

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und  
Weinbergstraße“  
Tübingen, den 18.03.2024

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Bereich der abgängigen Gebäude in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 geschaffen werden.

Da im bisher gültigen Bebauungsplan „Lange Furch“ Nr. 260, Teil II“, die wesentlichen Flächen als „Gemeinbedarfsflächen, Altersheime/Altenwohnungen“ festgesetzt sind und mit dieser Festsetzung die aktuellen Ziele nicht umsetzbar sind, muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 14.050 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren wird zwar von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange zur planerischen Abwägung ermittelt. Im Bericht „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Beurteilung des Bauzustandes Sieben-Höfe-Straße 109 bis 111“ vom 22.10.2020 (siehe Anlage) sowie in einem „Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ vom 22.11.2023 werden zudem die artenschutzrechtlichen Belange dargestellt (siehe Anlage).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

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

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 12, 14, 16, 5, 7002 z.T. (Sieben-Höfe-Straße) und hat eine Größe von ca. 14.050 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten der Sieben-Höfe-Straße /Flst. 13/2, 13/3, 13/5, 13/6, 8/8, 8/7, 8/6 und 7002 (Sieben-Höfe-Straße, tlw.)
- Im Osten durch die umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten entlang der Kappelstraße (Flst.-Nr. 13/2, 15/4, 15, 7009 (Kappelstraße tlw). und 7002 (Sieben-Höfe-Straße, tlw.)
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Weinbergstraße, Flst. 7030/1 (tlw.), 778, 779, 780, 781, 783, 784, 901, 897/1 und 897.
- im Westen durch Flst. 7, 14/2, 14/1, 5/5 und 7002 (Sieben-Höfe-Straße, tlw.)

#### **4. Rahmenbedingungen und Vorgaben**

##### **Regionalplanung**

In der Raumnutzungskarte Tübingen (Stand 2013) des Regionalverbands Neckar-Alb ist der Bereich als „Bestandsfläche Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

##### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 147. FNP-Änderung (wirksam seit 15.12.2023) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf.

In der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen wird die Fläche als gemischte Baufläche zukünftig dargestellt. Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ werden die folgenden Bebauungspläne und Ortsbaupläne für die überdeckenden Bereiche überlagert und sind rechtlich nicht mehr anzuwenden:

„Bernhalde / Waldstraße“ (386), in Kraft getreten am 23.08.1984, „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil II), in Kraft getreten am 18.05.1966; „Lange Furch II“ (Nr.260, Teil I), in Kraft getreten am 18.05.1966; „Bernhalde / Waldstraße“ (386) in Kraft getreten am 23.08.1984, Friedhoferweiterung Derendingen (292), in Kraft getreten am 02.11.1968; Baulinienfeststellung i. d. Weinbergstraße u. Visieränderung i. d. Zollern-, Wald- u. Weinbergstraße, (305, De Fasz 5d), genehmigt am 24.03.1934; De-Übersicht, (301, De Fasz I), in Kraft getreten am 10.07.1883; Kappel- u. Weinbergstraße (301, De Fasz 6), genehmigt am 08.04.1880; Sieben-Höfe-Straße 107-125 (301, De Fasz 4a), genehmigt am 06.07.1877

#### **6. Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen (Flurstücke 12, 14, 16) sind im städtischen Besitz und bis 2080 der GWG Tübingen GmbH in Erbbaupacht übertragen. Zur Realisierung der Bauvorhaben ist die Stadt Tübingen mit dem Landkreis Tübingen in Verhandlung um einen Teil des Grundstücks 7030/1 entlang der Weinbergstraße/K6900 zu übernehmen und in Erbbaupacht der GWG Tübingen zur Verfügung zu stellen. Die öffentlich ausgewiesene Grünfläche entlang der Weinbergstraße wird aus der Erbbaufläche herausgenommen.

#### **7. Altlasten**

Altlasten sind innerhalb des Gebietes keine bekannt.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

## **8. Kampfmittel**

Vorsorglich wurde ein Gutachten zur „Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung“ bei der Luftbild-Auswertung GmbH in Auftrag gegeben, da ein gewisser Grundverdacht auf Grund einer Bombardierung der St. Gallus Kirche im Jahre 1944 vorlag. Ergebnis: „Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.“

## **9. Denkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz (?) Derendingen“ (Archivkennung DERE014-LD), und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. §2DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“, sowie „Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Vor dem Beginn einer Baumaßnahme ist das Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen rechtzeitig zu informieren und u.U. müssen vorsorgliche Grabungen zugelassen werden.

