

---

**Begründung**

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Auf dem Grundstück Doblerstraße 21 befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches ehemals als Verwaltungsgebäude für das Landratsamt Tübingen diente. Die Nutzung wurde im Frühjahr 2006 an den Standort in den Mühlbachäckern verlagert. Seither konnte das Grundstück keiner langfristigen neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zu gleichen Teilen gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Tübingen hat die Baugemeinschaft D21 GbR und Emil Steidle GmbH & Co KG ein Baukonzept entwickelt, das den städtebaulichen Zielvorstellungen einer innerstädtischen Wohn- und Gewerbenutzung entspricht.

Da die geplante Bebauung zugunsten einer dauerhaften Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ erforderlich, der den in diesem Bereich seit 31.03.1995 geltenden Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## **2 Verfahren**

Die Baugemeinschaft D21 GbR und Emil Steidle GmbH & Co KG haben die Flurstücke Nr. 925 und 925/2 von GWG und Kreisbau Tübingen mit dem Ziel der Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Gewerbegebäudes erworben. Mit Schreiben vom 16.10.2016 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich in der Grundfläche des Vorhabens mit (ca. 2.225 m<sup>2</sup>) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, dennoch werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

## **3 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ mit einer Größe von ca. 0,23 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 925/1 (Brunnenstraße 4) und 923 (Brunnenstraße 6),
- im Osten durch das Flurstück 922/3 (Brunnenstraße 8),
- im Süden durch das Flurstück 917 (Doblerstraße 25)

- sowie im Westen durch die Doblerstraße und einen Teilbereich des Flurstücks 492/1 (Brunnenstraße 2 / Himmelsleiter)

#### **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 Gemeinbedarfsfläche 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. 424 „Nordwestlicher Österberg“, rechtskräftig seit 31.03.1995, anzuwenden. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Doblerstraße 21“ wird der genannte Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Doblerstraße 21“ für unanwendbar erklärt.

#### **6 Städtebauliches Konzept / Baukonzept**

Das geplante Vorhaben befindet sich in exponierter innerstädtischer Lage östlich der historischen Altstadt. Durch den steil in Richtung Brunnenstraße abfallenden Nordwesthang eröffnen sich Blickbeziehungen zur Nordstadt und zum Schloss Hohentübingen.

Das Baukonzept sieht die Ergänzung und Aufstockung der hangseits dreigeschossigen Bestandsbebauung mit einer gleichgewichtigen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor.

Das Bestandsgebäude soll in seine ursprüngliche Büronutzung wieder zurückgeführt sowie um zwei weitere Geschosse mit Wohnnutzung mit drei Wohnungen ergänzt werden. Damit erscheint das Gebäude zur Doblerstraße hin fünfgeschossig. Im Bestandsbau sind Büroräume für Kleinst- und Kleinunternehmen von Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Lichtplaner, Elektroplaner, Statiker, Bauzeichner und Visualisierer („Haus der Planer“) vorgesehen. Es ist eine anteilige Eigennutzung sowohl der Wohn- als auch der Gewerbeeinheiten durch die Bauherren vorgesehen und ermöglicht somit Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 925/2 soll ebenfalls ein Komplex aus Büro- und Wohnnutzung entstehen. Der fünfgeschossige Neubau mit zwei Sockelgeschossen ist ebenso wie der Gebäudeteil auf dem westlichen Grundstück in seiner Tiefe unterschiedlich gestaffelt und nimmt die Formensprache und Gliederung des Bestandsgebäudes in analoger Weise auf. In den Obergeschossen sind sieben Wohnungen mit 110 bis 210 m<sup>2</sup> geplant, im Erdgeschoss soll ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Nebenräume untergebracht werden und in den zwei Hanggeschossen sollen Micro-Büroeinheiten zwischen 35 und 55 m<sup>2</sup> entstehen.

Beide Grundstücke werden als gemeinschaftliches Vorhaben überplant und sind gestalterisch als Einheit erkennbar.

Durch die Staffelung der Geschosse wird die Erschließung der Grundstücke über das Befahren und Begehen des Sockelbereichs von der Doblerstraße aus ermöglicht. Die Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Gebäudes auf dem Flurstück 925/2 erfordert ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der entsprechenden Anlieger.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden an der Doblerstraße (8 Stellplätze) sowie im Erdgeschoss des Gebäudes (8 Stellplätze) auf Flurstück 925/2 nachgewiesen. Weitere bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze werden abgelöst.

