

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 86/2007, 265/2008

Anlagen: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 10.12.2008 (Anlage 1)
Perspektivische Darstellungen des Vorhabens (Anlage 2)
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.12.2008 (Anlage 3)
Textliche Festsetzungen vom 10.12.2008 (Anlage 4)
Begründung vom 10.12.2008 (Anlage 5)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 6)
Protokolle des Gestaltungsbeirats (Anlage 7)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 8)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 10.12.2008 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2008 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der GemO als selbständige Satzung beschlossen.
3. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vorgebrachten Stellungnahmen werden unter Nr. 2. dieser Vorlage (Sachstand) mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen.
4. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 6) wird zugestimmt.

Ziel:

Um die Nutzungsmischung in der Altstadt zu erhalten und um zu gewährleisten, dass sich breite Schichten der Bevölkerung in der Altstadt mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs versorgen können, soll eine für Altstadtverhältnisse größere Verkaufsfläche geschaffen werden. Außerdem soll die Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße erschlossen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

2002 wurde auf den Grundstücken Pflughofstraße 4 bis 8 ein Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pflughofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pflughofstraße 8 durch einen Neubau zu ersetzen und in den Ebenen des UG und des EG der bestehenden Gebäude sowie den Hofflächen zwischen den Gebäuden und der Mühlstraße Einzelhandelsflächen neu zu schaffen. Diese Gebäudeteile waren so entwickelt, dass sie sich formal aus den bestehenden Stützmauern des Hangs entwickelten. Bestandteil des Entwurfs war auch eine öffentliche Wegebeziehung von der Pflughofstraße aus in die Grünbereiche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße mit der Möglichkeit, diese Wegebeziehung auf städtischer Parzelle nach Süden weiter zu entwickeln. Bedingt durch die Insolvenz des Wettbewerbauslobers ist das Vorhaben bislang nicht realisiert worden.

Mit Ausnahme des Gebäudes Pflughofstraße 4/2 konnte der Vorhabenträger inzwischen die Grundstücke erwerben. Er hat durch die Preisträger des damaligen Wettbewerbs die Pläne überarbeiten lassen und beabsichtigt diese nun zu verwirklichen.

2. Sachstand

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 11.06.2008/12.06.2008 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2008 wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 21.07.2008 bis einschließlich 12.09.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2008 beteiligt. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden in dieser Vorlage behandelt.

Nach der öffentlichen Auslegung und dem Beteiligungsverfahren wurde die Vorhabensplanung konkretisiert. Am äußeren Volumen der Anbauten und des Neubaus der Pflughofstraße 8 wurde dabei nichts geändert. Verändert wurde die Firsthöhe des Gebäudes Pflughofstraße 6. Dessen Dachstuhl soll abgebrochen und neu aufgebaut werden. Dabei soll die Dachneigung von zurzeit ca. 48° auf ca. 53° erhöht werden. Dies führt zu einem um ca. 1 m höheren First. Im UG des Gebäudes Pflughofstraße 4/1 wurde auf die Tiefgarage zugunsten von Nebenräumen für die Gaststätte verzichtet und das Bauvolumen Richtung Hof reduziert. Im UG der Pflughofstraße 6 und 8 wurde das Bauvolumen von der Stützmauer der Mühlstraße abgerückt, und die gebäudeinterne Organisation an die Bedürfnisse des Mieters angepasst. Neu ist eine unterirdische Abluftanlage, von der aber nur ein in die Grünfläche integriertes Gitter zu sehen sein wird.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden diese Änderungen aufgenommen. Neu hinzugekommen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan 11. In diesem Freiflächenplan wird die Bepflanzung der Freiflächen und der begrünten Flachdächer konkretisiert. Zur Mühlstraße ist darin auch ein weiterer Baum vorgesehen.

