

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Hirschau**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Fährenweg/Heerweg", Stadtteil Hirschau
Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften
und Auslegungsbeschluss**

Bezug: Vorlage 255/2009

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 06.05.2010 (Anlage 1)
Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 06.05.2010 (Anlage 2)
Begründung vom 06.05.2010 (Anlage 3)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 30.04.2010 (Anlagen 4A bis 4H)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fährenweg/Heerweg“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2010 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungen und von Mietwohnungsbau im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung sowie Neuordnung und Neugestaltung der Stellplätze, Nebenanlagen und Freiflächen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4623 in Tübingen-Hirschau sollen auf der südlichen Fläche, die derzeit durch eine planungsrechtlich festgesetzte und baulich realisierte Gemeinschaftsgaragenanlage genutzt wird, zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage entstehen. Die geplanten Vorhaben sollen als

Maßnahme der Innenentwicklung dem gestiegenen Bedarf an Wohnungen Rechnung tragen. Dazu ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

In dem neuen Baukörper am Fahrenweg sollen zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen, am Heerweg soll öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die Grundstückseigentümerin hat am 15.06.2009 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diese Vorhaben gestellt.

Die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 und Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 sollen saniert und die Stellplätze und Nebenanlagen neu geordnet werden. Die Gebäude am Hakenweg sollen zudem aufgestockt werden.

Alle diese Maßnahmen sollen mit diesem Bebauungsplan geregelt werden.

2. Sachstand

2.1 Errichtung von zwei Wohngebäuden und Neuordnung der Stellplätze

Es ist geplant, die bestehende Wohnanlage Torstraße/Hakenweg durch zwei neue Wohngebäude städtebaulich zu ergänzen, die Stellplätze neu zu ordnen und die Freiflächen attraktiver zu gestalten. Die sehr großmaßstäbliche Garagenfläche kann dabei durch eine Bebauung ersetzt werden, die dem Quartier auch zur Südseite eine räumliche Fassung und eine angemessene Adresse zum Heerweg gibt. Durch die Aufteilung in geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau wird eine soziale Mischung innerhalb der Fläche unterstützt. Ergänzende Baumpflanzungen entlang der Straße, eine Neuordnung der Stellplätze und Nebenanlagen sowie eine Sanierung und Ergänzung des bestehenden Spielplatzes soll das vorhandene Freiflächenangebot verbessern. Damit soll eine Aufwertung der gesamten Wohnanlage erreicht werden.

Die neuen Wohngebäude am Heerweg sind als dreigeschossige Bebauung mit einem weiteren zum öffentlichen Raum zurückgesetzten Dachgeschoss geplant, das kein Vollgeschoss ist. Die mittlere Gebäudehöhe der bestehenden Wohngebäude entlang der Torstraße wird durch die geplanten Wohngebäude um ca. 2 m überschritten bezogen auf den sanierten Zustand der Bestandsgebäude. Da die geplanten Gebäude einen Mindestabstand von ca. 55 m zu dem nächsten Einfamilienhaus und von ca. 25 m zu Gebäuden des Gewerbegebiets haben werden, ist die Arrondierung der bestehenden Wohnanlage städtebaulich verträglich.

In den Jahren 1978 und 1979 wurden die Baugenehmigungen erteilt für die Wohngebäude Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 sowie Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14. Insgesamt wurden 71 Wohnungen erstellt. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen waren 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, so dass insgesamt 107 Stellplätze genehmigt wurden, davon entlang der Torstraße 38 Stellplätze, entlang des Fahrenwegs 28 Stellplätze und in der Gemeinschaftsgaragenanlage 41 Stellplätze.

Nach heutiger Landesbauordnung ist nur noch ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Es besteht das Recht, eine entsprechende Änderung des Stellplatzschlüssels in der Baugenehmigung für bestehende Gebäude zu beantragen. Für die Gebäude Torstraße 2 bis 18 sowie Hakenweg 2 bis 14 wurde dieser Änderungsantrag gestellt. Damit sind für die Wohngebäude Torstraße 2 bis 18 nur noch 41 Stellplätze notwendig, die entlang der Torstraße durch Neuordnung der Stellplatzanlage nachgewiesen werden sollen. Für die Gebäude am Hakenweg sind 30 Stellplätze erforderlich, die entlang des Fahrenwegs nachgewiesen werden sollen.

Die abzubrechende Gemeinschaftsgaragenanlage wird dann zum Stellplatznachweis nicht mehr benötigt.

Nach Abbruch der 41 Fertiggaragen soll die gewonnene Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung mit zwei neuen Wohngebäuden mit je 11 Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen überbaut werden. Vier weitere Stellplätze sollen oberirdisch östlich der Tiefgaragenzufahrt am Heerweg entstehen. Damit werden die notwendigen Stellplätze für die beiden neuen Wohngebäude nachgewiesen.

2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.07.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Fahrenweg/Heerweg“ in Hirschau im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 25.07.2009 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Planauslage in der Zeit von 27.07.2009 bis einschließlich 18.09.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.09.2009 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden aufgeführt:

Deutsche Telekom GmbH (03.09.2010)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (14.09.2009)

Die Denkmalpflege regt an, einen Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz nachrichtlich in den Textteil der Planung zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Tübingen (29.09.2009)

Durch den Abriss der Garagen und die geplanten neuen Wohngebäude rückt die Wohnnutzung näher an die südlich des Heerwegs bestehenden gewerblichen Nutzungen heran (Abstand ca. 40 m). Im weiteren Planverlauf sei zu untersuchen, ob Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu befürchten sind.

Des Weiteren sind die Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Südlich des Heerwegs gilt weiterhin der Bebauungsplan „Toräcker – Dischinger“, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich setzt dieser Bebauungsplan entlang des Heerwegs eine ca. 25 m breite „Zone A“ fest, in der als Nutzungen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Pflanzgebote sollen der Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebiets dienen. Der Mindestabstand zwischen dieser „Zone A“ und der geplanten Wohnbebauung beträgt 25 m.

