
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Niemeyer-Verlag hat seinen Betrieb auf den Grundstücken Pfrondorfer Straße 4 und 6 vor einigen Jahren aufgegeben. Das Druckereigebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitdem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat die Grundstücke von den damaligen Eigentümern erworben, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude an der Pfrondorfer Straße zu sanieren und im rückwärtigen Bereich vorwiegend Wohnbebauung zu realisieren.

Bereits im Jahre 2009 wurde das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart von der Universitätsstadt Tübingen beauftragt, eine städtebauliche Studie für den Bereich der Pfrondorfer Straße insgesamt zu erarbeiten, da sich im Umfeld mittelfristig Neuordnungen im Bestand abzeichneten. Auf der Basis der hierüber lokalisierten übergeordneten Innenentwicklungspotentiale wurden für den vorliegenden Teilbereich städtebauliche Eckpunkte einer ortsbildverträglichen Entwicklung definiert. In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde durch den Investor auf dieser Basis eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt, eine Änderung des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“ ist deshalb erforderlich.

2 Verfahren

Der Investor, das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH, hat für die Flst. Nr. 2667, 2667/1, und 2667/2 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In den Bebauungsplan werden gemäß §12 Abs 4 BauGB einzelne Flächen (Flst. 1, 1/1, 7011, 2685 und das westliche Teilstück von 2683/1) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Flächen befinden sich im Innenbereich. Die Gesamtgrundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betragen nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 2.865 qm, die Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt (siehe hierzu auch Abschnitt 10.3 der Begründung). 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). Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss angepasst:

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich wurden die Grundstücksteile der beiden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4 und 6. Diese bestehenden Gebäude wurden bzw. werden lediglich saniert, sodass das in diesem Bereich geltende Planungsrecht aufrechterhalten werden kann. Im Zuge einer übergeordneten städtebaulichen Neuordnung entlang der Pfrondorfer Str soll die straßenbegleitende Bebauung dann gesamtheitlich betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt planerisch inkludiert werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich wurden im Gegenzug Grundstücksteile entlang des öffentlichen Grünraums des Kirchgrabens im Westen und Süden, um die Erschließung des Plangebiets und des westlich angrenzenden Bestands (Flst 1, 1/1) zu optimieren und die Freiraumgestaltung des Kirchgrabens aufzuwerten.

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 2667 (nördlicher Teil) und 2667/1
- im Westen durch das Flurstück 1/1
- im Osten durch das Flurstück 2668/3
- im Süden durch die Flurstücke 286/1 und 286/7

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, Stand der 120./130. Änderung, wirksam seit 22.05.2015/06.03.2015, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“, rechtskräftig seit 11.09.1989, anzuwenden. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wird der genannte Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ für unanwendbar erklärt.

6 Städtebauliches Konzept

Aufgrund des sehr heterogenen Umfelds, bestehend aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen in einer bewegten Topografie, und der Lage am westlichen Eingang zum öffentlichen Grünbereich des Kirchgrabens wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, eine qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in die Umgebung und eine aufgelockerte, maßvolle Bebauung sicherzustellen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die kleinteilige Struktur Lustnaus auf und bindet sowohl die Bestandsgebäude entlang der Pfrondorfer Straße als auch den Grünraum des Kirchgrabens räumlich mit ein. Es besteht aus zwei zueinander im rechten Winkel stehenden Baukörpern, die zusammen mit der Bestandsbebauung einen kleinen Quartiersplatz in der Mitte des Plangebiets umschließen. Der Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für

das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Durch die Gebäudeanordnung werden zum Kirchgraben nach Süden und zur Gewerbebebauung nach Osten hin klare städtebauliche Kanten ausgebildet, wobei der Grünraum im Süden bis an die neuen Gebäude herangeführt wird. Der Kirchgraben soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zuge der geplanten Entwicklung entbuscht und durch Geländemodellierungen und neue Baumpflanzungen freiräumlich aufgewertet werden.