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

## **10. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Die GWG Tübingen GmbH hat in 2020 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Findung der besten Lösung für eine komplexe Planungsaufgabe in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen und unter Beteiligung des Gemeinderats und der Derendinger Bürgerschaft ausgelobt. Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.07.2020 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte dienen seit dieser Zeit als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Plangebiets. Ein Teil der Planungsaufgabe war die Schaffung eines gemischten Wohnquartiers, das Angebote für sozial Benachteiligte macht und einen Baustein für robustes Wohnen enthält. Der Entwurf des dänischen Architekturbüros Vandkunsten ging als eindeutiger Sieger des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs hervor. Das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine Aneinanderreihung von Höfen an einer zentralen Erschließungsachse aus und schafft damit einen stimmigen Übergang an die Bestandsbebauung im alten Ortskern Derendingens.

Entlang der neuen zentralen „Dorfstraße“, die das Gebiet von Ost nach West durchzieht und auch der fußläufigen Vernetzung mit dem alten Ortskern dient, entstehen halboffene Strukturen von giebel- und traufständigen Gebäuden mit 3 bis 4 Geschossen, die die umgebenden Hofstrukturen aufnehmen. Die Gebäudehöhen entwickeln sich gestuft nach Süden, so dass sich ein eigenständiger Anschluss an die Weinbergstraße ergibt. Die heute vorhandene straßenbegleitende Ortsrandeingrünung bleibt dabei erhalten, wenngleich sie durch das Heranrücken der Bebauung eine andere stadträumliche Wirkung erzielen wird.

Die zentrale Erschließung erfolgt von Norden von der Sieben-Höfe-Straße her, die in einer in den Hang geschickt eingelassenen Tiefgarage mündet.

Das Mobilitätskonzept der Siedlung sieht einen verringerten Stellplatzschlüssel und eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vor, oberirdisch ist nur Sonderparken (Behinderten- und Carsharingstellplätze, sowie Parken für betreuendes Personal) vorgesehen.

Vorgesehen ist die Realisierung von ca. 150 Wohnungen. In den Kopfbauten südlich der Erschließungsstraße sind erdgeschossig und gut erreichbar Gemeinschaftsflächen für z.B. Waschmaschinenräume, Radabstellplätze und ein Veranstaltungsraum/Treffpunkt vorgesehen.

## **11. Verkehrserschließung und Öffentlicher Nahverkehr**

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung der ca. 150 Wohnungen erfolgt ausschließlich über die Zufahrt im Norden von der Sieben-Höfe-Straße. Von hieraus erfolgt auch die Zufahrt der südlich gelegenen, in den Hang teilweise eingebauten Tiefgarage. Der großräumigere Anschluss an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz wird über die Sieben-Höfe-Straße/Kappelstraße an die K6900 realisiert.

### ÖPNV

Über die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle Käppele ist das Gebiet gut über die Buslinien 5 und 16 an das Stadtgebiet angeschlossen. Die Linie 5 verkehrt täglich von 5 bis 24 Uhr, die Linie 16 Montag bis Freitag von 6 bis 20 Uhr. Beide Linien sind so aufeinander abgestimmt, dass sie zusammen den Hauptbahnhof im ca. 15'-Takt anbinden.

### Radwegenetz

Durch die Sieben-Höfe-Straße führt das Haupttroutenradnetz zwischen Innenstadt-Derendingen-Weilheim und weiter in Richtung Rottenburg a.N.. Damit ist das Plangebiet gut an das Radwegenetz der Stadt Tübingen angebunden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation usw.) liegen in der Kappelstraße und Sieben-Höfe-Straße. Die Anbindung des Plangebiets kann damit sichergestellt werden.

### Niederschlagsversickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund des ca. 2,50-10 m dicken Auelehmuntergrunds (überdeckt mit einer Auffüllung unterschiedlicher Bodenklassen) nur in sehr geringem Umfang möglich, bzw. nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück durch geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zurückzuhalten und zeitlich gedrosselt an den Kanal abzuführen. Die Kapazitäten der vorhandenen Kanalisation in der Sieben-Höfe-Straße bzw. in der Kappelstraße sind nur für einen gedrosselten Abfluss aufnahmefähig, daher ist eine ausreichende Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich. Die Rückhaltung kann durch geeignete Gründächer, Zisternen oder Rückhaltungsmulden in den Freiräumen an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb der Höfe erfolgen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Gebäude im Geltungsbereich werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Sieben-Höfe-Straße angeschlossen. Das Kanalnetz ist mit einem DN 700 Mischwasserkanal in der Sieben-Höfe-Straße ausreichend dimensioniert.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend durch das vorhandene Trinkwassernetz gesichert. Innerhalb des Baugebietes sind vom Erschließungsträger die gesetzlich vorgeschriebenen Entnahmestellen einzubauen und zu unterhalten.