Die Nutzungen der Gebäude westlich des Fahrenwegs durch Wohnen, Handel und Handwerk sind mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Es sind weder Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung, noch Einschränkungen der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch die neue Wohnbebauung zu erwarten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf den Grundstücken zu versickern, hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

2.2 Weiterentwicklung der Planung

Während der Bearbeitung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fahrenweg/Heerweg“ wurden die Sanierungsmaßnahmen für die bestehenden Gebäude der Wohnanlage weiter untersucht und folgendermaßen konkretisiert:

Die bestehenden Wohngebäude Torstraße 2 bis 18 mit insgesamt 41 Wohnungen sollen saniert und die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Torstraße diesen Wohnungen zugeordnet werden.

Die bestehenden Wohngebäude Hakenweg 2 bis 14 mit derzeit 30 Wohnungen sollen saniert und jeweils um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss aufgestockt werden. Damit können 6 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Entlang des Fahrenwegs sollen die insgesamt notwendigen Stellplätze für die bestehenden und die neuen Wohnungen am Hakenweg nachgewiesen werden.

Bei der Aufstockung dieser Gebäude liegen die Gebäudehöhen noch einmal um etwa 0,60 m über der vorgesehenen Neubebauung. Auf Grund des Abstands zur angrenzenden Bebauung und der Ausrichtung der Gebäude ist die Aufstockung städtebaulich vertretbar. Auch diese Dachgeschosse sollen auf der Westseite vom Hausgrund deutlich zurücktreten und damit zum öffentlichen Raum untergeordnet bleiben.

Die Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude sind als ergänzende Maßnahmen zu betrachten, um die Wohnanlage zusammen mit den Neubauvorhaben als städtebauliche und gestalterische Einheit weiterzuentwickeln und dem Quartier eine neue Prägung zu geben. Sie sollen deshalb in dem Bebauungsplan „Fahrenweg/Heerweg“ planungsrechtlich geregelt werden, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert wurde. Es sollen jedoch nur die beiden neu geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und Durchführungsvertrages werden.

Durch die Neuordnung der bestehenden und den Bau der neuen Stellplätze werden bezogen auf das gesamte Plangebiet neun Stellplätze mehr hergestellt, als bauordnungsrechtlich notwendig sind.

Insgesamt soll mit den Neubaumaßnahmen sowie der Sanierung und Aufstockung von Bestandsgebäuden auch eine Neuordnung der Stellplatzanlagen und eine gestalterische Aufwertung der gesamten Wohnanlage und ihrer Freiflächen erreicht werden.

Die Aufstockung der bestehenden Gebäude wurde als Zwischenbericht am 16.04.2010 im Ortschaftsrat Hirschau vorgestellt. Eine Beschlussfassung war nicht vorgesehen.

2.3 Energiestandard und Regenwasserkonzept

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 erreicht werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf den Grundstücken in Rigolen versickert werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

3. Lösungsvarianten

3.1 Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährenweg/Heerweg“ soll ausschließlich der ehemalige Garagenhof mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage überplant werden.

3.2 Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährenweg/Heerweg“ soll sowohl der ehemalige Garagenhof überplant werden als auch die Aufstockung der Bestandsgebäude Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 zugunsten von 6 zusätzlichen Wohneinheiten als weitere Maßnahme der Innenentwicklung weiterverfolgt werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.2 zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 06.05.2010 (Anlage 1)

Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 06.05.2010 (Anlage 2)

Begründung vom 06.05.2010 (Anlage 3)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 30.04.2010 (Anlagen 4A bis 4H)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet Gebäudehöhe

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform Dachneigung

GH max. Maximale Gebäudehöhe ü. NN (bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm)

o offene Bauweise

DN Dachneigung

Baugrenze

öffentliche Gehwege

Ein- und Ausfahrtbereich TG

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1, PFG 2

Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrünung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 3

Umgrünung von Flächen für Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze

Umgrünung von Fläche für Tiefgarage

Umgrünung von Flächen für Bauten zur Lagerung von Müll

Gehrecht für die Allgemeinheit

Strabenhöhenang. in Meter über Meereshöhe

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes



ENTWURF
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fahrenweg/Heerweg"

Maßstab: 1:750
Datum: 06.05.2010



WA	GH max. siehe Pläneintrag
GRZ 0,4	-
III	O
-	DN 0° - 3°

WA	GH max. siehe Pläneintrag
GRZ 0,4	-
III	O
-	DN 0° - 3°

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährenweg/Heerweg“
in Tübingen, Stadtteil Hirschau



Tübingen
Universitätsstadt

Der Bebauungsplan „Toräcker – Dischinger“, rechtsverbindlich seit 05.08.1975, wird im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fährenweg/Heerweg“ mit dessen Festsetzungen überlagert und ist damit nicht mehr anzuwenden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO, § 21a BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in m ü NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Den maßgeblichen Grundstücksflächen im Sinne von §19 (3) BauNVO sind die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze nach Nr. 7 hinzuzurechnen.
- (3) In den Baufeldern BF 1 dürfen Geschosse oberhalb 339,40 m ü NN keine Vollgeschosse sein. Sie sind von der westlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 1,50 m, von der südlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,00 m und von der nördlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Im westlichen Baufeld BF 2 darf das Geschoss oberhalb 339,20 m ü NN kein Vollgeschoss sein. Es ist von der westlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,50 m und von den anderen Gebäudeaußenkanten um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Im östlichen Baufeld BF 2 darf das Geschoss oberhalb 339,20 m ü NN kein Vollgeschoss sein. Es ist von der südlichen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,50 m und von den anderen Gebäudeaußenkanten um mindestens 0,40 m zurückzusetzen.

Die zum Aufenthalt genutzten Dachflächen dürfen mit bis zu 1,20 m hohen Brüstungselementen gesichert werden. Bauliche Anlagen, die die Brüstungshöhe übersteigen, sind zwischen der Brüstung und der Fassade des zurückversetzten Dachgeschosses nicht zulässig.

- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern ü. NN darf nur für Aufzugsanlagen um bis zu 0,60 m überschritten werden.
- (5) Auf den Gebäuden entlang der Torstraße sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen bis 1,20 m für Solaranlagen zulässig, wenn diese von den östlichen, nördlichen und westlichen äußeren Gebäudekanten um mindestens 2 m zurückbleiben.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zwischen dem westlichen BF 1 und dem westlichen BF 2 am Fahrenweg wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt. Diese muss mindestens 5,00 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn die Balkone nicht breiter als 5,00 m sind und einen Abstand untereinander von mindestens 3,00 m aufweisen.
- (3) Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden, baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müll und Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern müssen vom öffentlichen Gehweg entlang der Torstraße einen Abstand von 1,50 m einhalten. Vom öffentlichen Gehweg entlang des Fahrenwegs beträgt dieser Abstand mindestens 15 m, entlang des Heerwegs 6,50 m.
- (3) Entlang des Hakenwegs sind bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zur Unterbringung von Müll auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Stellplätze und Tiefgarage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichs für die Tiefgarage sind nur die Errichtung einer Tiefgarage sowie unterirdische Fahrradabstellplätze und unterirdische Abstellräume zulässig. Oberirdisch ist zudem die Überdachung der Tiefgaragenrampe zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Torstraße auf Flst.Nr. 4628/1 werden dem Grundstück Flst.Nr. 4628 zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zugeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplätze entlang des Fahrenwegs auf Flst.Nr. 4627 werden der Bebauung Hakenweg 2, 4, 6, 10,12 und 14 auf Flst.Nr. 4623 zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zugeordnet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine bewachsene Bodenschicht zu versickern.

Vereinzelt können Bodenschichten im oberen Bereich angetroffen werden, die nicht zur Versickerung geeignet sind. Ist diese Schichtdicke größer als 0,50 m können auch andere Versickerungsanlagen eingesetzt werden. Beim direkten hydraulischen Anschluss des Regenwassers an den Kiesgrundwasserleiter ist eine zusätzliche Filterung erforderlich. Als zusätzlicher Filter ist eine carbonhaltige Sandschicht von ca. 30 cm mit einer Körnung von 0,25 – 4 mm vorzusehen. Die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA - A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

- (2) Die Tiefgarage ist dort, wo sie nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,50 m intensiv zu begrünen.
- (3) Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 10 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

- (2) Baumpflanzgebot entlang des Heerwegs (PFG 1):

Es sind Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) als Hochstamm mit mindestens 25 - 30 cm Stammumfang zu pflanzen.

- (3) Baumpflanzgebot entlang der Torstraße (PFG 2):
Es sind Ahorne in Arten und Sorten (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*)) als Hochstamm mit mindestens 25 – 30 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (4) Pflanzgebot (PFG 3):
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweireihige Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Pflanzenerhaltungsgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie entweder artgleich als Hochstamm oder durch einen hochstämmigen, heimischen Laubbaum, jeweils mit Mindeststammumfang von 25 - 30 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.
- (2) In den Baufeldern BF 1 sind Fassaden in den Geschossen oberhalb 339,375 m ü NN in dunklerer Farbgebung zu gestalten. Dies gilt auch in den Baufeldern BF 2 für Geschosse oberhalb 339.16 m ü NN.

2. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die Dachneigungen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Dachflächen, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müll sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.

4. Unbebaute Grundstücksflächen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zulässig sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher. Zur Auswahl wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten in den Hinweisen verwiesen.

5. Einfriedigungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur Zäune bis 1,00 m Höhe sowie Einfriedigungen in Form von Sträuchern, Hecken und Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

HINWEISE

1. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Baumarten

Malus spec. – nicht gefüllt blühende Obstbäume

Prunus avium – Vogelkirsche

Prunus mahaleb - Weichselkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Carpinus betulus – Hainbuche

Juglans regia – Walnussbaum

Pflanzenliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus spec. – Weisdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa spec. – Hunds- oder Weinrose
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

3. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

4. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 4A bis 4H in der Fassung vom 30.04.2010 werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) realisiert werden.

Tübingen, den 06.05.2010

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährenweg/Heerweg“
in Tübingen, Stadtteil Hirschau



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4623 in Tübingen-Hirschau sollen auf der südlichen Fläche, die derzeit durch eine planungsrechtlich festgesetzte und baulich realisierte Gemeinschaftsgaragenanlage genutzt wird, zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage entstehen. Die geplanten Vorhaben sollen als Maßnahme der Innenentwicklung dem gestiegenen Bedarf an Wohnungen Rechnung tragen. Dazu ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

In dem neuen Baukörper am Führenweg sollen zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen, am Heerweg soll öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die Grundstückseigentümerin hat am 15.06.2009 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diese Vorhaben gestellt.

Die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 und Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14 sollen saniert und die Stellplätze und Nebenanlagen neu geordnet werden. Die Gebäude am Hakenweg sollen zudem aufgestockt werden.

Alle diese Maßnahmen sollen mit diesem Bebauungsplan geregelt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich Torstraße/Führenweg/Heerweg befindet sich eine Wohnanlage der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG). Auf den Grundstücken Flst.Nr. 4628 und Flst.Nr. 4623 befinden sich derzeit die Wohngebäude Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 bzw. Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14. Die für die gesamte Wohnanlage notwendigen Stellplätze sind entlang der Torstraße und des Führenwegs sowie in 41 sanierungsbedürftigen Fertiggaragen einer Gemeinschaftsgaragenanlage hergestellt.

Nach Abbruch der 41 Fertiggaragen soll diese Fläche mit zwei neuen Wohngebäuden mit je 11 barrierefreien Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen überbaut werden. Vier weitere Stellplätze sollen oberirdisch östlich der Tiefgaragenzufahrt am Heerweg entstehen. Damit werden die notwendigen Stellplätze für die beiden neuen Wohngebäude nachgewiesen.

In dem am Heerweg gelegenen Baukörper sollen öffentlich geförderte Mietwohnungen und in dem Gebäude am Führenweg zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen errichtet werden. Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm wurde positiv beschieden.