Die aufgeführte Konkretisierung der Planung erfordert keine erneute öffentliche Auslegung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:

2.1. Gemeinsame Stellungnahme von Heinrich Niemeyer, Andreas Feldtkeller, Ursula Zöllner, Elisabeth Tielsch-Staiger, Dr. Johanna Petersmann, Ulrike Gottschalk, Gertrud Günthner, Dr. Elisabeth Schonart und Helmut Gottschalk:

Die östliche Altstadtfront bekomme durch die geplante Aufwertung der Mühlstraße eine städtebauliche Bedeutung, die der der Neckarfront nahe käme. Daher dürften nur Veränderungen in Betracht gezogen werden, die den Bestand respektieren und eine gestalterische Aufwertung versprechen. Dass am Standort neue Einzelhandelsflächen untergebracht werden könnten, die die Aspekte der Stadtgestaltung und des Denkmalschutzes berücksichtigen, hätte der Wettbewerbsentwurf des Büros Allmann, Sattler, Wappner von 2002 gezeigt. Der jetzt ausgelegte Entwurf werde den genannten Anforderungen jedoch in keiner Weise gerecht. Dies liege daran, dass das Grundstück Pflughofstraße 4/2 nicht in die Planung integriert werde. Deswegen füge sich der Flachdachanbau an das Gebäude Pflughofstraße 6 und die Form des Neubaus Pflughofstraße 8 nicht in den Umgebungsbestand ein und die Reduzierung der geschützten Grünfläche auf einen schmalen Streifen mit einem einzigen Baum und Grün auf den Flachdächern stünde im Widerspruch zu den Aufgaben, die ein landschaftsplanerisches Konzept an dieser Stelle zu erfüllen hätte.

Die auf dem Grundstück Pflughofstraße 4/1 vorgesehene Gastronomie führe zu einem Ungleichgewicht der Nutzungen und stehe im Widerspruch zu dem Ziel, das Wohnen aufrecht zu erhalten. Eine Entwicklung im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet östlicher Altstadtrand sei nicht erkennbar.

Den Bedenken des Gestaltungsbeirats sei nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Planung sollte vor Ort durch Stangengerüste und eine perspektivische Darstellung der Veränderungen aus der Sicht der Fußgänger anschaulich gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Weiterentwicklung des Wettbewerbs von 2002/Einbeziehung des Gebäudes Pflughofstraße 4/2:
Der erste Preis des Wettbewerbs von 2002 wäre auch ohne Insolvenz des Auslobers, der Capital Consulting (CC) nicht realisiert worden. Bereits in der Preisgerichtsitzung am 07.06.2002 hat die CC darauf hingewiesen, dass Zweifel hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Entwurfs bestehen. Mit Schreiben vom 02.07.2002 konkretisierte und begründete die CC diese Kritik nachvollziehbar: die Anbauten müssten zweigeschossig sein, es müssten weniger Höhenversätze und Nischen in den gewerblichen Flächen geplant werden.
Der Vorhabenträger hatte den Eigentümern des Gebäudes Pflughofstraße 4/2 zu Beginn des Verfahrens angeboten, dass deren Gebäude mit in die Konzeption aufgenommen wird. Dies wurde von den Eigentümern abgelehnt. Aus Sicht der Verwaltung soll deswegen aber dem Vorhabenträger nicht verwehrt werden eine Handelsfläche zu entwickeln, sondern die Planung muss an die geänderten Randbedingungen angepasst werden.
Dies ist – insbesondere durch die Weiterbeauftragung des ersten Preisträgers – nach Auffassung der Verwaltung unter weitgehender Beibehaltung der gestalterischen Qualität des Wettbewerbsentwurfs geschehen.
Die Grünplanung wurde zwischenzeitlich konkretisiert, dabei wurde die Planungstiefe intensiviert

und der Anteil an Pflanzen erhöht (siehe Anlage 1, Vorhabenplan Nr. 11).

