschluss von Nutzungen

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das Plangebiet vereinbar sind, werden im Urbanen Gebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind im WA nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient dazu, dauerhaftes Wohnen im Quartier zu sichern und trägt dazu bei, eine lebendige und vertraute Nachbarschaft aufzubauen. Bei ständig wechselnder Bewohnerschaft, wie dies bei Beherbergungsbetrieben üblich ist, fällt es schwer, eine funktionierende und stabile Nachbarschaft aufzubauen. Das Ziel ist hier ein Quartier zu sichern, das dem Wohnen ausreichend Raum bietet, um auch die bestehenden Bedarfe der Stadt an Wohnraum zu decken und mit Nutzungen zu mischen, die einen Mehrwert für die Bewohnerschaft der angrenzenden Gebiete darstellen. Aus den oben genannten Gründen werden im allgemeinen Wohngebiet auch Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Tankstellen sind im MU und WA nicht zulässig. Sie widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des damit einhergehenden Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel, diesen Bereich zu einem urbanen Teil der Südstadt zu entwickeln, der sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und einer innenstadttypischen Bebauungsdichte auszeichnet. Außerdem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden stattfinden. Neben Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das Plangebiet soll daher nicht durch an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche und immissionsträchtige Nutzungen belegt werden.

Ausgeschlossen werden weiterhin dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ zugeordnete Nutzungen sowie Vergnügungsstätten aller Art (wie z.B. Spielhallen etc.). Von diesen können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Es handelt sich bei diesem Effekt um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Stadtbereiches häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was schließlich zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollten daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder entstehen. Ein Kindergarten ist in direkter Nachbarschaft in der Eugenstraße 24 vorhanden.

Dem „Rotlicht-Milieu“ zugeordnete Nutzungen sowie Vergnügungsstätten aller Art (Spielhallen etc.) sind in anderen Gebieten im Stadtgebiet zulässig. Darunter zählen zum Beispiel das Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich der Düsseldorfer Straße, der Bereich des Dahlienweges und weitere Gebiete.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Fläche ist in einem Teil des Geltungsbereiches eine maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016 vorgesehen (siehe Planzeichnung). Für die weiteren Flächen richtet sich die Zulässigkeit der maximalen Gebäudehöhe nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Vergrößerung der Tiefe der Baugrenzen in den hinteren Bereich hinein, ergibt sich die Notwendigkeit, eine solche Regelung für die maximale Gebäudehöhe im hinteren Bereich zu treffen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine angemessene Steuerung und Gestaltung der baulichen Entwicklung zu gewährleisten und zu den angrenzenden privaten Freiflächen baulich zu vermitteln. Dies geschieht durch eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe zum hinteren Bereich (siehe Planzeichnung).

### **8.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird derzeit durch Baulinien sowie Bauverbotszonen des Ortsbauplans „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), festgesetzt. Des Weiteren auch durch die Bebauungsplanänderung „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 204).

Im Jahr 1961 kam die Bauverwaltung zu der Auffassung, dass die im Blockinneren liegenden Bereiche von einer eigenständigen Hinterhofbebauung freigehalten werden sollten und schlug dem Gemeinderat deshalb vor, diese mit einem Bauverbot zu belegen. Die Überlegungen mündeten in der Beschlussfassung über den heute noch geltenden Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178). Die Festsetzungen über die Freihalteflächen wurden auf der Basis der seinerzeit vorhandenen Bebauung getroffen, weshalb die Freihaltezonen in den einzelnen Baublöcken uneinheitlich zugeschnitten sind. Erklärtes Ziel der Aufstellung des bestehenden Ortsbauplans war 1961 die Verhinderung einer Bebauung in zweiter Reihe mit separaten Hinterhäusern für die Erhaltung freier Hof- und Gartenflächen als ruhige und sonnige, vom Verkehrslärm abgeschirmte Zonen. Es sollten grüne Innenbereiche mit „möglichst zusammenhängenden Freiflächen“ sichergestellt werden.