#### Energie- / Wärmeversorgung / Hausanschlüsse

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sind zwei Standorte für Trafostationen ausgewiesen. Die Versorgung mit Wärme kann zurzeit noch nicht über das Fernwärmenetz der Stadt Tübingen erfolgen, dies ist jedoch perspektivisch vorgesehen. Daher ist von der GWG eine Eigenversorgung über ein BHKW bzw. Wärmepumpen interimsmäßig vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Anschluss der Sieben-Höfe-Straße an das Fernwärmenetz der Stadtwerke, kann die Umstellung mit geringem Aufwand erfolgen.

### **13. Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation im Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2020), ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ (2023) und eine Beurteilung des Bauzustandes erstellt.

#### **13.1 Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet ist derzeit mit Gebäuden und Zuwegungen versiegelt bzw. bebaut. Die Umgebung ist geprägt durch eine relativ dichte dörfliche Bebauung mit einer Wohnbebauung im Norden, Osten und Westen, sowie einer Baumstruktur im Süden. Die freie Landschaft mit den Hängen des Rammerts beginnt südlich der Weinbergstraße in ca. 25 m Entfernung.

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

#### **13.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet Rammert beginnt ca. 100 Meter außerorts in südlicher Richtung. Südwestlich des Geltungsbereichs mit Beginn der freien Landschaft befinden sich die besonders geschützten Biotope 'Feldgehölz Gewann Hasenäcker' und 'Streuobstweiden / Magere Flachland-Mähwiesen im Gewann Hasenäcker'.

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

#### **13.3 Pflanzen und Tiere / Artenschutz**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut. Die Gebäudestrukturen und die umgebenden Gehölze bieten Lebensraum für verschiedene Arten. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Relevanzprüfung im Jahr 2020 ermittelt und im Jahr 2023 durch vertiefende Untersuchungen konkretisiert (Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ Tübingen-Derendingen, Menz Umweltplanung, 22.11.2023).

Im Untersuchungsraum wurden 11 Vogelarten nachgewiesen, davon sechs Brutvogelarten, die übrigen Arten als Nahrungsgäste. Alle Arten sind europarechtlich geschützt. Zwei Arten, der Haussperling und die Türkentaube sind von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Insbesondere sind dies ein gestuftes Vorgehen beim Gebäudeabbruch, zeitliche Beschränkungen der Abbrucharbeiten und das Anbringen von entsprechenden Nisthilfen. Eingriffe in die Gehölzbestände dürfen nur innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist und teilweise nur in Verbindung mit einer vorherigen Inspektion erfolgen.

Im Untersuchungsraum konnten Aktivitäten von 11 Fledermausarten festgestellt werden. Sechs Arten nutzen den Planbereich als Jagdgebiet und/oder haben ein Quartier im Gebäudebestand. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Diese sind: ein gestuftes Vorgehen beim Gebäudeabbruch in Kombination mit der Schaffung von Ersatzquartieren, zeitliche Beschränkungen für Abbrucharbeiten und teilweise eine fachliche Begleitung/Untersuchung der Abbrucharbeiten.

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

#### **13.4 Boden**

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Es sind keine gewachsenen Bodenstrukturen mehr vorhanden. Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen über Auenlehm und Talkiesen.

Es wurde ein Bodengutachten im Auftrag der GWG erstellt.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

#### **13.5 Wasser**

Fließgewässer sind in der Umgebung nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen. Im Rahmen der Sondierungsbohrungen der Bodenuntersuchung wurde kein Grundwasserzutritt festgestellt.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

#### **13.6 Klimaschutz, Folgen des Klimawandels, Erneuerbare Energien und Luft**

Mit der vorhandenen Versiegelung und Bebauung besteht bereits eine hohe Beeinträchtigung (Wärmeineffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Einzig die wenigen Gehölze im Süden sind als positive Elemente für das Schutzgut Klima zu betrachten. Die Weinbergstraße (K6900) weist eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Für das Kleinklima sind die geplanten Grünstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Element. Die Festlegungen zu Gehölzpflanzungen wirken sich positiv aus und verbessern die klimatischen Einflüsse auf die Umgebung.