## **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. Ziel ist es eine gemischt genutzte Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, sind wegen der negativen Auswirkungen durch Lärm, Gerüche, des erhöhten Besucheraufkommens mit störendem Park-/ Suchverkehr sowie der auf Grund der Lage im Stadtgebiet nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nach § 12 Abs. 3 a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzung 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 Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in m über NN bestimmt.

Entsprechend dem Baukonzept wurden die maximalen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung festgesetzt. Die Höhenentwicklung nimmt in Richtung Hang stufenweise ab und reagiert somit auf die sensible und exponierte Lage des Baukörpers. Der jeweils tiefer liegende Gebäudeteil kann dabei als Dachterrasse genutzt werden und ermöglicht eine attraktive Nutzung der Freibereiche der Wohnungen. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes und des denkmalgeschützten Bestandes in der unmittelbaren Umgebung darf die max. zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen, Kaminen sowie Umwehungen für Dachterrassen und fest installierte Möblierung um maximal 1,30 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von der nördlichen und westlichen Außenwand 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 – 115 mm).

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl dient der Begrenzung der Versiegelung der Böden. Die Grundflächenzahl im MI des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit 0,6 festgesetzt. Dem entsprechend 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird des Weiteren eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Diese Freiflächen werden bepflanzt und dienen somit auch der Hangsicherung. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten vertretbar, da zu den mitzurechnenden Flächen insbesondere bauliche Anlagen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, der Zugänglichkeit des Gebäudes sowie der Terrassen und sonstige befestigte Freiflächen zählen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch Maßnahmen auf dem Grundstück wie beispielsweise die Herstellung einer Dachbegrünung gemindert.

### **Bauweise**

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen werden mit Ausnahme der Abstandsflächen zur östlichen Flurstücksgrenze eingehalten.

Zur Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Baukonzepts, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 925/2, eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Angrenzend befindet sich eine als Private Grünfläche festgesetzte Fläche mit waldähnlichem Gehölzbestand gemäß Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“.

Die Abstandsflächen in der Umgebungsbebauung entlang der Wilhelmstraße (Wilhelmstraße 2-22) und der Doblerstraße (Doblerstraße 1-10) wurden untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch in der Umgebung der geplanten Neubebauung gebietstypisch eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise vorliegt. Die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden dabei in Teilen sowohl unter Annahme eines Mischgebiets (Abstandsflächenfaktor 0,6; Nachbarschützender Faktor 0,4) als auch eines Kerngebiets (Abstandsflächenfaktor 0,4; Nachbarschützender Faktor 0,2) nicht eingehalten. Sowohl die vorderen, rückwärtigen als auch die seitlichen Grenzabstände werden in Teilen unterschritten. Zum Teil wird sogar der Mindestgrenzabstand von 2,50 m unterschritten.

Der Eigenart der Umgebung widerspricht die abweichende Bauweise somit nicht. Die Bebauung fügt sich städtebaulich in die vorhandene Bebauung ein.

## **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. Die Versiegelung der Fläche wird damit beschränkt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird zur Wahrung des architektonischen Konzepts gemäß den Textlichen Festsetzungen mit Ausnahme von Dachvorsprüngen auf der Erdgeschosebene gemäß Vorhaben und Erschließungsplan ausgeschlossen. An der Westseite wird ein Vortreten von Dachvorsprüngen aufgrund der Auswirkungen auf das Stadtbild ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges sowie der Zugänglichkeit des Baukörpers und der Terrassen wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen gemäß Freianlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zugelassen. Somit wird eine qualitätsvolle Gestaltung und eingeschränkte Versiegelung weiterer Flächen sichergestellt.

## **Nebenanlagen und Stellplätze**

Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen und Spielplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Oberirdische, offene Stellplätze sind nur in den dafür separat ausgewiesenen Flächen zulässig um die Parkierung sicherzustellen. Diese Regelungen dienen dazu die Nebenanlagen und Stellplätze grundsätzlich in die Baukörper zu integrieren bzw. diese nur an städtebaulich geeigneten Stellen zuzulassen.