- Verträglichkeit der Gaststättennutzung mit der Wohnnutzung:
Nach Auffassung der Verwaltung führt die auf dem Grundstück Pflughofstraße 4/1 vorgesehene Gastronomie zu keinem Ungleichgewicht der Nutzungen und steht nicht im Widerspruch zu dem Ziel, das Wohnen aufrecht zu erhalten: Mit 166,2 m² Gastraumfläche ist die vorgesehene Gaststätte für Altstadtverhältnisse zwar groß, aber kleiner als die Gaststätten am Altstadtrand (Casino: 247,5 m², Neckarmüllerei: 196 m², Museum: 343,72 m² Schankraum je ohne Freiflächen, Museum ohne Säle). Innerhalb der Altstadt ist der Ratskeller mit 202 m² Gastraumfläche noch ca. 20 % größer als die geplante Gaststätte. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Gaststättennutzung dennoch mit dem Schutz des Wohnens vereinbar, weil mit einer Reduzierung der Betriebszeiten auf 8 – 24 Uhr eine Prägung als Café oder Speiserestaurant vorgegeben ist. Die für die Bewohner mit Lärm verbundenen Betriebsformen wie Vergnügungsstätten (Diskotheken) und „Bierkneipen“ sind entweder ausgeschlossen oder wirtschaftlich nicht realisierbar, weil sie Öffnungszeiten bis mindestens 1 Uhr benötigen. Die Terrasse ist mit 34 m² lediglich 9 m² größer als die Terrasse vom Café Schöne Aussichten in der Wilhelmstraße. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Größe mit dem Schutz des Wohnens vereinbar, insbesondere, weil die Betriebszeit für die Außengastronomie auf 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr beschränkt ist, auf der Gartenterrasse keine Speisen zubereitet werden dürfen und die Veranstaltung von Live-Musik und das Abspielen von Musik über Verstärkeranlagen unzulässig sind.
- Entwicklung im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet östlicher Altstadtrand:
Das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ hat das Ziel, die Altstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Dieses Ziel leitet sich aus denen des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“ ab, der die Wahrung der Nutzungsmischung zum Ziel hat. In vielen historischen Altstädten ist zu beobachten, dass der Handel verschwindet oder in der Qualität erheblich sinkt, weil die Anforderungen insbesondere an ebene größere Flächen nicht befriedigt werden können. Aus Sicht der Verwaltung besteht die Gefahr, dass die Altstadt nur noch Ziel von Freizeitgestaltung und Tourismus wird, wenn hinter historischen Fassaden die Funktionen einer Stadt nicht mehr untergebracht werden können. Dies würde auch dem Wohnen in der Altstadt schaden. Im Interesse einer lebendigen, gemischt genutzten Altstadt muss es möglich sein, dass sich möglichst viele soziale Schichten mit Waren versorgen können. Mit dem Schaffen von verschiedenen Gewerbeflächen und von mit Aufzügen erschlossenen Wohnungen ist das Vorhaben somit ein wichtiger Baustein des Sanierungsgebiets.
- Gestaltungsbeirat:
Das Vorhaben wurde am 06.07.07, am 28.03.08 und am 06.12.2008 im Gestaltungsbeirat diskutiert. Im Protokoll der Sitzung am 28.03.08 heißt es: „Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass die Vorgaben der Denkmalpflege und die Anregungen aus der zurückliegenden Sitzung auf eine sehr einfühlsame und gleichzeitig präzise Weise in den Entwurf eingearbeitet worden sind.“ Kontrovers diskutiert wurde die fensterlose Fassade zur Mühlstraße (wurde zwischenzeitlich geändert) und es wurde vorgeschlagen, Gliederung und Materialien wieder im Beirat zu beraten. Dies geschah am 6.12.2008: Dort wurden die planungsrechtlich relevanten Aspekte Art und Maß der baulichen Nutzung bestätigt, Anregungen hinsichtlich der Fassadenöffnungen, -materialien und -details werden im Baugesuchsverfahren eingearbeitet.
- Visualisierung/Perspektivische Darstellung der Planung:
Zu dieser Sitzung wurden auch perspektivische Darstellungen aus Sicht der Fußgänger vorgelegt (Anlage 2). Die Darstellung mit Stangengerüsten hält die Verwaltung damit für nicht mehr notwendig.