In den nachfolgenden Jahrzehnten hat sich die Bebauung in den Hinterhöfen immer wieder verändert. Zuletzt ist durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung eine große Fläche im Blockinneren liegenden Bereich frei geworden. Um in diesem Bereich einerseits Wohnraum zu schaffen und andererseits auch attraktive Freiflächen zu sichern, ist die Festsetzung von neuen Baugrenzen erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Blockinneren liegenden Bereiches kann nur durch eine Überplanung der Fläche sichergestellt werden.

#### Baulinien zur Straßenseite

Zur Christophstraße, Eberhardstraße, Eugenstraße und zur Ulrichstraße werden Baulinien festgesetzt. Der Abstand zur Straße richtet sich nach den Baufluchten der bestehenden Gebäude. Um diese homogene Stellung der Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wird im vorderen Bereich eine Baulinie festgesetzt. Ebenfalls wird durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgartenzone ein begrünter Bereich zu Straße sichergestellt.

## ENTWURF

Folgende Gebäude überschreiten die im Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ Nr. 178 vorgegebene Baulinie (nach heutiger Bewertung Baugrenze):

- Eugenstraße 45 (Eingang mit Balkonen)
- Christophstraße 30 und 30/1 (Eingang)
- Eugenstraße 49 (Eingang)
- Eugenstraße 20 (Balkone)
- Eberhardstraße 14 und 16 (Balkon, Lichtschächte, Außentreppe)
- Ulrichstraße 11 (Eingang)
- Eugenstraße 31 (Balkone)

Diese baulichen Anlagen haben entsprechend der jeweiligen Baugenehmigungen Bestandsschutz. Allerdings wäre aufgrund der heutigen städtebaulichen Zielsetzung für den Vorgartenbereich nach einem Abriss der genannten baulichen Anlagen kein Wiederaufbau an dieser Stelle zulässig. Für verbleibende Spielräume werden Abweichungsmöglichkeiten hiervon festgesetzt.

### Baugrenzen im hinteren Bereich

Der bisherige rechtskräftige Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) setzt im hinteren Bereich Baugrenzen fest. Zur Eugen-, Ulrich-, Christoph- und Eberhardstraße werden die meisten hinteren Baugrenzen in diesem Bebauungsplan, im Vergleich zum Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), nach hinten versetzt und somit die überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe vergrößert (siehe Abbildung 5 grün schraffierte Flächen). Die größere Tiefe der Baufenster ist aufgrund des hohen Bedarfes nach Wohnraum und der sich veränderten Wohnbedürfnisse städtebaulich erforderlich. Der städtebauliche Umbruch, der zunehmende Siedlungsdruck und eine angestrebte Präzisierung der städtebaulichen Zielsetzung begründen das Erfordernis die überbaubare Grundstücksfläche maßvoll zu vergrößern.

Die Baugrenzen wurden im Bereich der Eugen- mit der Eberhardstraße nicht bis zu ihrem Schnittpunkt verlängert, sondern bei Eugenstraße 45 und bei Eberhardstraße 20 vorzeitig verbunden. Diese Eckposition bedarf einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund ihrer direkten Lage am besonders belebten und eine gewisse Quartiersfunktion erfüllenden Sternplatz.

Die Baugrenze bei Eugenstraße 37 im hinteren Bereich entspricht dem Planungsrecht aus dem Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“ (Nr. 178). Damit wird zudem das vorhandene gewerblich genutzte und grenzständige Gebäude gesichert.

### Baugrenzen zur Schaffung von Baurecht in zweiter Reihe

Die Fläche zwischen der Eugen-, Ulrich-, Christoph- und Eberhardstraße ist so groß, dass eine Bebauung in zweiter Reihe, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen, städtebaulich möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist bereits durch die Gebäude Christophstraße 30/2, 30/3, 36 und 38 erfolgt. In der Vergangenheit wurde diese Fläche zur Nachverdichtung und Reaktivierung brachliegender Gebiete genutzt. Das Ziel, die Innenentwicklung voranzutreiben und dabei auch Freiflächen im Blockinnenbereich zu berücksichtigen, wurde in Tübingen erfolgreich umgesetzt, indem solche Flächen behutsam nachgenutzt und verdichtet wurden.