Die beiden Gebäude selbst sind dreigeschossig mit darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Insgesamt sind 27 neue Wohnungen geplant, alle sind gut orientiert und belichtet. Das Spektrum ist breit gefächert und reicht von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch WG-geeignet. In den beiden Obergeschossen erhalten die Wohnungen einen privaten Freibereich in Form von wettergeschützten Loggien, den Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein privater Garten zur Verfügung. Im obersten Staffelgeschoss liegen schließlich großzügige Penthousewohnungen mit attraktiven Dachterrassen. Gemäß der im Verfahren getroffenen Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Investor soll auch dieses kleine Projekt einen Beitrag zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Investor oder andere Vermieter aus der Dr. Rall Immobiliengruppe deshalb verpflichtet werden, einen Anteil von 10% der geplanten Wohnfläche in Form von bestehenden oder neugeschaffenen studentischen Zimmern innerhalb oder mit Zustimmung der Stadt auch außerhalb des Plangebiets (z.B. im nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4) kostengünstig zu vermieten (für eine Dauer von 15 Jahren zu einem Mietpreis, der 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt).

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht. Von hier aus sind die Wohnungen über Treppenhäuser und Aufzüge barrierefrei erreichbar. Als Zufahrt wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. In Zuge der Entwicklung soll die bestehende PKW-Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen punktuell zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Gleichzeitig wird das mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten.

7 Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, um der gewollten städtebaulichen Entwicklung des rückwärtigen Bereichs entlang des Pfrondorfer Straße hin zu einer gemischt genutzten Bebauung Rechnung zu tragen.

Ergänzend zur Wohnnutzung sind damit auch flankierende Nutzungen wie z. B. kleinere Läden oder

ein Café möglich. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen, sind wegen der negativen Auswirkungen durch Lärm, Gerüche sowie des erhöhten Besucheraufkommens mit störendem Park-/Suchverkehr nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen. Die Erdgeschosse sollen vorwiegend dem Wohnen oder nicht störenden, gewerblichen Nutzungen dienen. Zur Erreichung dieses Ziels werden oberirdische Garagen im Erdgeschoss des MI ausgeschlossen. Standardmäßig sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur präzisen Umsetzung des Plankonzepts im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. zulässige Zahl an Vollgeschossen bestimmt.

Abgestimmt auf den städtebaulichen Entwurf wurden die maximalen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Topographie festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Im MI ist ein Staffelgeschoss oberhalb des 3. Geschosses zulässig, sofern dessen Geschossfläche bis zu maximal 75% der darunterliegenden Geschossfläche beträgt. Dadurch werden die Baukörper höhentechnisch gegliedert und ausdifferenziert. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um die Baukörper auch in dieser Hinsicht eindeutig zu definieren. Grenzen im MI innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Dies soll attraktive Freibereiche für die obersten Geschosse ermöglichen. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes darf die max. zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Sollte keine Attika vorgesehen werden, gilt analog zu § 5 Abs. 4 LBO als Gebäudehöhe das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem und werden als absolute Höhe in Metern angegeben (Tübinger Höhe = Höhe ü.NN – 11,5 cm).

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. Die Grundflächenzahl im MI des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, es dürfen max. 60% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt für die Hauptbaukörper. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierte GRZ-Obergrenze für Mischgebiete wird somit eingehalten.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass die im MI festgesetzte GRZ von 0,6 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen sowie unterirdische Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8