Für die Errichtung der Neubebauung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

Die bestehenden Wohngebäude Hakenweg 2 bis 14 mit derzeit 30 Wohnungen sollen saniert und jeweils um ein Geschoss aufgestockt werden. Damit sollen 6 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Entlang des Führenwegs sollen die insgesamt notwendigen Stellplätze für die bestehenden und die neuen Wohnungen am Hakenweg nachgewiesen werden.

Die Wohngebäude Torstraße 2 bis 18 mit insgesamt 41 Wohnungen sollen saniert und die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Torstraße diesen Wohnungen zugeordnet werden.

Die Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude sind als ergänzende Maßnahmen zu betrachten, die die Wohnanlage inklusive der Neubauvorhaben wieder zu einer städtebaulichen und gestalterischen Gesamtheit verbinden. Sie sollen deshalb in dem Bebauungsplan „Führenweg/Heerweg“ pla-

nungsrechtlich geregelt werden, jedoch kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans oder Durchführungsvertrages werden.

Insgesamt soll mit den Neubaumaßnahmen sowie der Sanierung und Aufstockung von Bestandsgebäuden auch eine Neuordnung der Stellplatzanlagen und eine gestalterische Aufwertung der gesamten Wohnanlage und ihrer Freiflächen erreicht werden.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fährenweg/Heerweg“ mit ca. 14.460 m² Größe wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Torstraße,
- im Osten durch den öffentlichen Weg Flst.Nr. 7273, das Grundstück Hakenweg 20 und das Flst. Nr. 4620/1,
- im Süden durch den Heerweg und
- im Westen durch den Fährenweg.

4. Derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Toräcker – Dischinger“, rechtsverbindlich seit 05.08.1975 weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Auf der Fläche der geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind eine Gemeinschaftsgaragenanlage und zur Wohnbebauung hin Pflanzgebote festgesetzt. Die Realisierung der geplanten Bebauung ist auf Grundlage dieses Bebauungsplans nicht möglich.

Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude am Hakenweg eine dreigeschossige Bebauung fest. Eine Aufstockung der Gebäude wäre demzufolge nicht zulässig.

Im Bereich der Bestandsgebäude Torstraße 2 bis 18 sind zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die jedoch nie realisiert wurden. Abweichend vom Bebauungsplan wurden die Stellplätze entlang der Torstraße angeordnet und der öffentliche Gehweg verlegt.

5. Baugenehmigungen

In den Jahren 1978 und 1979 wurden Baugenehmigungen erteilt für die Wohngebäude Torstraße 2, 4, 8, 10, 14, 16 und 18 sowie Hakenweg 2, 4, 6, 10, 12 und 14. Insgesamt wurden 71 Wohnungen erstellt. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen waren 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, so dass insgesamt 107 Stellplätze genehmigt wurden, davon entlang der Torstraße 38 Stellplätze, entlang des Fahrenwegs 28 Stellplätze und in der Gemeinschaftsgaragenanlage 41 Stück.

Nach heutiger Landesbauordnung ist nur noch ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Es besteht das Recht, eine entsprechende Änderung der Baugenehmigung für bestehende Gebäude zu beantragen. Für die Gebäude Torstraße 2 bis 18 sowie Hakenweg 2 bis 14 wurde dieser Änderungsantrag gestellt. Damit sind für die Wohngebäude Torstraße 2 bis 18 nur noch 41 Stellplätze notwendig, die entlang der Torstraße nachgewiesen werden sollen. Für die Gebäude am Hakenweg sind 30 Stellplätze erforderlich, die entlang des Fahrenwegs nachgewiesen werden sollen.

Die abzubrechende Gemeinschaftsgaragenanlage wird dann zum Stellplatznachweis nicht mehr benötigt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand auf dem Grundstück und den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Südlich des Heerwegs gilt weiterhin der Bebauungsplan „Toräcker – Dischinger“, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich setzt dieser Bebauungsplan entlang des Heerwegs eine ca. 25 m breite „Zone A“ fest, in der als Nutzungen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Pflanzgebote sollen der Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebiets dienen. Der Mindestabstand zwischen dieser „Zone A“ und der geplanten Wohnbebauung beträgt 25 m.

Die Nutzungen der Gebäude westlich des Fahrenwegs durch Wohnen, Handel und Handwerk sind mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Es sind weder Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung, noch Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe durch die neue Wohnbebauung zu erwarten.

Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich weder in das Plangebiet noch in die Umgebungsbebauung ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters wie auch wegen ihres hohen Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern ü. NN und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die neuen Wohngebäude am Heerweg sind als dreigeschossige Bebauung mit einem weiteren zum öffentlichen Raum zurückgesetzten Dachgeschoss geplant, das kein Vollgeschoss sein darf. Die mittlere Gebäudehöhe der Wohngebäude entlang der Torstraße wird durch die geplanten Wohngebäude um ca. 2 m überschritten bezogen auf den sanierten Zustand der Bestandsgebäude. Da die geplanten Gebäude einen Mindestabstand von ca. 55 m zu dem nächsten Einfamilienhaus und von ca. 25 m zu Gebäuden des Gewerbegebiets haben werden, ist die Arrondierung der bestehenden Wohnanlage städtebaulich verträglich.

Bei der Aufstockung der bestehenden Gebäude am Hakenweg werden die Gebäudehöhen der geplanten Neubebauung um bis zu 0,60 m überschritten. Auch diese Dachgeschosse sollen auf der Westseite vom Hausgrund deutlich zurücktreten und damit zum öffentlichen Raum untergeordnet bleiben. Die Abstände zur umgebenden Bebauung sind so groß, dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe soll sichergestellt werden, dass die Dachgeschosse gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen etwas zurücktreten und sich sowohl die sanierten, aufgestockten als auch die neuen Gebäude städtebaulich verträglich an den Bestand anschließen. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in BF 1 und BF 2 durch technische Aufbauten – außer den für die Barrierefreiheit notwendigen Aufzugsanlagen – ausgeschlossen. Die Dachflächen der bestehenden Gebäude entlang der Torstraße sollen der Solarenergienutzung dienen. Diese Anlagen müssen von den Gebäudekanten so weit zurückgesetzt werden, dass sie von den umgebenden öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

Die Grundflächenzahl wird festgelegt, um die Versiegelung der Böden auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Berechnung werden die Flächen der Stellplatzanlagen entlang der Torstraße und entlang des Fahrenwegs den Wohngebäuden Torstraße 2 bis 18 bzw. Hakenweg 2 bis 14 hinzugerechnet.

Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Der im Bestand und der Umgebung vorhandene offene Charakter wird auch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterverfolgt.

Tiefe der Abstandsflächen

Entlang des Fahrenwegs werden zwischen dem westlichen Bestandsgebäude in BF 1 und dem westlichen Neubau in BF 2 verringerte Abstandsflächen festgesetzt, um die angestrebte bauliche Entwicklung und Ordnung zu erreichen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden und der geplanten Wohngebäude ist auch bei der reduzierten Abstandsfläche gegeben. Der Brandschutz ist gewährleistet und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baukörper werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Überschreitungen werden für Balkone und Vordächer zugelassen, da dies untergeordnete Bauteile sind.

Nebenanlagen

Von den öffentlichen Gehwegen soll bei der Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müll wie auch Fahrradabstellanlagen ein Abstand eingehalten werden, der der Baugrenze für die Hauptgebäude entspricht, um eine geordnete bauliche Entwicklung entlang des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten. Für die Bestandsgebäude am Hakenweg werden die Flächen für die Anlagen zur Unterbringung von Müll festgesetzt, um ausreichend Abstand zu den Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Gehrecht

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Gehrecht dient der Allgemeinheit. Der öffentliche Spielplatz soll über das Gehrecht auch vom Heerweg aus für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Um eine geordnete Parkierung sicherzustellen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinschaftsstellplatzanlagen, eine Tiefgarage und ebenerdige, offene, nicht überdachte Stellplätze ausgewiesen.

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit insgesamt 24 Stellplätzen untergebracht werden. Außerdem sollen 4 ebenerdige Stellplätze östlich der geplanten Tiefgarageneinfahrt realisiert werden.

Die Stellplätze für die Wohneinheiten der Gebäude Hakenweg 2 bis 14 werden im Bereich der bestehenden Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlage entlang des Führenwegs ausgewiesen. Auch den Wohngebäuden Torstraße 2 bis 18 ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugeordnet. Die bestehende genehmigte Stellplatzanlage entlang der Torstraße wird dafür geringfügig verändert und um 9 Plätze erweitert.

Die Zulässigkeit der Überdachung der Tiefgaragenrampe auf der ausgewiesenen Fläche für die Tiefgarage ist erforderlich, da die Steigung der Rampe größer als 10% ist und deshalb eine Überdachung erforderlich ist und die Rampe auch nicht nach Norden verschoben werden kann.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Der bereits im Bebauungsplan „Toräcker-Dischinger“ festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz soll in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Führenweg/Heerweg“ aufgenommen und entsprechend seiner tatsächlichen hergestellten Größe festgesetzt werden. Die Vorhabenträgerin möchte auf dem Spielplatz die nach LBO notwendigen Spielflächen für die geplante Wohnbebauung nachweisen. Der Spielplatz soll daher in der Ausstattung aufgewertet werden. Die Vorhabenträgerin soll dabei die den Wohnbauvorhaben zurechenbaren Kosten übernehmen. Die einzelnen Regelungen hierzu erfolgen in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag.

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

Aus ökologischen Gründen muss das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken versickert werden. Außerdem ist die Tiefgarage in den Bereichen, in denen sie nicht von baulichen An-

lagen überdeckt wird, intensiv zu begrünen. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wodurch auch die versiegelten Flächen minimiert werden.

Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote

Zur Einbindung des Plangebietes in Landschaft und Umgebung und zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der unbebauten Grundstücksflächen werden Pflanzgebote festgesetzt. Aus denselben Gründen sollen durch Erhaltungsgebote die vorhandenen Gehölze dauerhaft erhalten und gepflegt und bei Abgang entsprechend ersetzt werden.

Aus Gründen des Artenschutzes für Flora und Fauna sollen nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher und hierbei Arten, die nicht gefüllte Blüten aufweisen, bei der Pflanzenauswahl zum Zuge kommen. Eine entsprechende empfehlende Pflanzenliste ist im Anhang beigefügt.

Entlang des Heerwegs wird als Baumart die Rosskastanie festgesetzt, da bereits auf der gegenüberliegenden Seite alle Bäume in den Pflanzinseln Rosskastanien sind und somit ein einheitliches Gesamtbild erreicht wird. Auch die Baumpflanzgebote entlang der Torstraße richten sich deshalb an dem vorhandenen Baumbestand aus. Es sind gemäß des Bestands Ahorne in Arten und Sorten zu pflanzen.

Der Spielplatz soll gegen die benachbarte Wohnnutzung eingegrünt werden, um eine bessere Verträglichkeit zu erreichen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Fasadengestaltung

Damit sich die zu sanierenden vorhandenen und die geplanten Gebäude gestalterisch in die Umgebung einfügen, sind grelle und fluoreszierende Fassadengestaltungen nicht erlaubt.

Die zurückgesetzten Dachgeschosse sollen in der Fernwirkung nicht als Fassaden wahrgenommen werden und sich in das Ortsbild mit den zum Teil mächtigen Dachflächen einfügen. Deshalb sollen die Fassaden dieser Dachgeschosse in dunkleren Farben gestaltet werden.

Dachgestaltung

Die Mehrfamilienwohnhäuser der bestehenden Wohnanlage und der weiteren Wohnbebauung im Bebauungsplan „Toräcker – Dischinger“ sind satzungsgemäß mit Flachdächern versehen. Deshalb wird auch für die geplanten und zu sanierenden Gebäude eine flache Dachneigung von 0° - 3° festgesetzt, um diese Gebäude gestalterisch in die Umgebung einzubinden.

Damit die Gebäude beim Blick von den nördlich gelegenen Hängen weniger in Erscheinung treten und aus klimatologischen Gründen sollen Dachflächen, die nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm begrünt werden.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine bessere Verträglichkeit mit der Wohnnutzung und eine attraktive Wohnumfeldgestaltung zu gewährleisten, sollen die Nebenanlagen, die der Unterbringung von Müll dienen, mit Sträuchern oder Hecken eingegrünt werden.