Durch die oben genannten bestehenden vier Gebäude in zweiter Reihe wurde der im Blockinneren liegende Bereich angemessen baulich ergänzt, so dass keine weiteren Gebäude mehr in zweiter Reihe entstehen sollten. Dieser Bebauungsplan setzt daher die Baugrenzen im hinteren Bereich so fest, dass die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden und gleichzeitig keine weiteren Gebäude entstehen können.

Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für Terrassen und Balkone wird der städtebauliche Entwurf im gesamten nicht beeinträchtigt, während es gleichzeitig die

## ENTWURF

Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Bauherren nicht unnötig einschränkt. Die Größenbegrenzung der Terrassen dient zudem der Minimierung der Versiegelung.

# ENTWURF

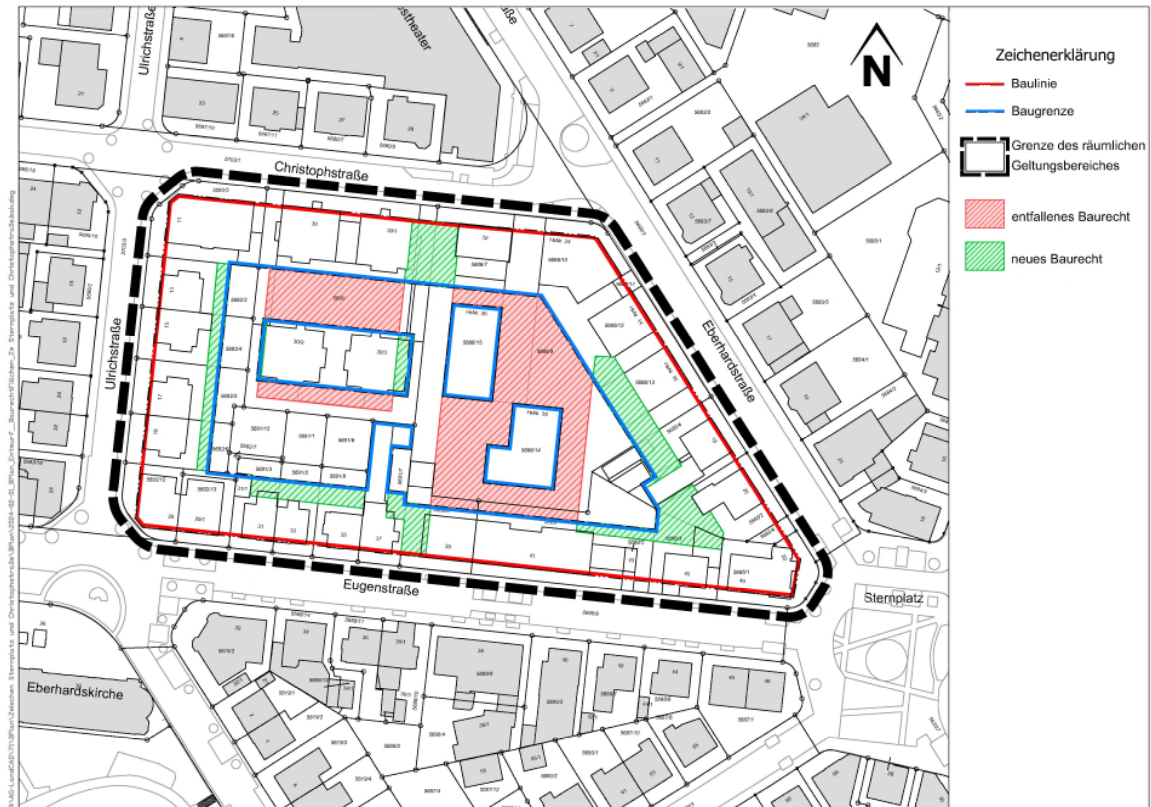


Abb. 5 Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178)