überschritten werden darf. Somit wird sichergestellt, dass die oberirdische Versiegelung begrenzt und die notwendige Anzahl an Stellplätzen bzw. Nebenräumen unterirdisch bereitgestellt wird. So kann der oberirdische Freiraum von Parkierung freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und der privaten Außenbereiche deutlich verbessert. Die zulässigen Überschreitungen der GRZ sind unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten vertretbar, da zu den mitzurechnenden Flächen auch unterirdische, erdüberdeckte bauliche Anlagen, Terrassen und sonstige befestigte Freiflächen zählen. Das Plangebiet war im Bestand schon größtenteils versiegelt, durch verschiedene geplante Maßnahmen wie beispielsweise die intensive Begrünung der unterirdischen Anlagen sowie die Dachbegrünung werden die Auswirkungen der Versiegelung weiter gemindert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs wird ein GFZ-Wert von 1,2 im MI festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierte GFZ-Obergrenze für Mischgebiete wird somit eingehalten.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen. Die Bebauung fügt sich selbstverständlich in die nähere Umgebung ein. Die nach Landesbauordnung faktisch notwendigen Abstandsflächen werden zwischen den Gebäuden eingehalten. Durch die Stellung der Gebäude wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Ackermann & Raff festgelegt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschränkt und genau definiert. Dadurch ist sichergestellt, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung umgesetzt und gleichzeitig große, zusammenhängende Flächen freigehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist nur mit Gebäudeteilen, welche als Terrassen oder Hochbeete genutzt werden, bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m (gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand) zulässig. Ausnahmsweise können Wandscheiben die Baugrenzen im Erdgeschoss nach Süden bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m (gemessen ab der Gebäudeaußenwand) und einer Höhe von maximal 1,00 m überschreiten. Die Festsetzungen ermöglichen die geplanten privaten Außenbereiche mitsamt baulichen Einfassungen und gewährleisten deren einheitliche Gestaltung im Übergang zum öffentlichen Raum.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Spielplätzen, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Im MI sind Tiefgaragen nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen zulässig. Gleiches gilt für Tiefgaragenzu- und -abfahrten. In den Tiefgaragen sind auch Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig. Mit diesen Regelungen wird gewährleistet, dass Nebenanlagen grundsätzlich in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden. Die oberirdischen Freibereiche sollen möglichst frei von Parkierung gehalten

werden, damit attraktive und gestaltete Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen können. Außerdem werden die PKW-Erschließung und der ruhende Verkehr geordnet, um verkehrliche Belastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu minimieren.

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Verkehrsgrün) und Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Verkehrsgrün festgesetzt. Der westliche Eingang zum Kirchgraben soll als Verkehrsgrün freiräumlich umgestaltet und die bestehende PKW-Erschließung für die angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Gleichzeitig wird das bestehende mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten. Daran östlich anschließend weitet sich die Grünfläche auf und wird als Parkanlage definiert. Schließlich werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zur Anpassung und Sicherung des bestehenden Weges festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf Gebäuden mit Flachdach und den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und anschließend direkt in den verdolten Kirchgraben einzuleiten, da laut geologischer Einschätzung eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. Die ermittelte Regenwassermenge ist für die Einleitung in den Vorfluter geeignet.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Bei kombiniertem Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung verbessern Gründächer außerdem den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt. Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dächern gemessen. Aus diesen Gründen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu maximal 30 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder sind Dachterrassen unzulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Anteil an begrüntem Dachflächen im Plangebiet eindeutig überwiegt und damit die oben beschriebenen, ökologischen und stadtklimatischen Erfordernisse in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke von 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage. Diese Regelungen dienen dazu, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden. Außerdem wird so für die jeweiligen Bepflanzungen die notwendige Tiefe der Vegetationsschicht vorgehalten und die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig. Damit wird ein Schadstoffeintrag im

Dachflächenwasser und daraus folgend negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts vermieden und eine gestalterisch homogene Dachlandschaft geschaffen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Gehrecht mit der Bezeichnung GR wird zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es soll eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung sicherstellen, das den Bereich um die Pfrondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Park des Kirchgrabens verbindet. Das eingetragene Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung GR/FR wird zugunsten der Anlieger zum Zwecke der Erschließung festgesetzt. Die bestehende PKW-Erschließung wird damit optimiert: Da momentan kein Begegnungsverkehr möglich ist, aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Hierzu ist eine punktuelle Verbreiterung des bestehenden Geh- und Fahrrechts in Richtung Kirchgraben notwendig.

Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der angemessenen Grüngestaltung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und der im Süden angrenzenden öffentlichen Frei- und Grünflächen, zum Teil auch als Ersatz für entfallende Bestandsbäume. Zwischen der privaten Zufahrt und des Fuß- und Radwegs im Westen sorgen sie für eine freiräumliche Betonung und Aufwertung der Eingangssituation in den Park, während sie im Innenbereich der Neubebauung die Aufenthaltsqualität des Platzes und im Kirchgraben die Freiraumqualität erhöhen. Neben der gestalterischen Funktion haben Begrünungsmaßnahmen immer auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

Es sind insgesamt fünf verschiedene Pflanzgebote (PFG 1 bis PFG 5) im Geltungsbereich festgesetzt. Die Vorgaben zu Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die unterschiedlichen Standorte geeignete Baumarten bzw. Sträucher gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete und Baumscheiben dienen dem gesunden Wachstum und dem Schutz bzw. langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume. Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume mit den Bezeichnungen PFG 1 und PFG 2 sind aus funktionalen oder betrieblichen Gründen bis zu 2 m zulässig. Standortabweichungen von Bäumen mit den Bezeichnungen PFG 3 und PFG 4 in der öffentlichen Grünfläche sind grundsätzlich möglich, sofern unterirdische Leitungen (im vorliegenden Fall das verdolte Gewässer des Kirchgrabens) dies erfordern und die Anzahl der Bäume bestehen bleibt. Dadurch soll die notwendige Flexibilität in der Umsetzung gewahrt bleiben und ausreichend gestalterischer Spielraum verbleiben.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dachgestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht durchgehend Flachdächer vor. Dementsprechend werden im MI nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3 Grad zugelassen. Sie sind entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft, um dem Ensemble einen homogenen Charakter zu verleihen.

Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von integrierten Solaranlagen sind unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht harmonisch ein sondern beeinträchtigen das Ortsbild, das an zentraler Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss, und werden deshalb ausgeschlossen.

Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken und zu begrünen. Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist einzuhalten. Damit wird eine gut nutzbare Nebenanlage unter gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht, so dass die Untergeordnetheit gegeben ist. Durch das begrünte Flachdach fügt sich die Nebenanlage in die Bebauung ein.

Werbeanlagen und Automaten

Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen. Diese Regelungen schließen gestalterisch unbefriedigende Werbung aus, die geeignet ist, das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen.

Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig. Am Gebäude sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Mit diesen Regelungen wird den Werbewünschen von gewerblichen Einrichtungen im MI in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Werbeanlagen fügen sich so in Proportion und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude ein, auch im Hinblick auf die Wechselwirkungen untereinander.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Der grundsätzliche Ausschluss von Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen dient dem Schutz des Ortsbildes, des Erscheinungsbildes der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums.

Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden. Um die gestalterisch negativen Auswirkungen solcher Anlagen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind sie nur in

Ausnahmefällen in gebündelter Form und vorzugsweise auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite möglich.

Solaranlagen

Solaranlagen werden im Plangebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen, um im Falle der Montage auf dem Flachdach die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus sicherzustellen.

Einfriedungen

Im MI sind bauliche Einfriedungen (z.B. in Form von Zäunen, Mauern o.ä.) unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden. Es soll ein aufgelockertes städtebauliches Ensemble mit innerem Quartiersplatz und öffentlicher Durchwegung entstehen. Hohe bauliche Einfriedungen stehen dem offenen Charakter grundsätzlich entgegen. Um die Abgrenzung privater Grundstücksflächen ortsbildverträglich zu gestalten, wird der obige Ausnahmetatbestand formuliert.

Außenraum

Der Außenraum im MI ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche missbraucht werden. Die Regelung dient dazu, die Aufenthaltsqualität im Außenraum zu erhöhen, indem er von störenden Nutzungen freigehalten wird.

8 Erschließung / Freiraum

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4 und 6. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. Der mittige Quartiersplatz übernimmt hierbei zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Zur PKW-Erschließung des Plangebiets wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. Im Zuge der Entwicklung soll die bestehende Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Gleichzeitig wird das mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entreé in den Grünraum attraktiver zu gestalten. Neue Pflanzgebote im Kirchgraben sollen im weiteren Verlauf die Freiraumqualität erhöhen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht.