## **Private Grünflächen**

Um eine qualitätsvolle Gestaltung und eingeschränkte Versiegelung der verbleibenden Grünflächen und die Bepflanzung zu gewährleisten werden diese als Private Grünflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des abgestimmten Freianlagenplans festgesetzt. Eine Bepflanzung der Grünflächen im Hangbereich dient zugleich dem Schutz des Hangs vor Erosion durch Niederschlagswasser.

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

Das Grundstück kennzeichnet sich durch einen steilen Nordwesthang. Um den Untergrund durch zulaufendes Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten, wird von einer punktuellen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück abgesehen. Das überschüssige anfallende Oberflächenwasser auf befestigten Flächen muss in geeigneter Weise gefasst (z.B. Hofeinfälle, Rinnen) und abgeleitet werden. Ein oberirdisches Gewässer, das für die Einleitung in Frage kommt, ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird deshalb nach der Rückhaltung in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Aus ökologischen und klimatischen Gründen ist das Flachdach des obersten Geschosses dauerhaft mit extensiver Dachbegründung mit 10 cm Aufbausicht zu begrünen. Durch die Dachbegründung werden Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden. Darüber hinaus wirkt eine Dachbegründung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Da das überschüssige

Niederschlagswasser aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Belastung des Untergrunds bei starker Hanglage durch zulaufendes Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist es nach der Rückhaltung durch die Dachbegrünung ebenfalls in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

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.

Kleinteilige befestigte Flächen wie z. B. Terrassen und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen umgesetzt werden. Aufgrund des geringen Flächenanteils tragen diese nicht wesentlich zur Durchfeuchtung des Hangs und damit zur Belastung des Untergrunds durch zulaufendes Oberflächenwasser bei.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Erschließung des östlichen Grundstücks Flst.-Nr. 925/2 zu gewährleisten wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

### **Pflanzgebote**

Das festgesetzte Pflanzgebot dient der Begrünung der Stellplätze an der Doblerstraße sowie der Betonung der Zugangssituation und damit der gestalterischen Aufwertung des Vorhabens. Darüber hinaus trägt die festgesetzte Baumpflanzung zur ökologischen und kleinklimatischen Verbesserung bei. Zugunsten einer ganzheitlichen Gestaltung und standortgerechten Bepflanzung wird diese auf bereits in der Umgebung vorhandene Baumarten begrenzt.

Die geplanten Stützmauern sind in geeigneter Weise zu begrünen. Die Begrünung der Stützmauern dient ebenfalls der ökologischen und kleinklimatischen Verbesserung.

### **Pflanzerhaltungsgebote**

Der ältere Baum (Eiche), im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, ist aufgrund seiner Eignung als Höhlenbrutbaum zu erhalten und bei Abgang artengleich in einer angemessenen Größe zu ersetzen.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Vorhaben zu gewährleisten, 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**

Entsprechend dem Bebauungskonzept werden im MI nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3 Grad zugelassen. Diese sind entsprechend der Regelung unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu begrünen.

Durch das Abrücken der Dachterrassen auf Flachdächern des obersten Geschosses um mindestens 5,50 m von der nördlichen und 5,70 m von der westlichen Außenwand werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch die sonst erforderlichen Umwehungen der Dachterrassen vermieden.

## **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 in dieser exponierten Lage 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.

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.

## **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 und nur im Eingangsbereich zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Da das Bebauungskonzept Räumlichkeiten für mehrere Betriebe vorsieht, darunter auch Microbüroeinheiten, die auf eine mögliche Vielzahl von Betrieben schließen lassen, sind die Werbeanlagen ab einer Anzahl von 4 Werbeanlagen pro Grundstück zu einer Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,5 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig. Mit diesen Regelungen wird den Werbewünschen

von gewerblichen Einrichtungen im MI in angemessener Weise Rechnung getragen. Zugleich sollen sich die Werbeanlagen in Proportion und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude einfügen, auch im Hinblick auf die Wechselwirkungen untereinander. Insbesondere vor dem Hintergrund der Fernsicht, bedingt durch die exponierte Lage des Gebäudes, sollen dadurch negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Ausnahmsweise kann alternativ eine für alle Betriebe im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zusammengefasste Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 1,20 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup> an der Westseite des Gebäudes unterhalb des 2. Obergeschosses zugelassen werden. Die Westseite des Baukörpers orientiert sich zur Doblerstraße und ist somit besonders publikumswirksam. Das Bebauungskonzept sieht an der Westfassade zudem eine überhöhte Zugangssituation mit einem großen Anteil geschlossener Fassade vor.