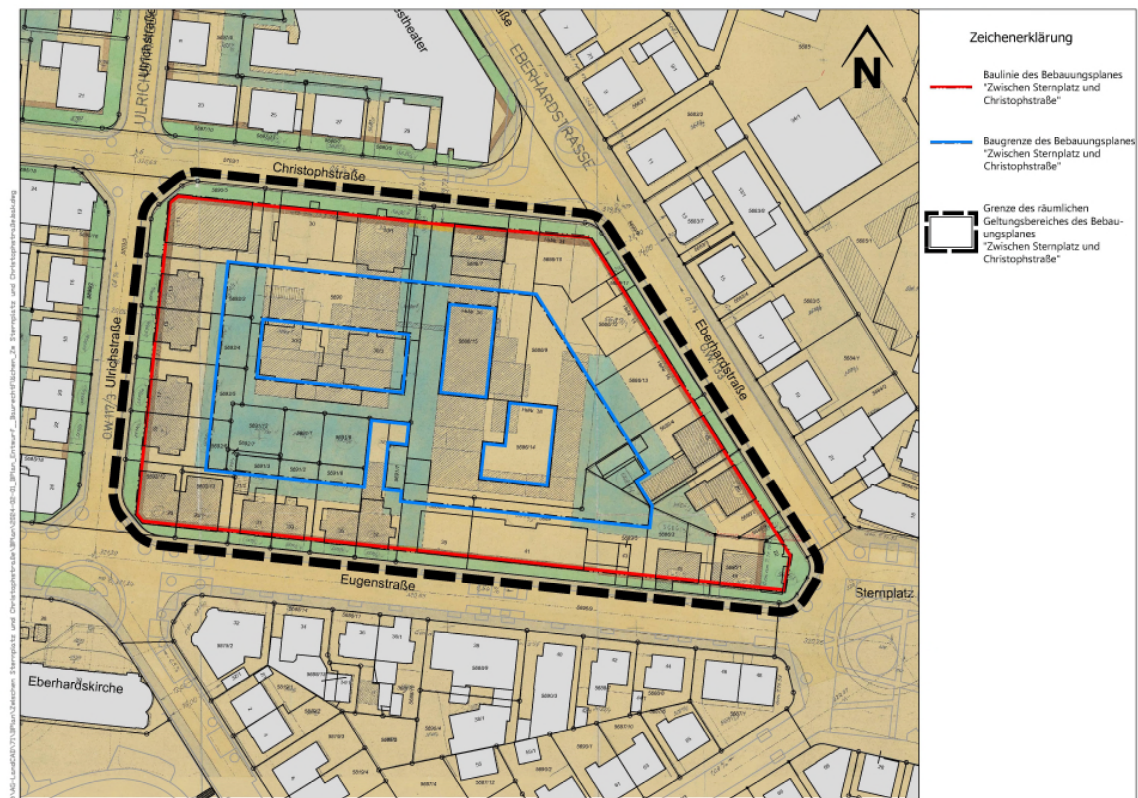


Abb. 6 Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178), überlagert mit neuen Baugrenzen und Baulinien



## ENTWURF

### 8.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche in der Vorgartenzone

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind im Plangebiet auf den Flächen zwischen Straßenkante und Baulinie (nicht überbaubare Grundstücksfläche) nicht zulässig. Auch das bisherige gültige Planungsrecht aus dem Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) schließt diese Anlagen in der Vorgartenzone aus. Dementsprechend sind diese Flächen im Bestand überwiegend bepflanzt (siehe Kapitel zur Bestandsaufnahme). Um diese besondere Qualität zu erhalten, schließt auch dieser Bebauungsplan die genannten Anlagen in der Vorgartenzone aus. Diese Regelung gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, da diese für eine optimale Funktionsweise im direkten Umfeld der Straße und der Eingänge der Häuser platziert werden sollten. Auch Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen welche sich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Bereich befinden sind in der Vorgartenzone zulässig.