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden auch auf den städtischen Flächen durch den Investor auf dessen Kosten hergestellt. Dies wird im weiteren Verfahren zwischen Stadt und Investor vertraglich fixiert werden.

Das auf Gebäuden mit Flachdach und den befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und anschließend direkt in den verdolten Kirchgraben einzuleiten, da laut geologischer Einschätzung eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. Die ermittelte Regenwassermenge ist für die Einleitung in den Vorfluter geeignet.

9 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Teils der Vorhaben- und Erschließungspläne stehen im Eigentum des Vorhabenträgers Dr. Rall & Söhne GmbH. Im Süden an der Schnittstelle zum Kirchgraben erfolgt eine Neuordnung zwischen dem Investor und der Universitätsstadt Tübingen im Sinne einer Begradigung der Grundstücksgrenzen, um an den städtebaulichen Entwurf angepasste Baugrundstücke und eine klare Eigentumskante zum öffentlichen Grünraum zu erhalten. Diese Neuordnung soll im Wege des Flächentausches realisiert werden, da die Gesamtgröße der jeweils abzugebenden Flächen nahezu identisch ist.

Im Zuge der Entwicklung soll die PKW-Erschließung auf der Basis des bestehenden Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Hierzu bringt die Stadt die Flächen für zwei PKW-Ausweichbuchten entlang der Zufahrt von Westen als verbreitertes Geh- und Fahrrecht ein, um punktuell Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. Der mittige Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. Der Investor stellt die hierfür benötigten privaten Flächen mittels Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

10 Umweltbelange

10.1 Immissionsschutz – Thema Lärm

Im schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurden die Schalleinwirkungen aus umliegenden Quellen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet untersucht. Unmittelbar östlich an das Bauvorhaben grenzt die bestehende Gewerbenutzung der Firma Härle GmbH (Fensterbau) an. Diese weist derzeit keinen Betrieb auf (Stand April 2017). Für die Untersuchung wird trotzdem von einer Folgenutzung des Betriebsgeländes der ehem. Firma Härle ausgegangen, die in Bezug auf die Schallemissionen mit derjenigen des Betriebs Härle vergleichbar ist, wie sie im August 2015 vorlagen. Ebenso wirkt Straßenverkehrslärm von öffentlichen Straßen und Parkplätzen aus dem Umfeld auf das Plangebiet ein. Außerdem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung untersucht. Die Lärmimmissionen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im Rahmen des Wohnbauvorhabens bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

- Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im MI um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Da hier keine relevante gewerbliche Schallvorbelastung anzunehmen ist, ist auch in der Gesamtbelastung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.
- Das Wohnbauvorhaben schränkt die eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, insbesondere den in der Pfrondorfer Straße 12 benachbarten Fensterbaubetrieb Eugen Härle GmbH nicht ein. Im Hinblick auf das Wohnbauvorhaben wäre eine weitere Entwicklung des Fensterbaubetriebs aufgrund der vorliegenden Unterschreitungen des Immissionsrichtwertes von mindestens 5 dB noch möglich.