Unbebaute Grundstücksflächen

Zur Aufwertung und zum Erhalt des Wohnumfeldes müssen die Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege oder Nebenanlagen überbaut sind, gärtnerisch angelegt und so dauerhaft erhalten werden.

Einfriedigungen

Um eine gestalterische Ordnung entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum zu gewährleisten, wurden Festsetzungen dazu getroffen.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Heerweg“ und „Fährenweg“ und „Hakenweg“. Durch die Zunahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs in Folge der geplanten Wohngebäude wird keine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung erwartet. Die Zahl der Stellplätze ist auch nach der Neuordnung ausreichend, insbesondere bei einem Mehrangebot von neuen Stellplätzen auf privater Fläche.

7.2 Ver-/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an das städtische Kanal- und Leitungsnetz. Durch die Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück wird die Belastung des vorhandenen Kanals deutlich entlastet.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt.

9. Geplanter Energiestandard

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 erreicht werden.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fährenweg/Heerweg“ soll eine bereits mit Garagen überbaute Fläche und versiegelte Fläche wiedernutzbar gemacht werden und mit Wohngebäuden zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum nachverdichtet werden. Außerdem sollen bestehende Gebäude saniert und teilweise aufgestockt und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 14.460 m², so dass die in § 13 a BauGB geltenden Grenzen für Grundflächen in jedem Falle eingehalten werden. Da Wohngebäude realisiert werden sollen und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

10. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird Kraft Gesetzes (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB) von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht abgesehen. Trotzdem sind die Umweltbelange zu ermitteln und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Die für die beiden neu geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage erforderliche Fläche ist heute bereits durch die Gemeinschaftsgaragenanlage mit ihren Zufahrten versiegelt. Die Erstellung der beiden neuen Wohngebäude mit Tiefgarage stellt keine weitere Versiegelung des Bodens dar. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage verbessert die Regenwasserspeicherung und das Mikroklima.

Im Bereich der vorhandenen Gebäude erfolgt durch die Aufstockung kein weiterer Eingriff in den Boden.

Das anfallende Regenwasser von der neuen Dachflächen soll über Rigolen dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.

Klimatische oder lufthygienische Beeinträchtigungen sind durch die Neubebauung und Aufstockung nicht zu erwarten, da in der Umgebung bereits weitere Bebauung besteht. Es handelt sich um einen beplanten Innenbereich.

Auf den heute versiegelten Flächen der Gemeinschaftsgaragenanlage sind keine schützenswerten Tiere und Pflanzen anzutreffen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen durch die grünordnungsplanerischen Festsetzungen ausgeglichen werden. Die Erholungsfunktion im Wohnumfeld soll durch die Aufwertung der privaten Freiflächen und des öffentlichen Kinderspielplatzes gestärkt werden.

Tübingen, den 06.05.2010



- LEGENDE
- BÄUME NEU
 - BÄUME BESTAND



BAUHERR ARCHITECT

M. 100_C_HeerwegHerschau_20100429.mxd
 BAUGESUCH STAND APRIL 2010

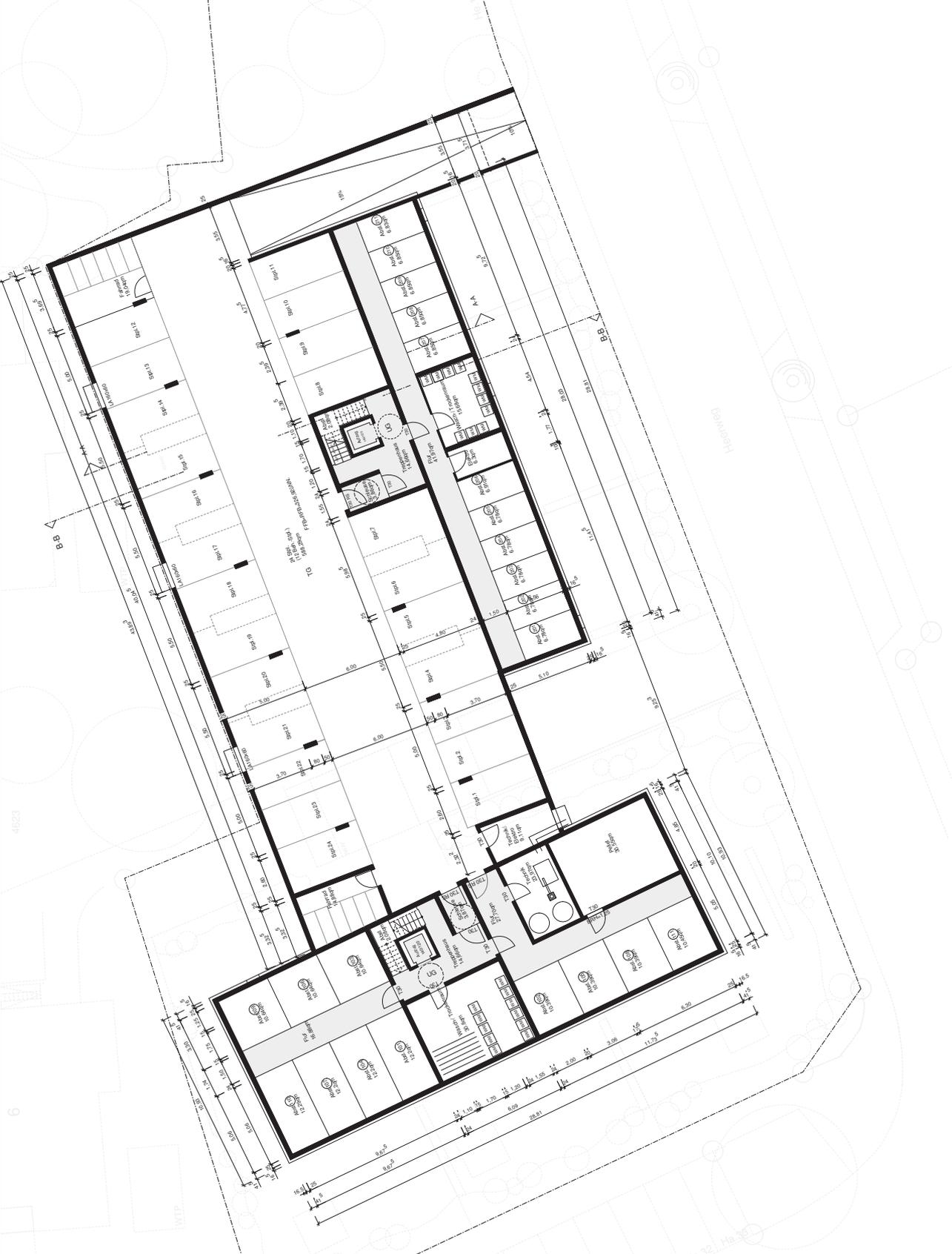
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH
 Konrad-Adenauer-Str. 8
 72072 Tübingen