Der Höfe werden so gestaltet, dass nur die einzelnen Fußwegebeziehungen befestigt werden. Die weiteren Flächen werden begrünt und bepflanzt. Durch die Pflanzgebote wird dies sichergestellt. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - insbesondere der Sonnenenergie - sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht und durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) vorgeschrieben.

Das Plangebiet liegt im randlichen Einflussbereich eines lokalen Kaltluftstromes aus westlicher Richtung. Zudem ist von untergeordneten Strömungen aus den südlich gelegenen Waldbereichen auszugehen. Die kleinklimatische Situation ist geprägt durch die bereits bestehende Bebauung.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

### **13.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das Ortsbild ist durch die aktuelle Bebauung und die vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt. Bedeutend ist die bestehende Baumreihe entlang der Weinbergstraße, welche zum Erhalt festgesetzt ist. Die Durchgrünung des Gebietes trägt zu einer positiven Wahrnehmung bei und steigert die Erholungsfunktion des Freiraumes. Der Bebauungsplan sieht verschiedene Maßnahmen und Pflanzvorgaben für eine qualitative Gestaltung der Freiflächen vor. Das Ortsbild wird sich durch die Neubebauung ändern, in Anbetracht der Bestandsbebauung ist aber von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### **13.8 Mensch und Gesundheit**

Das Plangebiet wird bereits im Bestand zu Wohnzwecken genutzt. Durch die direkte Lage an der Weinbergstraße ist mit den einhergehenden Belastungen durch motorisierten Verkehr im dortigen Randbereich auszugehen.

Durch Festlegungen zum Schallschutz werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Im Rahmen einer Studie wurden die Besonnungsverhältnisse untersucht, die Anforderungen werden eingehalten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit.

### **13.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal ausgewiesen. Archäologische Funde müssen durch Begutachtungen im Auftrag des Landesdenkmalamtes durch Vorortuntersuchungen vor Baubeginn gesichert werden.

Geringe Auswirkungen.

## **14. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### Art der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum, zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und darüber hinaus auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind darüber hinaus auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle anderen in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltun-

gen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind, da sie zum einen dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumschaffung widersprechen und zum anderen auf Grund des hohen Flächenbedarfs und der Störwirkung nicht in die Bebauung eingliederbar/realisierbar sind, nicht zulässig.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG als bisherige und künftige Erbbaurechtsnehmerin wird ca. 150 Wohneinheiten im Plangebiet realisieren. Davon sollen ca. 75 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet werden. Die Wohnnutzung kann durch wohngebietsverträgliche kleinteilige gewerbliche Nutzung ergänzt werden. Diese Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich damit in die umgebende Wohn- und Mischstruktur des ursprünglichen Ortskerns Derendingens bzw. des Bereichs der Sieben-Höfe-Straße ein.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Bezugshöhe Firsthöhe) ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) drückt aus, wie viel Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen. Mit der festgesetzten GRZ wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Verbindliche maximale Gebäudehöhen gewährleisten auch das Einfügen in die Umgebungsbebauung und schließen negative Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen oder eine unzureichende Belichtung und Belüftung weitgehend aus. Die Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen wurde so gewählt, dass zur gewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten angrenzenden Bebauung ein vermittelnder und harmonischer Übergang gewährleistet wird und 3-4 geschossige Gebäude realisiert werden können.

Durch die Festsetzung einer differenzierten Höhenstaffelung und die Anordnung der Gebäude in Höfen wird die ortstypische dörfliche Struktur aufgenommen und weitergeführt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes des §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf mit einer gewollten verdichteten Wohnbebauung.

