

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Mitte**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Doblerstraße 21"
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 36/2007, 257/2007

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag inkl. Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 13.06.2007 wird nach § 12 BauGB und § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2007 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.
3. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung vorgebrachten Stellungnahmen werden in der Planung berücksichtigt.
4. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.

Ziel:

Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Landratsamt Tübingen hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG (Gewerbe- und Wohnungsbaugesellschaft mbH)/Kreisbaugesellschaft mbH verkauft.

2. Sachstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.03.2007 wurden vom Planungsausschuss am 09.07.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Entwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.07.2007 mit Begründung und der Stellungnahme zur grünordnerischen Situation sowie der Verschattungsstudie zum Neubau in der Doblerstraße 21 vom 23.07.2007 bis einschließlich 14.09.2007 öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.07.2007 beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden im folgenden Teil behandelt.

➤ Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (26.07.2007)

Hingewiesen wird, dass ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss. Der Flächennutzungsplan sei im Wege der Berichtigung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen wird über das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes informiert, so dass der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden kann.

➤ Deutsche Telekom AG (30.08.2007)

Innerhalb des Flst. Nr. 925 verlaufen im süd-westlichen Bereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese Anlagen müssen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Telekommunikationsanlagen werden in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde an die Vorhabenträger und die Architekten weitergegeben.

➤ Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (12.09.2007)

Befürchtet wird, dass auf Grund des teilweise geringen Abstands der Neubebauung zum landeseigenen Grundstück und der steilen Hanglage das landeseigene Grundstück samt Bauten und Bepflanzung gefährdet wird. Das Land ist mit den Höhen des neu zu errichtenden Baukörpers, die deutlich über den bisherigen Höhen liegen, einverstanden, diese dürften aber in keinem Fall, auch nicht durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Gefordert wird eine Begrünung der Dachfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hangsicherung betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Die Höhen der Baukörper werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Sie sind als maximale Höhen anzusehen und dürfen lediglich durch betriebsbedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches sowie mit Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden.

Als örtliche Bauvorschrift wurde in den Bebauungsplan die gestalterische Regelung aufgenommen, dass die Dachflächen des Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von 15 – 18 cm zu begrünen ist.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2007 als Satzung zu beschließen.

In den Planunterlagen wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 257/2007 verwiesen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung in der Fassung vom 13.06.2007.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträger tragen die Planungskosten sowie die Kosten, die durch die Durchführung des Vorhabens und dessen Erschließung entstehen. Für die Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

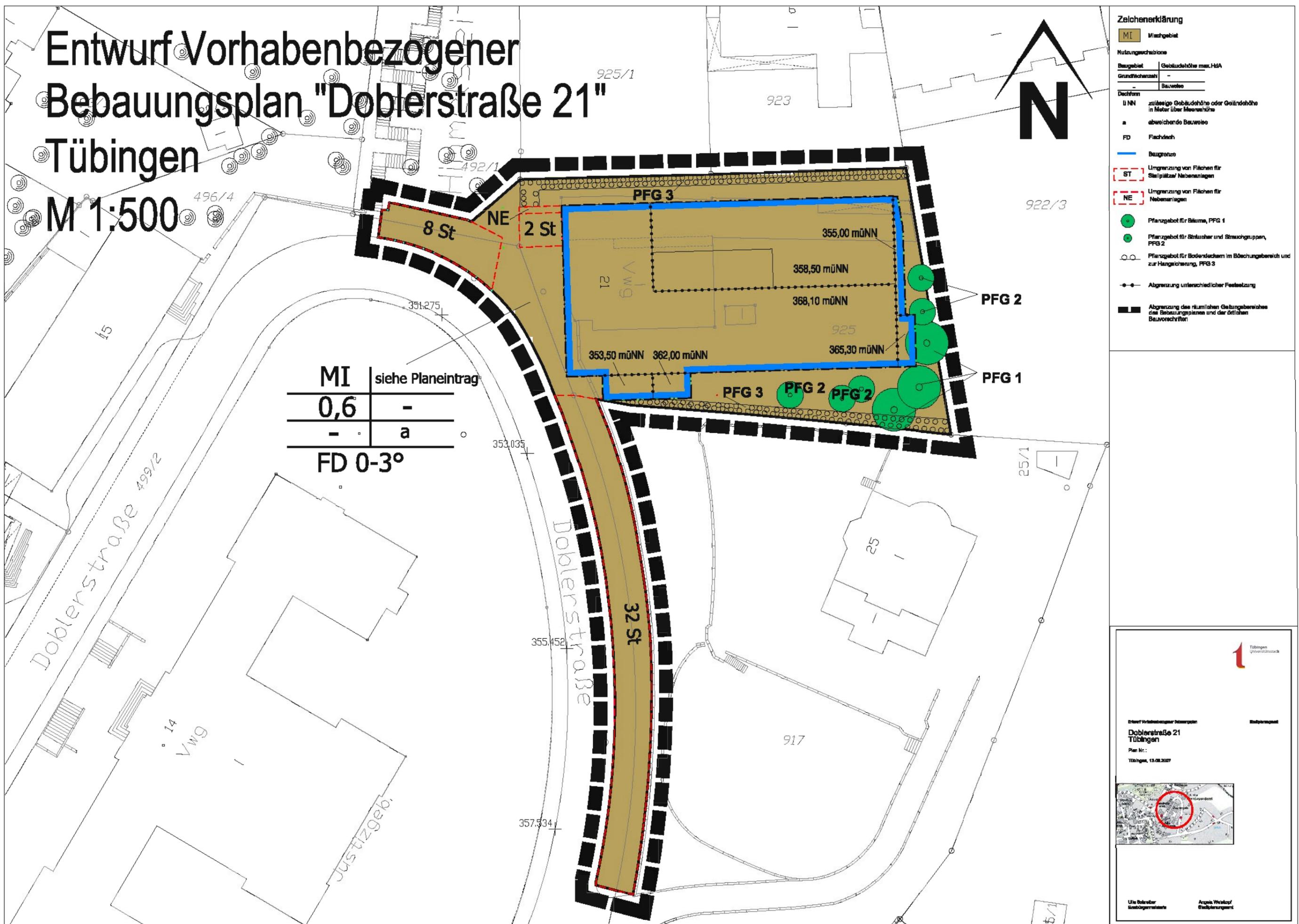
Durchführungsvertrag inkl. Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 21"