Straßenverkehrslärm

- An den Neubauten des Wohnbauvorhabens werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV tags und nachts sicher unterschritten.
- An den bestehenden Gebäuden nördlich des Plangebiets (Pfrondorfer Straße 4 und 6) werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV tags und nachts überschritten.
- In der DIN 4109 wird die Bedeutung der Lüftung in schutzbedürftigen Räumen hervorgehoben. Ab einem nächtlichen Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) ist bei Räumen, die dem Schlafen dienen, sicherzustellen, dass eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist. An den beiden geplanten Wohngebäuden werden nächtliche Lärmpegel von 50 dB(A) nicht überschritten.
- Nur die bestehenden Gebäude Pfrondorfer Straße 4 und 6 und dort insbesondere die Nordfassaden der Straßenrandbebauung sind von nächtlichen Lärmpegeln über 50 dB(A) betroffen. Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen zur Lärmsanierung. Lärmsanierungen aufgrund von Straßenverkehrslärmimmissionen kommen in Kern-, Dorf- und Mischgebieten ab einer Überschreitung von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum grundsätzlich in Betracht. Diese Auslösewerte werden im vorliegenden Fall nicht überschritten. Im Übrigen ist nach VLärmSchR97 für die Ermittlung der Voraussetzungen für eine Lärmsanierung die vorhandene Verkehrsmenge zugrunde zu legen, die deutlich geringer ist als die für die vorliegende Planung zu Grunde gelegten Prognosezahlen für das Jahr 2027 und somit nochmals geringere Lärmimmissionen ergeben würden als die gutachterlich berechneten Werte. Des Weiteren wird Lärmschutz an bestehenden Straßen (Lärmsanierung) in der Regel als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen bei Straßen in der Baulast des Bundes oder Landes gewährt. Falls die bestehenden Gebäude an der Pfrondorfer Straße baulich wesentlich geändert oder abgerissen und statt derer neue Gebäude errichtet werden, kommen im Rahmen der Lärmvorsorge grundsätzlich insbesondere folgende Optionen in Betracht: Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, welche schutzbedürftige Schlafräume an der verkehrsabgewandten Seite platziert, und kontrollierte Wohnungslüftung bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die zur Straßenseite orientiert sind.

Lärmpegelbereiche

In den Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109) für die Geräuschbelastung als Summe von Straßen- und Gewerbelärm ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz für die geplanten Gebäude (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß Tabelle 8 der geltenden DIN 4109 Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige

Räume bemessen werden. Im Plangebiet werden lediglich die LPB I und II an den Gebäudefassaden erreicht. In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften (wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung) erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben, was durch die Vorhaben- und Erschließungspläne ausgeschlossen werden kann. Das bedeutet, es ergibt sich im Hinblick auf die Lärmimmissionen planungsrechtlich kein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Hinweis: Die Lärmpegelbereiche wurden fachgutachterlich gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 ermittelt, da diese in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung bekannt gemacht ist und die derzeit geltende Anforderung zur Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen darstellt. Zwar ist seit Juli 2016 eine Neufassung der DIN 4109 (DIN 4109-1:2016 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erschienen. Diese ist jedoch in Baden-Württemberg nicht als technische Baubestimmung eingeführt und damit nicht anzuwenden. Aus fachgutachterlicher Sicht ist zudem fraglich, ob die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4190-1, Ausgabe Juli 2016 überhaupt in die Liste technischer Baubestimmungen aufgenommen werden, da in vielen Fällen zu hohe Schallschutzanforderungen gestellt werden würden.

10.2 Immissionsschutz – Thema Gerüche

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurde eine immissionsschutzfachliche Bewertung der Geruchsemissionen aus dem Lackierbetrieb der Fa. Härle vorgenommen, dessen Abluft zentral über einen 10 m hohen Schornstein geführt wird und auf die geplante Wohnnutzung einwirkt. Obwohl die Fa. Härle derzeit keinen Betrieb aufweist (Stand April 2017), wird für die Untersuchung trotzdem von einer Folgenutzung des Betriebsgeländes der ehem. Firma Härle ausgegangen, die in Bezug auf die Geruchsemissionen mit der Ursprungsnutzung vergleichbar ist, wie sie im August 2015 vorlag.

Die geruchstechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung werden je nach Nutzungsintensität der Lackieranlage Geruchsstunden im Sinne der GIRL in 4 bis 6% der Jahresstunden ermittelt. Die tatsächliche Häufigkeit wahrnehmbarer Gerüche dürfte diesen Wert sogar unterschreiten, da in einem Teil der Emissionsstunden die geruchsbeladene Abluft in der Atmosphäre auf Werte unterhalb der Geruchsschwelle (also unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit) verdünnt wird und daher nach den Vorgaben der GIRL keine Geruchsstunden auslösen kann. Der Immissionswert von 10% in Wohn- und Mischgebieten wird damit deutlich unterschritten.