### **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**

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig. Des Weiteren darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Solaranlagen um bis zu 1,30 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von der nördlichen und westlichen Außenwand zurückversetzt sind. Damit soll die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

### **Einfriedungen**

Aufgrund der Fernwirkung der Bebauung in Hanglage sowie der zentralen Lage an der Doblerstraße werden bauliche Einfriedungen (z.B. in Form von Zäunen, Mauern o. ä.) ausgeschlossen.

Um die Privatbereiche entlang des öffentlichen Straßenraumes zu schützen, können geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### **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**

Das Plangebiet wird über die Doblerstraße erschlossen. Die Erschließung des westlichen Grundstücks (Flurstück 925/2), das keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Erschließungsstraße besitzt, wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sichergestellt. Die innenstadtnahe Lage ermöglicht kurze fußläufige Verbindungen in die Innenstadt entlang der Doblerstraße sowie über die „Himmelsleiter“ als direkte Verbindung zur Brunnenstraße. Durch die Bushaltestelle des Stadtbusverkehrs Tübingen (svt) an der Doblerstraße in ca. 100 m Entfernung ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## **9 Bodenordnung**

Die Grundstücke Flurstücks 925 und 925/2 stehen im Eigentum der Vorhabenträger Baugemeinschaft D21 GbR und Emil Steidle GmbH & Co KG. Die Vorhabenträger erwerben einen Teil des Flurstücks 499/2 (Doblerstraße) gemäß Grunderwerbsplan vom 09.03.2017 von der Universitätsstadt Tübingen zugunsten der Parkierung und Erschließung des Plangebiets nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

## **10 Umwelt**

### **10.1 Artenschutz**

Entsprechend den Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie (2013) sowie der Biotopausstattung des Gebietes ist ein Vorkommen von Vögeln im Untersuchungsraum zu erwarten. Die größeren Bäume, insbesondere auch der Höhlenbaum im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, sind zu erhalten. Der laut Habitatpotenzialanalyse als potentieller Höhlenbrutbaum identifizierte Baum im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird über ein Pflanzenerhaltungsgebot im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

Für den weiteren Gehölzbestand ist folgendes zu beachten:

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.

## 10.2 Umweltbelange

<b>Umweltbelang</b>	<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- (V) / Kompensationsmaßnahmen (K)</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>			
<u>Biotopstruktur:</u> Die Fläche ist ca. zur Hälfte mit Gebäude und Asphaltflächen versiegelt, der obere Hangbereich (nordexponiert) ist mit jüngeren Gehölzen bestanden	Verlust von mittelwertigen Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Erhalt von Gehölzen (V) Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K)	keine
<b>Schutzgut Boden</b>			
<u>Bodenwertigkeit:</u> gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen über Stubensandstein  <u>Altlasten:</u> keine verzeichnet  <u>Kampfmittel:</u> keine bekannt	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	-	keine
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit:</u> Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG)  <u>Oberflächengewässer:</u> keine  <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, stark hängige Lage, nach Norden exponiert	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung  optische Veränderung durch Anlage von Stützmauern im Hang	Erhalt von Gehölzstrukturen (V)  Begrünungsmaßnahmen (K)	keine
<i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>			
Im südlichen und westlichen Anschluss liegen Kulturgüter Doblerstr. 14 und Doblerstr. 25	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Höhenentwicklung und Blickbeziehungen beachten (V)	keine
<i>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</i>			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	keine

## 11 Geotechnik

In Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Doblerstraße 21“ wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt, das die Untergrundverhältnisse am Standort des geplanten Neubaus analysiert. Die Grundlage bildeten der Entwurf der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 09.02.2017 sowie die Planunterlagen zur Bestandsbebauung und zum Luftschutztollen.