Darüber hinaus wird geregelt, dass für erdüberdeckte und bepflanzte Teile der Tiefgarage bzw. des Garagengeschosses, die nach §19 (4), Satz 3 BauNVO (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen, Wärmepumpen, Tiefgarage) zulässige GRZ bis 0,85 ausgenutzt werden kann. Diese Überschreitung wird mit dem hohen Bedarf an Wohnungen, der daraus resultierenden Verdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründet. Städtebaulich ermöglicht diese Regelung insbesondere eine unterirdische Parkierung, so dass die Freiflächen um die Gebäude aufgewertet werden können und eine erweiterte Aufenthaltsqualität bieten. Die Überschreitung hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm umgesetzt werden muss.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist städtebaulich vertretbar. Ungünstige Auswirkungen auf Nachbargebäude, z.B. durch Verschattung, werden durch die Begrenzung der Höhenentwicklung zur umliegenden Bebauung ausgeschlossen. Es sind ausreichend private und halböffentliche Freiräume für alle Wohneinheiten sowie eine Spielfläche für Kinder vorhanden. Die hohe bauliche Dichte wird durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze und damit weitgehend verkehrsfreie Ausgestaltung der Freiflächen ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen.

#### Stellung der Gebäude

Im Übergang zur Bestandsbebauung wird zur Abstufung und verträglichen Höhenentwicklung die Firstrichtung und damit die Ausrichtung der neuen Gebäude festgesetzt.

#### Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Die Abstandsflächen innerhalb der Höfe/Baufenster sowie teilweise im Bereich der inneren Erschließungsstraße können im Baugenehmigungsverfahren reduziert werden, wenn die Belichtung der Wohnräume in den untersten Geschossen ausreichend mit Tageslicht (entsprechend der DIN EN 17037) sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben. Des Weiteren dürfen keine Gründe des Brandschutzes entgegenstehen und die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Festsetzung ermöglicht eine kompakte städtebauliche Struktur. Über eine Belichtungsstudie wurde nachgewiesen, dass alle Wohnungen entsprechend der DIN EN 17037 ausreichend mit Besonnung zum 21. März mit mindestens 1,5 Stunde und auch ausreichend Tageslicht versorgt werden können.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze jeweils um max. 1,50 m Breite und 4m Länge überschreiten. Mit dieser Regelung sollen Balkone ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich diese städtebaulich einfügen. Die Fassadengestaltung gewinnt dadurch an Qualität.

In der westlichen Baufläche TG1 wird die ca. 2,50m aus den Boden herausragende Tiefgarage an deren Westende gefasst und planungsrechtlich sichergestellt.

#### Tiefgaragen und Stellplätze

Die Parkierung für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen, mit Ausnahme von Car-Sharing-Stellplätzen an der Einfahrt von der Sieben-Höfe-Straße, Behindertenstellplätzen am Ende der inneren Erschließungsstraße und der Sonderstellplätze am westlichen Ende der Sieben-Höfe-Straße. Die Stellplätze im westlichen Bereich südlich der Sieben-Höfe-Straße 151 sind für die Versorgung der zu betreuenden Personen in den umliegenden Gebäuden vorgesehen.

Um möglichst kurze Erschließungswege sicherzustellen und PkV-Verkehre aus der inneren Erschließungsanlage fernzuhalten, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

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

Die Festsetzungen resultieren aus den Erkenntnissen der beauftragten Gutachten und dienen dem Artenschutz. Zudem soll mit der Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ein Beitrag für das Kleinklima geleistet werden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) / Erschließungsflächen

Im Bereich des Geltungsbereichs ist zur Sicherstellung der Erschließung, der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, für die Leitungsträger, die Feuerwehr sowie die Entsorgungsbetriebe ein Geh-, Fahr-

und Leitungsrecht ausgewiesen. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist ein mindestens 4m breiter Streifen als Erschließungsstraße sicher zu stellen. Der Luftraum in diesem 4m breiten Korridor muss von Balkonen u.ä. freigehalten werden, um eine Zugänglichkeit z.B. für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Die verkehrlichen Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden als private Fläche vom Vorhabenträger erstellt und werden von ihm unterhalten.

Im Bereich der Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Stellplatzflächen nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig, um den privaten Straßenraum innerhalb der Bebauung möglichst verkehrsarm und als potentieller Aufenthalts- und Spielraum für Kinder und die Bewohnerschaft besser nutzbar zu machen.

#### Geh- und Leitungsrecht (GL 2):

Der Anschluss an das umliegende Wegenetz ist durch ein weiteres Geh- und Leitungsrecht (GL2) zugunsten der Öffentlichkeit und der Leitungsträger gesichert. Ziel ist, den Siedlungsbereich durchgängiger auch für die Öffentlichkeit zu gestalten und die bisher vorhandene Insellage der bisherigen Wohnanlage aufzulösen.