2.2. Stellungnahme von Edwin Raiser, Mühlstraße 20, unterstützt von ca. 26 Bürgern:

Es wird bestritten, dass die Ziele der Planung, für Altstadtverhältnisse größere, zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen und den Erhalt der Nutzungsmischung durch besonderen Schutz des Wohnens sowie Erhalt und Entwicklung der Grünflächen aufrecht zu erhalten erreicht werden. Stattdessen verfolge die Planung nur private Interessen. Es sollen ca. 350 m² Verkaufsfläche (davon ca. 200 m² hinter der Stadtmauer) zusätzlich zum Bestand geschaffen werden, für die Nutzung der Gaststätte seien ca. 400 m² dazu geplant. Dies entspräche keineswegs dem angeblich so dringenden Bedarf an Verkaufsflächen.

Eine der letzten vorhandenen Grünoasen werde überbaut, zum Erhalt des Mikroklimas wäre aber ein dauerhafter Schutz der Laubbäume und der Bepflanzung der privaten Grünflächen über der westlichen Mühlstraßenmauer notwendig. Die Wohnsituation im Bereich Pflughofstraße/Mühlstraße werde weiter verschlechtert. Ein Grünbereich wie der derzeitige Gartenbestand könne nicht durch eine Flachdachbegrünung mit darauf angelegten Terrassen und einen einzigen Baum ersetzt werden. Die massive Bebauung der Gartenfläche mit überwiegender Nutzung als Gaststätte im Freien wird abgelehnt. Gefordert wird ein landschaftsplanerisches Konzept mit Konsequenzen für die Bewohner. Das Wohnen in der Mühlstraße und in der östlichen Pflughofstraße werde durch den Busverkehr, den Verkehrslärm und auch durch das dortige Feinstaubaufkommen massiv beeinträchtigt. Die Verwaltung verweise hinsichtlich der Lärmsituation auf bestehende Lokale, doch seien diese nicht im Freien sondern in Räumen untergebracht.

Mit dem geplanten Zugang von der Mühlstraße aus werde ein nicht einsehbarer Winkel geschaffen, der einem mittelalterlichen Städtebau entspreche. Ein öffentlicher Zugang wird abgelehnt, die Begründung für einen öffentlichen Zugang fehle.

Stellungnahme der Verwaltung:

▪ Private und öffentliche Interessen:

Die vorliegende Planung verfolgt insbesondere auch öffentliche Interessen, nämlich die Sicherung einer wohnortnahen, vielfältigen Versorgung. Um dies sicherzustellen, müssen Verkaufsflächen in der in den Planungen vorgesehenen Größenordnungen geschaffen werden. Auch die Wegebeziehungen von der Pflughofstraße aus in die Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße sind im öffentlichen Interesse.

▪ Verhältnis Einzelhandels-/Gastronomiefläche:

In der aktualisierten Planung beträgt die Einzelhandelsfläche 579,1 m², davon sind 381,3 m² Verkaufsfläche. Für die Gaststätte sind 355,7 m² geplant, davon sind 166,2 m² Gastraum, 34 m² Außen Terrasse und 155,5 m² Nebenflächen. Das Verhältnis Gaststätte zu Einzelhandel (Hauptnutzflächen) beträgt damit 1: 2,3.

Der Vorhabenträger hat lange Zeit erfolglos nach einem Einzelhändler gesucht, der die gesamte Fläche des Vorhabens mietet. Doch auch die knapp 400 m² Verkaufsfläche, die nun entstehen, sind für Altstadtverhältnisse eine große Fläche, die geeignet ist, Angebotslücken zu schließen. Wenn das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ abgeschlossen ist, erwartet die Verwaltung, dass sich die Lagebeurteilungen des Standorts Pflughofstraße verbessern. Möglicherweise ändert sich dann die Nachfrage nach Handelsflächen an dieser Stelle. Baulich ist es dann mit geringem Aufwand möglich, die UGs der Gastronomie- und der Einzelhandelsflächen eben miteinander zu verbinden und dadurch eine zusammenhängende Handelsfläche von ca. 935 m² zu erreichen.