Die Untergrundverhältnisse wurden anhand fünf Rammkernsondierungen erkundet und beurteilt. Ergänzend wurden die Schichtprofile von zwei Kernbohrungen und einer schweren Rammsondierung zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse herangezogen.

Die wesentliche Ergebnisse des Baugrund- und Gründungsgutachten bezüglich der Gründung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gründungssohlen der einzelnen Erdgeschossfußboden- und Untergeschossfußbodenniveaus verlaufen im überwiegenden Umfang bereits in gut tragfähigen, felsartigen festen Schichten des Stubensandsteins und der Bunten Mergel.
- Im Bereich des talseitigen Untergeschosses ist es für eine setzungsverträgliche Gründung erforderlich, die Fundamente zur Talseite hin abgetrept zu vertiefen, bis sie in festen Schichten der Bunten Mergel verlaufen.
- Bei Entwurf und Ausführung der Flachgründung sind Vorgaben in Anlehnung an die DIN 1054 des Baugrund- und Gründungsgutachten zu beachten.
- Aus den Bestandsunterlagen zum Luftschutztollen sowie aus Erkenntnissen einer Stollenbegehung am 03.06.2015 ergibt sich für die Aufstockung und den Anbau des Bestandsgebäudes (Flurstück 925) ein Abstand von UK Bodenplatte des Bestandsgebäudes bis zum Stollenfirst von ca. 8 m bzw. ca. 10 m innerhalb der festen bis harten Tonmergelsteine der Bunten Mergel. Somit ist in diesem Bereich eine sehr gute Brückenwirkung gegeben. In Verbindung mit einer minimalen Laststeigerung durch die Aufstockung gegenüber dem Ist-Zustand, ergibt sich hieraus keine Gefährdung für die geplante Baumaßnahme.
- Im Bereich des geplanten Neubaus (Flurstück 925/2) wurde die Stollenanlage verpresst. Aus Sicherheitsgründen sollten jedoch zusätzlich die Untergeschosse als biegesteifer Kasten in Stahlbeton ausgebildet werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich.
- Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der während der Aushub- und Gründungsarbeiten angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind erforderlich.
- Die Gründungssohlen müssen vom Baugrundgutachter überprüft werden. Änderungen gegenüber der dem Gutachten zugrunde gelegten Planung (z.B. Verschiebung des Gebäudes, Änderung der Fußbodenhöhen o.ä.), müssen vom Gutachter überprüft werden.“

## 12 Verschattung

Um eine Benachteiligung der angrenzenden Bebauung insbesondere in der Brunnenstraße auszuschließen wurde auf Grundlage des Bebauungskonzepts eine Verschattungsstudie durchgeführt. Es konnten folgende Schlussfolgerungen daraus gezogen werden:

- Durch die steile Hanglage werden die Wohngebäude in der Brunnenstraße im Winter alleine durch den Hang verschattet.
- Im Frühjahr und Herbst findet eine partielle Verschattung der Wohngebäude sowohl durch das Bestandsgebäude und den Neubau statt. Ein Großteil der Verschattung wird bereits durch den Hang und die umliegenden Bäume verursacht.
- Im Sommer findet aufgrund des hohen Sonnenstandes keine Verschattung der Wohngebäude statt. Nur vereinzelt werden von größeren Bäumen Schatten auf die Häuser in der Brunnenstraße geworfen.

## 13 Energiestandards

Es wird angestrebt, mindestens den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV2014) zu erreichen. Hierzu erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 14 Regelungen im Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden in den Durchführungsverträgen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit den beiden Vorhabenträgern u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist
- Sicherung eines Anteils von jeweils 50% der geplanten Nutzfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung sowie Wohnnutzung
- Erwerb eines Teilbereichs des Flst.-Nr. 499/2 (Doblerstraße) gemäß Grunderwerbsplan vom 09.03.2017 von der Universitätsstadt Tübingen zugunsten der Parkierung und Erschließung des Plangebiets nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens
- Festschreibung des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus 70“
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal, Ablösung des Abwasserbeitrags
- Regelungen zur Herstellung barrierefreier Wohnungen

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.

**15 Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,23 ha. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dabei dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Tübingen, den 31.08.2017