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der Firma Accon gutachterlich untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. An den Rändern der Baufläche in Richtung Weinbergstraße ergeben sich durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht. Somit ist von einer Überschreitung um bis zu 13 dB in der Nacht auszugehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) (im zeichnerischen Teil mit einem roten L markiert) festgesetzt.

Durch die Gebäudeanordnung ergeben sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden. In geringem Abstand zur Kreisstraße K6900 sind jedoch Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die die Schwelle zu unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung überschreiten. Um die Gestaltung der Gebäude nicht übermäßig einzuschränken, werden Außenwohnbereiche dort zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass die jeweiligen Wohnungen über einen weiteren, nicht vom Straßenlärm betroffenen und mindestens gleich großen Außenwohnbereich verfügen.

Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäudeteile im Lärmpegelbereich IV und V ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109 und müssen daher im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Durch den geringen Abstand der Bebauung zur Straße verursacht der Verkehrslärm im Planungsgebiet Beurteilungspegel, die über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung liegen.

Teile der geplanten Bebauung befinden sich maximal im Lärmpegelbereich V. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sofern sich auf diesen Gebäudeseiten schutzbedürftige Räume befinden werden.

Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für Gebäudeteile im Lärmpegelbereich IV und V ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109 und müssen daher im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets und der Verbesserung des Kleinklimas.

Mit den festgesetzten Pflanzbindungen entlang der Weinbergstraße wird sichergestellt, dass der heutige grüne Ortseingang erhalten bleibt und die neue Bebauung, die an die Kreisstraße K6900 heranrückt, eine grüne Fassung erhält. Beim Abgang einzelner Bäume ist die Nachpflanzung geeigneter Baumarten innerhalb einer Pflanzenperiode erforderlich.

#### Überdeckung der Tiefgarage

Die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 50 Zentimeter mit Erdmaterial ist erforderlich, um für die zu pflanzenden Bäume einen ausreichenden Wurzelraum schaffen zu können. Ausgenommen hiervon sind Erschließungswege und –Treppen. Eine Absenkung der Überdeckung auf bis zu 30cm ist aus gestalterischen und bautechnischen Gründen an der Nord- und Südkante möglich.

### **15. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität und Einbindung des Gebiets in den Bestand werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zu Nebenanlagen, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, zu Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sowie zu Werbeanlagen und Einfriedungen erlassen.

#### Dachgestaltung

Mit den Regelungen zur Dachform und Dachneigung soll sichergestellt werden, dass sich das Quartier in die ortstypische Struktur und Bebauung einfügt. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer bis 48° zulässig.

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen z.B. für die Unterbringung von Fahrrädern, Lastenrädern, Kinderwägen, Mülleinrichtungen dürfen eine Höhe von 3 m (am höchsten Punkt und ab Geländeoberfläche) und eine Dachneigung von max. 3° nicht übersteigen und müssen mit einem extensiven begrüntem Flachdach versehen werden. Damit soll erreicht werden, dass eine zweckmäßige Unterbringung zwar möglich ist, allerdings die Nebenanlagen nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Zudem soll mit der Dachbegründung ein Beitrag für das Kleinklima geleistet werden.

#### Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Zum Schutz von Boden und Natur sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten

#### Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Die Festsetzungen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen dienen dem Ausschluss solcher, zum öffentlichen Raum gerichteten Anlagen.

Ein Übermaß an Antennen und Satellitenempfangsanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und beeinträchtigt den städtebaulichen Kontext. Um den öffentlichen Raum vor einem Überhandnehmen von Antennenanlagen zu schützen, sind die Anlagen

zu bündeln. Das Anbringen der Anlagen soll im Dachbereich erfolgen, zu Gunsten einer homogenen Fassadengestaltung, die nicht von technischen Anlagen gestört wird. Zugleich sollen diese Anlagen, um diese zahlenmäßig so gering, wie möglich zu halten, als Gemeinschaftsanlagen ausgebildet werden.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude ist max. eine Werbeanlage von je 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Diese Regelung soll sicherstellen, dass Werbeanlagen gestalterisch ins Gebiet als vorrangiges Wohngebiet eingebunden werden und Gewerbetreibenden ermöglicht wird, einen Hinweis auf ihr Gewerbe anzubringen.

#### **16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

#### **Städtebauliche Flächenbilanz**

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 14.050 m<sup>2</sup> und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 10.328 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2.647 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	ca. 1.075 m <sup>2</sup>
gesamte Fläche des Geltungsbereichs	ca. 14.056 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 18.03.2024