▪ Überbauung der Grünfläche/Lärminderung und Feinstaub:

Grundsätzlich kann durch Vegetation kein relevanter lärmindernder Effekt erzeugt werden. Zu den zahlreichen positiven Wirkungen von Vegetation wie z. B. der optischen Aufwertung gehört

aber durchaus eine günstige Beeinflussung des lokalen Klimas (Filterung von Stäuben und Schadstoffen, Verminderung der Aufheizung, Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit etc.). Dies hat im innerstädtischen Bereich aufgrund der dort bestehenden hohen Vorbelastung besondere Bedeutung. Aus diesem Grund wurde mit der Konkretisierung der Planung auch der Gehölzanteil erhöht. Außerdem werden von der intensiven Dachbegrünung in dieser Hinsicht ebenfalls positive Wirkungen erwartet. Zwischen den Baukörpern und der Stützmauer verbleibt ein unbebauter Streifen von ca. 3 bis 8 Metern, der mit Ausnahme des Wegs intensiv bepflanzt wird, unter anderem mit (inzwischen) zwei Bäumen. Darüber hinaus wird der Eingriff kompensiert durch die Erschließung der bisher unzugänglichen städtischen Parzellen 147/2 und 149, die als öffentliche Grünfläche entwickelt werden soll. Dies kommt der Wohnsituation des gesamten Quartiers zugute. Der Vorhabenträger hat eine Landschaftsarchitektin mit einer Freiflächenplanung beauftragt (siehe Anlage 1, Vorhabenplan Nr. 11).

Die Reduzierung des Lärms und des Feinstaubes durch den Verkehr auf der Mühlstraße kann nicht durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Vielmehr müssen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ergriffen werden, die den Verkehrslärm und das Feinstaubaufkommen in der Mühlstraße reduzieren. Dies hat zum Beispiel mit der Geschwindigkeitsregelung auf der Mühlstraße und mit dem Gesamtverkehrsaufkommen zu tun. An beiden Themen wird in der Verwaltung derzeit gearbeitet.

- Nutzung der Grünfläche/Vergleich mit bestehenden Gaststätten:
Von einer überwiegenden Nutzung der Freiflächen als Gaststätte im Freien kann aus Sicht der Verwaltung nicht die Rede sein: Die gastronomische Nutzung beläuft sich auf 34 m², die Gesamtfläche der nicht oder mit Gründächern bebauten Fläche umfasst 750 m², die Gastronomie macht also 4,5% aus. Das „Little Italy“ in der Mühlstraße 20 hat bodentiefe, nahezu über die ganze Fassade offenbare Fenster, so dass die Situation durchaus mit einer Außengastronomie vergleichbar ist.
- Einsehbarkeit und Notwendigkeit eines öffentlichen Zugangs auf die Grünfläche vom Norden der Mühlstraße aus:
Die geringe Einsehbarkeit der Erschließung vom Lustnauer Tor zur Grünfläche ist aufgrund der denkmalgeschützten und daher nicht zur Disposition stehenden mittelalterlichen Stadtmauer nicht zu vermeiden. Eine Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer ist jedoch eine das Wohnen wesentlich stärkende Maßnahme, für die die mangelnde Einsehbarkeit in Kauf genommen werden kann.

2.3. G. Seidel/S. Neumann, Pflughofstraße 4/2:

Der Hof und die Durchfahrt zwischen Gebäude Pflughofstraße 4/1 und 4/2 sollen privat bleiben. Die geplante Gastronomie solle nur von der Pflughofstraße und über die Rampentreppe Richtung Böschung erschlossen werden, die Gastronomie soll zum Hof hin keinen Türflügel bekommen.

Die Gastronomieregelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes solle auch für das Gebäude Pflughofstraße 4/2 gelten.