Tübingen

M 1:500



MI	siehe Planeintrag
0,6	-
-	a
FD	0-3°

- Zeichenerklärung**
- MI Mischgebiet
 - Nutzungsabweichung
 - Baugruben Gebäudehöhe max. HGA
 - Grundflächenzahl -
 - Bauweise
 - Dachform
 - li NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländeoberhöhe in Meter über Meereshöhe
 - a abweichende Bauweise
 - FD Flachdach
 - Bezugslinie
 - Umgränzung von Flächen für Stellplätze/ Nebenanlagen
 - ST
 - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen
 - NE
 - Pflanzgebiet für Bäume, PFG 1
 - Pflanzgebiet für Sträucher und Strauchgruppen, PFG 2
 - Pflanzgebiet für Bodendecker im Böschungsbereich und zur Hangsicherung, PFG 3
 - Abgränzung unterschiedlicher Festsetzung
 - Abgränzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Tübingen
Universität

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Doblerstraße 21
Tübingen

Plan Nr.:
Tübingen, 13.08.2007

Uta Dobler
Stadtplanungsamt

Angela Wehler
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. HbA in m über NN.) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf durch Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden.
- (4) Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis auf 0,85 erhöht, um eine Fortführung des öffentlichen Straßenraums bis an den Hausgrund entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu ermöglichen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen.
- (2) Es wird festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:
 - Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der nördlichen Grundstücksseite darf das Gebäude bis zu 4,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der östlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude im nördlichen Teil bis zu 2,50 m, im südlichen Teil bis zu 4,30 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Treppenanlage darf bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - An der südlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis zu 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- (2) Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen definiert.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur in den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Bereichen und entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil für Nebenanlagen ausgewiesenen Bereiche entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten sind Bäume entsprechend der Pflanzenliste 1 (Hinweise) zu pflanzen.
- (2) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 2 (Hinweise) zu pflanzen.
- (3) In den beiden Bereichen des PFG 3 sind ca. 5 Bodendecker pro m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 3 (Hinweise) zu pflanzen. Innerhalb des PFG 3 sind ca. 20 Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 4 (Hinweise) zu pflanzen.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- (5) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorte um bis zu 3,00 m 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 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Die Dachflächen des Gebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von 15 – 18 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Solaranlagen und Flächen für betriebsbedingte Aufbauten.

2. Solaranlagen

Solaranlagen müssen mindestens 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu gestalten.

4. Stellplätze

- (1) Die beiden Stellplätze im westlichen Teil des Grundstücks sind als asphaltierte Stellplatzflächen herzustellen.
- (2) Die Stellplätze entlang der Doblerstraße (Kennzeichnung im zeichnerischen Teil 8+32) sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen sind gärtnerisch anzulegen.

6. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 8 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind mit einer max. Größe von 2 m² direkt im Eingangsbereich (Eingang zu den Nutzungseinheiten) zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

(5) Automaten sind nicht zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Realisierung des in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Vorhabens dienen.

HINWEISE

Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1

Quercus robur	–	Stieleiche
Acer pseudplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche

Pflanzenliste 2

Corylus avellana	–	Haselnuss
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Acer campestre	–	Feld-Ahorn

Pflanzenliste 3

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Vinca major	–	Immergrün

Pflanzenliste 4

Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Rubus idaeus	–	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	–	Brombeere
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/13 bis 13/13 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bodendenkmale

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden- Württemberg) wird verwiesen.

Hangsicherung

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Unterirdische Stollenanlage

Auf dem Grundstück befindet sich eine unterirdische Stollenanlage.

Tübingen, den 13.06.2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 21“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Tübingen
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 2.729 m ²
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Bürogebäude, Verwaltung, Dienstleistung			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB)			
<u>Anlass der Planung</u> Das Landratsamt hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG/Kreisbaugesellschaft verkauft.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			05.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			19.02.2007 – 09.03.2007
Informationsveranstaltung			28.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.02.2007
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation			
Auslegungsbeschluss			09.07.2007
Öffentliche Auslegung			23.07.2007 – 14.09.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			11.07.2007
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			