Des Weiteren gilt dieser Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen nicht für die Eckbereiche, da in diesen im Erdgeschoss in Räumen, welche an der Straße liegen, Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Die bestehenden Nutzungen Volksbank, Gastronomie und das Kiosk benötigen der Nutzung entsprechend auch Stellplätze und Nebenanlagen in der Vorgartenzone. Carports und Garagen hingegen sind auch hier in der Vorgartenzone nicht zulässig.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche MU (außer Vorgartenbereich)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MU können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden, denn dieser Bereich dient schon jetzt im Bestand den genannten Anlagen. Auch deshalb, da im Vorgartenbereich diese Anlagen nicht zulässig sind. Tiefgaragen und Anlagen die der Tiefgarage dienen sind zulässig.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA sind Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO), Spielplätze und Müllhäuser können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Tiefgaragen und Anlagen die der Tiefgarage dienen sind zulässig. Der ruhende Verkehr soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unterirdisch platziert werden, weshalb Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Der oberirdische Bereich zwischen den Gebäuden soll begrünt und qualitativ hochwertig gestaltet werden. Dieser Bereich soll auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Es folgt eine Auflistung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zum Planungsrecht aus dem Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“.

	Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178)	Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“
<b>Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im vorderen Bereich (Vorgartenzone)</b>	Nicht zulässig.	Nicht zulässig. <b>Gilt nicht für die Eckbereiche.</b>
<b>Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im vorderen Bereich (Vorgartenzone)</b>	Nicht zulässig.	Nicht zulässig.
<b>Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im vorderen Bereich (Vorgartenzone)</b>	Nicht zulässig.	Nicht zulässig. <b>Gilt nicht für die Eckbereiche. Fahrradabstellanlagen zulässig.</b>

## ENTWURF

<b>Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MU</b>	Stellplätze können bis zu einer Größe von 100 m <sup>2</sup> zugelassen werden.	<b>Können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.</b>
<b>Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MU</b>	Kleingaragen können bis zu einer Größe von 100 m <sup>2</sup> zugelassen werden.	<b>Können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Tiefgaragen sind zulässig.</b>
<b>Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MU</b>	Nicht zulässig.	<b>Können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.</b>
<b>Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA</b>	Stellplätze können bis zu einer Größe von 100 m <sup>2</sup> zugelassen werden.	<b>Nicht zulässig.</b>
<b>Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA</b>	Kleingaragen können bis zu einer Größe von 100 m <sup>2</sup> zugelassen werden.	<b>Nicht zulässig. Tiefgaragen sind zulässig.</b>
<b>Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA</b>	Nicht zulässig.	<b>Können nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.</b>

**Abb. 8 Regelungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich**

### 8.5 Geh- und Leitungsrechte

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 2,00 m breite Fläche mit einem Geh- und/oder Leitungsrecht zugunsten der im hinteren Bereich liegenden Gebäude zu belasten. Terrassen sind hiervon ausgenommen. Diese Festsetzung ist notwendig um dauerhaft die Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe zu sichern.

### 8.6 Pflanzgebot und -erhaltung

#### Begrünung Tiefgarage

Die Tiefgaragen und andere unterirdische Anlagen sind mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm zu begrünen. Hierdurch wird die teilweise Wiederherstellung folgender Bodenfunktionen möglich: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Damit werden den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Außerdem wird durch eine Erdüberdeckung die Möglichkeit geschaffen, das Dach der Tiefgarage zu begrünen und dadurch die Freiflächenqualität für die Bewohner deutlich zu erhöhen.

#### Pflanzgebot (Vorgartenzone)

Das Pflanzgebot im Vorgartenbereich soll eine Mindestbepflanzung in diesem Bereich gewährleisten und die bestehende Situation erhalten. Die Regelung gilt nicht für Eckbereiche (konkrete Zuordnung siehe Planzeichnung), da in diesen im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Die bestehenden heutigen Nutzungen Volksbank, Gastronomie und das Kiosk benötigen der Nutzung entsprechend einen befestigten Bereich in der Vorzone der Gebäude. Beispielsweise für die Gastronomiebestuhlung.