AW ARCHITECTURWÜRDIGUNG
 Hermann Reiterwieser GmbH Ebn
 Kornspitzen Weg 4
 72072 Tübingen
 Tel. 07141 586-0 Fax. 15 88-20

Neubau von 2 Wohngebäuden mit Teilgarage
 Heerweg 1 - 1/1, 72070 Tübingen - Herschau

Lageplanübersicht

PROJEKT	30.04.2010	STADIUM/ANLAGE	1, 250	REF. NW	04.00
PROJEKTANT		PROJEKTLEITER		PROJEKTLEITER	1.00



BAUHERR ARCHITEKT

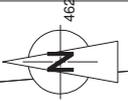
BAUGESUCH STAND APRIL 2010

Gesellschaft für Wohnungsbau
 in der Stadt
 Konrad-Adenauer-Str. 8
 72072 Tübingen

AW ARCHITECTENBÜRO
 ARCHITECTENBÜRO
 Hermannstr. 10
 72072 Tübingen
 Tel. 0 71 45 95 0 Fax. 0 71 45 95 20

Nachbau eines Mehrfamilien mit Tiefgarage
 Herweg 1 - 11, 72070 Tübingen - Hirschau

Grundriss Untergeschoss + Tiefgarage
 30.04.2010 1:00 ref/1W 04.01 100 x 100



4620/1

4623

4620/2

4620/3

4620/4

4620/5

4620/6

4620/7

4620/8

4620/9

4620/10

4620/11

4620/12

4620/13

4620/14

4620/15

4620/16

4620/17

4620/18

4620/19

4620/20

4620/21

4620/22

4620/23

4620/24

4620/25

4620/26

4620/27

4620/28

4620/29

4620/30

4620/31

4620/32

4620/33

4620/34

4620/35

4620/36

4620/37

4620/38

4620/39

4620/40

4620/41

4620/42

4620/43

4620/44

4620/45

4620/46

4620/47

4620/48

4620/49

4620/50

4620/51

4620/52

4620/53

4620/54

4620/55

4620/56

4620/57

4620/58

4620/59

4620/60

4620/61

4620/62

4620/63

4620/64

4620/65

4620/66

4620/67

4620/68

4620/69

4620/70

4620/71

4620/72

4620/73

4620/74

4620/75

4620/76

4620/77

4620/78

4620/79

4620/80

4620/81

4620/82

4620/83

4620/84

4620/85

4620/86

4620/87

4620/88

4620/89

4620/90

4620/91

4620/92

4620/93

4620/94

4620/95

4620/96

4620/97

4620/98

4620/99

4620/100

4620/101

4620/102

4620/103

4620/104

4620/105

4620/106

4620/107

4620/108

4620/109

4620/110

4620/111

4620/112

4620/113

4620/114

4620/115

4620/116

4620/117

4620/118

4620/119

4620/120

4620/121

4620/122

4620/123

4620/124

4620/125

4620/126

4620/127

4620/128

4620/129

4620/130

4620/131

4620/132

4620/133

4620/134

4620/135

4620/136

4620/137

4620/138

4620/139

4620/140

4620/141

4620/142

4620/143

4620/144

4620/145

4620/146

4620/147

4620/148

4620/149

4620/150

4620/151

4620/152

4620/153

4620/154

4620/155

4620/156

4620/157

4620/158

4620/159

4620/160

4620/161

4620/162

4620/163

4620/164

4620/165

4620/166

4620/167

4620/168

4620/169

4620/170

4620/171

4620/172

4620/173

4620/174

4620/175

4620/176

4620/177

4620/178

4620/179

4620/180

4620/181

4620/182

4620/183

4620/184

4620/185

4620/186

4620/187

4620/188

4620/189

4620/190

4620/191

4620/192

4620/193

4620/194

4620/195

4620/196

4620/197

4620/198

4620/199

4620/200

4620/201

4620/202

4620/203

4620/204

4620/205

4620/206

4620/207

4620/208

4620/209

4620/210

4620/211

4620/212

4620/213

4620/214

4620/215

4620/216

4620/217

4620/218

4620/219

4620/220

4620/221

4620/222

4620/223

4620/224

4620/225

4620/226

4620/227

4620/228

4620/229

4620/230

4620/231

4620/232

4620/233

4620/234

4620/235

4620/236

4620/237

4620/238

4620/239

4620/240

4620/241

4620/242

4620/243

4620/244

4620/245

4620/246

4620/247

4620/248

4620/249

4620/250

4620/251

4620/252

4620/253

4620/254

4620/255

4620/256

4620/257

4620/258

4620/259

4620/260

4620/261

4620/262

4620/263

4620/264

4620/265

4620/266

4620/267

4620/268

4620/269

4620/270

4620/271

4620/272

4620/273

4620/274

4620/275

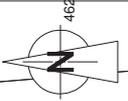
4620/276

4620/277

4620/278

4620/279

4620/280



4620/1

4623



BAUHERR ARCHITEKT

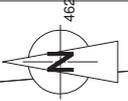
0 5 10m

BAUGESUCH STAND APRIL 2010
 Gesellschaft für Wohnungsbau
 Konrad-Adenauer-Str. 8
 72072 Tübingen