Wegen der günstigen Ableitbedingungen über den 10 m hohen Schornstein dürfte es sich bei den Geruchswahrnehmungen in der Regel nur um schwache Gerüche handeln, die im Rahmen der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme als einfache und nicht erhebliche Belästigungen hinzunehmen sind. Demnach sind im Plangebiet keine erheblichen Geruchsmissionen infolge des Betriebs der Lackieranlage der Fa. Härle Fensterbau GmbH zu erwarten. Der Betrieb wird durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt.

10.3 Artenschutz / Umweltbelange

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bereits erfolgt. Rodungsarbeiten/Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und auf den Zeitraum von 1. November bis 28. Februar zu beschränken. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, ist vorher zu prüfen, ob die Bäume als

Niststätte genutzt werden und die Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Umweltbelange

<i>Umweltbelang</i>	<i>Mögliche Auswirkungen</i>	<i>Vermeidungs- (V) / Kompensationsmaßnahmen (K)</i>	<i>Weitere Untersuchungen</i>
<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>			
<u>Biotopstruktur</u> : Die Fläche ist großteils versiegelt, kleinere Grüninseln mit Einzelbäumen und Strauchpflanzungen sind vorhanden, im Süden dichtes Gebüsch um die Einzelgehölze, das die Fläche vom öffentlichen Kirchgraben abgrenzt. Der Bereich „Kirchgraben“ ist zur Hälfte versiegelt, zur Hälfte Rasenfläche mit Einzelbäumen	Verlust von mittelwertigen Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Erhalt von Gehölzen (V) Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K)	keine
<i>Schutzgut Boden</i>			
<u>Bodenwertigkeit</u> : gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Freigabe liegt vor	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	-	keine
<i>Schutzgut Wasser</i>			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : Kirchgraben GW II. Ordnung, verdolt unter öffentlicher Grünfläche <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Niederschlagswasserversickerung, soweit möglich (V) Dachbegrünungen (K) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine

<i>Schutzgut Klima und Luft</i>			
Gebiet teilweise bereits versiegelt, klimatisch und lufthygienisch belastet durch fließenden und ruhenden Verkehr	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	nein
<i>Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung</i>			
Bereits größtenteils versiegelte, von Straßen und Gebäuden umgebene Fläche, daneben öffentlichen Grünfläche Kirchgraben	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung Bebauung rückt näher an die Grünfläche Kirchgraben heran	Erhalt von Gehölzstrukturen (V) Begrünungsmaßnahmen (K) Aufweitung und Pflanzung von Einzelbäumen zur Aufwertung der öffentlichen Grünfläche (K)	nein
<i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>			
Keine Kulturgüter bekannt	-	-	nein
<i>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</i>			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	nein

11 Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 nach den zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Förderbedingungen der KfW-Bank in Bezug auf die dann gültige Energieeinsparverordnung realisiert werden.

12 Regelungen im Durchführungsvertrag

Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist werden in den Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung eines Anteils von 10% der geplanten Wohnfläche (ca. 170 – 200 qm) für preisgebundenen studentischen Wohnraum (Mietpreis 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietbindung 15 Jahre) innerhalb oder mit Zustimmung der Stadt auch außerhalb des Plangebiets (z.B. 8 Studenten-Zimmer im angrenzenden Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4)
- Dingliche Sicherung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit
- Übernahme der Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens
- Festschreibung des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus 70“
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verdolten Kirchgraben, Ablösung des Abwasserbeitrags

Der Vorhabenträger hat sich außerdem in einem separaten Planungskostenvertrag dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden.

13 Abwassernachveranlagung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes unterliegen einer Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger die Ablösung der Beiträge im Durchführungsvertrag vereinbaren.

14 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	3.129 m ²
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne = Mischgebiet	2.252 m ²
Öffentliche Grünfläche	611 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	266 m ²

Tübingen, den 09.06.2017