Der Treppe von Weg Haus Nr. 6 in den Hof Pflughofstraße 4/2 wird nicht zugestimmt.

Die Planungen im Gebäude Pflughofstraße 4/2 sollten in den Erschließungsplänen berücksichtigt werden (Anmerkung der Verwaltung: gemeint sind Um- und Anbauplanungen Pflughofstraße 4/2).

Die geplante Bepflanzung sei zu wenig, die Bepflanzung soll als Schutz vor Lärm und Feinstaub des Verkehrs auf der Mühlstraße dienen, gefordert wird eine dichte Böschungsbepflanzung mit mind. 2,50 m bis 3,00 m Höhe.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Beziehungen der Grundrisse zum Gebäude Pflegehofstraße 4/2:
Der Hof und die Durchfahrt zw. Geb. 4/1 und 4/2 bleiben privat. Die aktualisierten Pläne sehen die Erschließung der Freifläche der Gaststätte so wie angeregt vor. Auch ist nicht vorgesehen, die Gaststätte zum Hof hin mit einer Tür zu versehen. Auf die Treppe vom Gebäude Nr. 6 in den Hof des Gebäudes 4/2 wurde in den aktualisierten Plänen ebenfalls verzichtet.
- Gastronomieregelung:
Das Grundstück Pflegehofstr. 4/2 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Regelungen des B-Planes können daher nicht auf das Gebäude Pflegehofstraße 4/2 ausgedehnt werden.
- Bepflanzung:
Siehe Stellungnahme zu Punkt 2.2 (Überbauung der Grünfläche/Lärminderung und Feinstaub). Da, wie dort ausgeführt, die Bepflanzung in der Regel keine lärmindernde Funktion einnimmt, soll die Höhe der Bepflanzung im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden.

2.4. Barbara Fischer und Else Zalaman, Pflegehofstraße 4/1 (16.09.2008)

Die Formulierung unter 9 PFG sei unklar, da die Größe der Terrassen nicht genau dargestellt ist, es wird eine Mitbestimmung bei der Bepflanzung gewünscht. Einheimische Arten seien zu bevorzugen. Die Pflanzgebote insgesamt seien mager. Wie wird die Dachbegrünung sichergestellt? Eine Verschlechterung der Feinstaubsituation und erhöhte Lärmbelastung wird befürchtet. Wie sieht die Situation für Tiere derzeit und durch die Planung aus?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind maßhaltig, demnach ist die Größe der Terrassen auf den Flachdächern bestimmt (Anlage 1, Vorhabenplan 4). Zwischenzeitlich wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die die Bepflanzung konkretisiert (Anlage 1, Vorhabenplan 11). Die Dachbegrünung ist eine Festsetzung im Bebauungsplan und damit verbindlich. Des Weiteren wird die Umsetzung durch einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicher gestellt.

Die Artenauswahl in diesem innerstädtischen Bereich muss sich zunächst an den schwierigen Standortbedingungen orientieren und dem begrenzten Platzangebot gerecht werden. Entlang der Böschung sorgen blühende Gehölze für eine gestalterische Aufwertung, zwei Bäume gliedern den neuen Freiraum oberhalb der Mauer, wirken aber auch in die Mühlestraße hinein, ohne sie zu verdunkeln.

Hinsichtlich der Fauna ist das Planungsgebiet von vielfältigen Faktoren beeinflusst und von untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt: Isolierte Lage, keine Vernetzung mit anderen Lebensräumen, Stoffeinträge, Störungen etc.), so dass hier vor allem sog. Ubiquisten (Arten ohne spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum) und typische stadtbewohnende Arten zu erwarten sind. Aufgrund dieser Einschätzung wurden keine weitergehenden Untersuchungen des Bestandes durchgeführt. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass sich die Situation für die Tierwelt durch die Planungen nicht verschlechtert, dass also auch weiterhin Lebensraum für störungsunempfindliche Arten ohne besondere Lebensraumsprüche und für stadtbewohnende Tierarten vorhanden sein wird.