#### Pflanzerhaltung

Insbesondere auf der hinteren Fläche im Plangebiet stehen im Bestand größere Bäume. Diese sind für den Charakter des Gebietes und für die Wohnqualität der Bewohnerschaft von großer Bedeutung. Des Weiteren leisten diese Bäume auch einen wichtigen Beitrag für das Stadtklima. Um diese Grünstrukturen zu erhalten, wurde ein flächenbezogenes Gebot zur Pflanzerhaltung festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Laubbäume (außer Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 0,80 Meter, gemessen in einer Höhe von 1 Meter, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## ENTWURF

Von dieser Festsetzung können beispielsweise Ausnahmen zugelassen werden, wenn von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind, der Baum krank ist und die Erhaltung nicht aufgrund öffentlicher Belange geboten oder nicht mit Erfolg möglich ist oder das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Des Weiteren können auch Ausnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragen zugelassen werden. Tiefgaragen sind erforderlich, um den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen. Somit können gleichzeitig die oberirdischen Freiflächen attraktiver gestaltet und begrünt werden.

### 9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

In der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Fläche wird als zulässige Dachform Flachdach vorgeschrieben. Aufgrund der Vergrößerung der Tiefe der Baugrenzen in den hinteren Bereich (siehe Planzeichnung) hinein, ergibt sich die Notwendigkeit, eine Regelung zur Dachform im hinteren Bereich zu treffen. Diese Regelung ist erforderlich, um eine angemessene Gestaltung der baulichen Entwicklung zu gewährleisten und zu der angrenzenden privaten Freifläche baulich zu vermitteln. Dies geschieht durch die Festlegung der Dachform im hinteren Bereich. Dies ist nur im Bereich der Eberhardstraße erforderlich, da die Baufenster in diesem Bereich tief sind.

### 10. Aufhebung von bestehendem Planungsrecht

Es stellt sich heraus, dass das geltende Planungsrecht die bereits erfolgte städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des bestehenden Ortsbauplans mit Anbauvorschriften und den bestehenden Baulinien nicht ausreichend widerspiegelt und als Grundlage für eine künftige geordnete städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend ist. Insbesondere in Baugenehmigungsverfahren stellte sich heraus, dass dieser derzeitige und der weiter erwartete Umbruch im Gebiet nicht ausreichend über Abweichungsentscheidungen gesteuert werden kann und der Planung bedarf.

Die Baugrenzen und somit die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vergleich zum bisherigen rechtskräftigen Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178) neu geregelt. Die Fläche des entfallenen Baurechts ist insgesamt 2.011 m<sup>2</sup> groß und die Fläche des neuen Baurechts 1.295 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes: Im hinteren Bereich des urbanen Gebietes (MU) sollen die Baufenster entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der veränderten Wohnbedürfnisse vergrößert werden. Gleichzeitig sollen im rückwärtigen Bereich begrünte und unbebaute Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Der überbaubare Bereich wird zwar flächenmäßig verringert, allerdings wird dieser durch die Neuziehung der Baugrenzen effektiver und den aktuellen architektonischen Ansprüchen entsprechend besser ausnutzbar. Die ursprünglichen Baugrenzen bezogen sich im rückwärtigen Bereich teilweise auf gewerbliche Nutzungen mit einer flächenintensiven Bebauung.

Folgende drei Bereiche haben eine geringere überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178):

#### Eugenstraße 41

Für die Eugenstraße 41 entfällt im hinteren westlichen Bereich Baurecht, wohingegen im hinteren östlichen Bereich das Baufenster vergrößert wird. Die Möglichkeit einer Bebauung wird durch diese Veränderung verbessert, da der hintere westliche Bereich sowieso aufgrund der erforderlichen

## ENTWURF

Abstandsflächen für Hauptgebäude nur sehr eingeschränkt bebaubar war. Der neu hinzukommende Bereich hingegen liegt nicht an der hinteren Grundstücksgrenze, sodass die erforderlichen Abstandsflächen leichter nachzuweisen sind.