AW ARCHITECTENBÜRO
 Hermann-Herder-Str. 4
 72072 Tübingen
 Tel. 0 71 41 9 93 0 Fax. 0 71 41 9 93 20

Nachbar mit 9 Wohneinheiten mit Tiefgarage
 Hauptweg 1 - 11, 72070 Tübingen - Hirschtal

Regelgeschoss 1.OG und 2.OG
 30.04.2010 1.100 ref/rw 04.03 1000 x 1000



4620/1

WTP

4623

WTP



BAUHERR ARCHITEKT

0 5 10m

BAUGESUCH STAND APRIL 2010

Gesellschaft für Wohnungs-
bau und Baugewerbe
Konrad-Adenauer-Str.8
72072 Tübingen

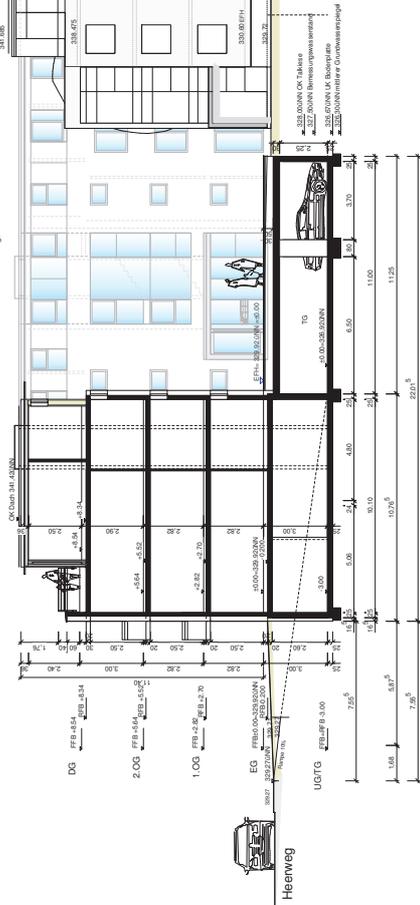
AW ARCHITECTENBÜRO
Herrmann, Wenzel, Grottel
Herrmannstraße 4
72072 Tübingen
Tel. 0 71 45 93 0 Fax. 0 71 45 93 20

Nachweis 9 Nachschalen mit Tiefenlag
Hörweg 1 - 11, 72070 Tübingen - Hirschau

Grundriss Dachgeschoss

1:100 ref./rw 04.05
30.04.2010

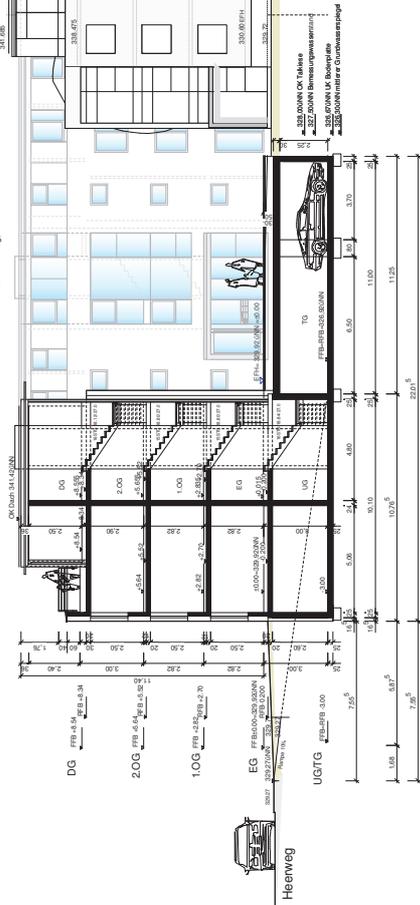
Ansicht Ost Heerweg 1 ETW vom Innenhof



Schnitt A-A, Heerweg 1/1, MTW

Ansicht Ost, Heerweg 1 - Bestand Heerweg 10,12,14 mit Dachaufdeckung

Ansicht Ost Heerweg 1 ETW vom Innenhof



Schnitt B-B, Heerweg 1/1, MTW

Ansicht Ost, Heerweg 1 - Bestand Heerweg 10,12,14 mit Dachaufdeckung

BAUHERER ARCHITEKT

0 5m 10m

BAUGESUCH STAND APRIL 2010

Gesellschaft für Wohnungs-
Konrad-Adenauer-Str.8

72072 Tübingen

ARCHITEKTURBÜRO
Koch & Partner
Königsplatz 4
72072 Tübingen
Tel. 07141 309 800 Fax: 15 98 20

Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage
Heerweg 1 - 11, 72070 Tübingen - Hirsau

Projekt-Nr. 30.04.2010
Skala 1:100
Blatt-Nr. 04.06
Blatt-Gr. 1,00 x 1,00



BAUBEREI ARCHITECT

10m

BAUGESUCH STAND APRIL 2010

Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH
Kornel Althausstr. 51/5
72072 Ulm/geringen

BAU **ARCHITECT**
Neubau, Althausstr. 51/5
72072 Ulm/geringen
Tel. 07141 30 50 0 Fax. 15 98 20

Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage
Herweg 1 - 11, 72071 Ulm/geringen - Hirsau

Ansicht Süd, Ansicht West
30.04.2010 | 1:100 | 04.07.2010

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Führenweg/Heerweg“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Hirschau
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 14.460 m ²
Baugrundstücke: 3	Wohneinheiten: 28 neu / 71 Best.	Gewerbeeinheiten: ---	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Öffentlicher Spielplatz			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4623 in Tübingen-Hirschau sollen auf der Fläche einer derzeitigen Gemeinschaftsgaragenanlage 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage entstehen als Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Gebäude soll als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die bestehende Wohnanlage Torstraße/Hakenweg soll saniert, teils aufgestockt und Stellplätze/Nebenanlagen neu geordnet werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungen und von Mietwohnungsbau im Zusammenhang mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm als Maßnahme der Innenentwicklung.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			20.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			27.07.2009 – 18.09.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			21.07.2009 – 18.09.2009
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			