2.5. Prof. Dr. Jürgen Leonhardt, Pflughofstraße 11 (12.09.2008):

Zu prüfen sei, inwieweit „im Untergrund“ des Gebäudes Pflughofstraße 8 alte Fassadeneinkleidungen noch erhalten sind. Der einheitliche Bebauungsbestand in der Pflughofstraße aus klassizistischer Zeit sollte erhalten werden. Alle zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Struktur in der Straße seien auf den ersten Blick nicht als solche erkennbar. Der geplante Neubau weiche hingegen vom Straßenbild ab und betone dies noch durch die asymmetrische Fenstergestaltung. Die geplante Höherlegung der Fenster im Gebäude Pflughofstraße 8 ab dem 1. OG verändere die Straßenansicht entscheidend: Bisher zeigt der Blick vom Lustnauer Tor auf die Ostseite der Pflughofstraße einen gleichmäßigen Anstieg der Fassadenproportionen entsprechend dem Gefälle der Straße. Mit dem geplanten Neubau würde sich in der Mitte ein massiver horizontal gleichbleibender Block von Schaufenstern über Pflughofstraße 6-8 ergeben, der sich in den Fensterlinien der Wohngeschosse sogar über Pflughofstraße 4 bis in den Pflughof fortsetze. Die Fensterlinien Pflughofstraße 10 und im Eckhaus (Blumen Endriss) würden in kurzen Abständen abfallen. Die Dachtraufhöhen und die Fensterhöhen 1. + 2. OG im Eckhaus (Blumen Endriss) seien falsch eingezeichnet, diese lägen tatsächlich deutlich tiefer als im Plan angegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Erhaltenswerte Fassadenbekleidungen bei bestehenden Gebäuden können erhalten werden. Eventuell bestehende Bekleidungen beim zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Pflughofstraße 8 wiederzuverwenden widerspräche dem heute auch in der Denkmalpflege allgemein üblichen Grundsatz, historische Bauteile in situ zu erhalten, Neubauteile wie Neubauten aber als solche erkennbar zu gestalten.

Ziel der Stadt ist grundsätzlich der Erhalt der historischen Bausubstanz mit dem Ergebnis, dass in der Tübinger Altstadt sehr wenig Gebäude abgebrochen werden. Dennoch ist ein Abbruch an manchen Stellen nicht zu vermeiden: damit die Altstadt nicht nur eine historische Kulisse wird, müssen Baustrukturen an heutige Bedürfnisse (nicht nur des Wohnens – auch des Handels) angepasst werden können. Eine Koppelung der Ladenflächen Pflughofstraße 6 mit denen der Pflughofstraße 8 wäre im Bestand nicht niveaufrei möglich gewesen.

Es wurde entsprechend den Regeln der Stadtbildsatzung darauf geachtet, dass sich Brüstungs- und Sturzhöhen der Gebäude Pflughofstraße 6 und 8 voneinander unterscheiden. Der Rhythmus der Versätze von Brüstungs- und Sturzhöhen wird sich zwar verändern, die Verwaltung hält dies aber für vertretbar.

Relevant für die städtebauliche Einbindung sind die direkten Nachbargebäude, insbesondere Pflughofstraße 10. Dessen First- und Traufhöhe wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro aufgenommen und in die aktualisierten Pläne eingetragen. Die Gebäudehöhe des Gebäudes Pflughofstraße 8 ändert sich gegenüber dem Bestand kaum.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Beteiligungsverfahren drei Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind:

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (14.08.08)

Zur Sicherung des landeseigenen Gebäudes Pflughofstraße 2 mit Außenanlagen und Stützmauern seien die Bauteile vor Baubeginn in einem Sicherungsgutachten aufzunehmen. Der Verlängerung des öffentlichen Wegs nach Süden über das landeseigene Grundstück Pflughofstraße 2/Schulberg 14 könne nicht generell zugestimmt werden. Die vorgesehenen Hangsicherungsmaßnahmen müssten in Bezug

auf das landeseigene Grundstück Pflughofstraße 2/Schulberg 14 dokumentiert werden. Die vom Café mit Außenbewirtung ausgehenden Lärmbelastigungen sollten auf ein Minimum reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise bezüglich der Sicherungsgutachten und der Dokumentation vorgesehener Hangsicherungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Verlängerung des Wegs ist auf dem städtischen Flurstück 147/2 vorgesehen. Zu den Lärmemissionen der Gaststätte siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Öffentlichkeit.