### Christophstraße 30, 30/1, 30/2 und 30/3

Das Gebäude Christophstraße 30/3 überschreitet den im Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“ festgelegten überbaubaren Bereich. Für diese Überschreitung wurde eine Befreiung erteilt. Dieser Bebauungsplan regelt die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich neu, sodass das Gebäude Christophstraße 30/3 nun im gesamten auf überbaubarer Grundstücksfläche liegt. Der Bereich zwischen den vier Gebäuden soll zukünftig von weiterer Bebauung freigehalten werden, aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, den rückwärtigen Bereich nicht weiter zu verdichten.

### Christohstraße 32, 34, 36 und 38 und Eberhardstraße 14 und 16

Das Baufenster entlang der Eberhardstraße wird in der Tiefe vergrößert, sodass dieser Bereich effektiver genutzt werden kann. Gleichzeitig soll der hintere Bereich nicht weiter bebaut werden und die Bereiche zwischen den Gebäuden begrünt werden, weshalb in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen wird.

Es folgt eine Auflistung über die überbaubaren Bereiche aus dem Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ im Vergleich zu diesem Bebauungsplan.

Adresse	Ortsbauplan „Fürst- Reutlinger-Eberhard- Eugenstraße“ (Nr. 178)	Bebauungsplan „Zwischen Sternplatz und Christophstraße“	Veränderungen
Eugenstraße 29	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Keine Veränderung
Eugenstraße 29/1	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Keine Veränderung
Eugenstraße 31	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
Eugenstraße 33	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
Eugenstraße 35	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
Eugenstraße 37	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und zur östlichen Grenze nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und zur östlichen Grenze nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
Eugenstraße 39	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und zur westlichen Grenze nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und zur westlichen Grenze nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
Eugenstraße 41	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche im hinteren östlichen Bereich	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche im hinteren östlichen Bereich	Baufenster wird im hinteren östlichen Teil vergrößert und im hinteren westlichen Teil verkleinert
Eugenstraße 43 (Garagengrundstück)	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Keine Veränderung

## ENTWURF

<b>Eugenstraße 45</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Baufenster wird vergrößert
<b>Eugenstraße 49</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Keine Veränderung
<b>Eberhardstraße 18</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschließend Baufenster und nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschließend Baufenster und nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
<b>Eberhardstraße 20</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
<b>Christophstraße 30, 30/1, 30/2 und 30/3</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster. Seitlich nicht überb. Fläche.	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster. Im hinteren Bereich ein weiteres Baufenster.	Baufenster wird im hinteren Bereich verkleinert und zur östlichen Grenze vergrößert
<b>Christohstraße 32, 34, 36 und 38 und Eberhardstraße 14 und 16</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster. Seitlich nicht überb. Fläche.	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster. Im hinteren Bereich zwei weitere Baufenster.	Baufenster wird im hinteren Bereich verkleinert und zur östlichen Grenze vergrößert
<b>Ulrichstraße 11</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster	Keine Veränderung
<b>Ulrichstraße 13</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
<b>Ulrichstraße 15</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
<b>Ulrichstraße 17</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert
<b>Ulrichstraße 19</b>	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Nicht überb. Fläche im Vorgartenbereich anschl. Baufenster und daran anschl. nicht überb. Fläche	Baufenster wird vergrößert

**Abb. 7 Veränderungen der Baufenster**

### 11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Erläuternde Hinweise und Normen sowie die nachrichtlichen Übernahmen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

### 12. Städtebauliche Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. ca. 14.550 m<sup>2</sup> und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	Ca. 4.580 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU):	Ca. 9.970 m <sup>2</sup>

## ENTWURF

Tübingen, den 26.01.2024