Deutsche Telekom AG (19.08.08)

In den Randzonen des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Pflanzung neuer Bäume im Bereich öffentlicher Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (17.09.08)

Die festgesetzte Zulässigkeit einer Tiefgarage im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 148/9 bzw. 148/1 könnte zu einem Präzedenzfall für weitere Vorhaben dieser Art in der Altstadt bilden, die als substanzerstörende Eingriffe in das Stadtdenkmal zu werten wären. Die Festsetzung sollte überdacht werden.

Durch die vorliegende modifizierte Planung wurden die Beeinträchtigungen von Kultudenkmalen von besonderer Bedeutung und des gesamtanlagenwürdigen Altstadtbildes gemindert. Die grundsätzlichen Bedenken werden zurückgestellt. Bedenken bestehen, dass eine charakteristische Altstadtansicht für ein Projekt mit möglicherweise unsicherer Prognose negativ verändert wird.

Im Planbereich sind archäologische Grabungen erforderlich. Im Hinblick auf die Finanzierung der Kosten sollten Gespräche zwischen der Stadt, dem Investor und der Denkmalfachbehörde geführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aktualisierten Pläne sehen keine Tiefgarage mehr vor. Die Festsetzung in I (6) der textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, das Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhabenplänen durchzuführen. Die Stadt hat das Recht, den Bebauungsplan bei Nichtdurchführung aufzuheben.

Eine archäologische Sondage hat bereits auf Kosten des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium stattgefunden.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Von einzelnen Regelungen der Stadtbildsatzung wird im Rahmen der Baugenehmigung befreit. Die Abweichungen wurden in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 06.12.2008 und in einem vertieften Gespräch zwischen Architekt, Gestaltungsbeirat Wilhelm Huber und Verwaltung am 12.12.2008 beraten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 10.12.2008 (Anlage 1)

Perspektivische Darstellungen des Vorhabens (Anlage 2)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 10.12.2008 (Anlage 3)

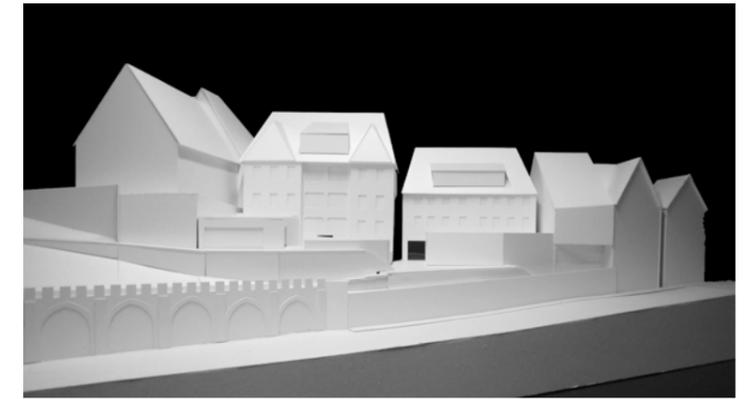
Textliche Festsetzungen vom 10.12.2008 (Anlage 4)

Begründung vom 10.12.2008 (Anlage 5)

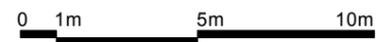
Durchführungsvertrag mit 4 Anlagen (Anlage 6)

Protokolle des Gestaltungsbeirats (Anlage 7)

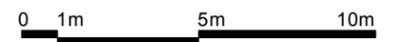
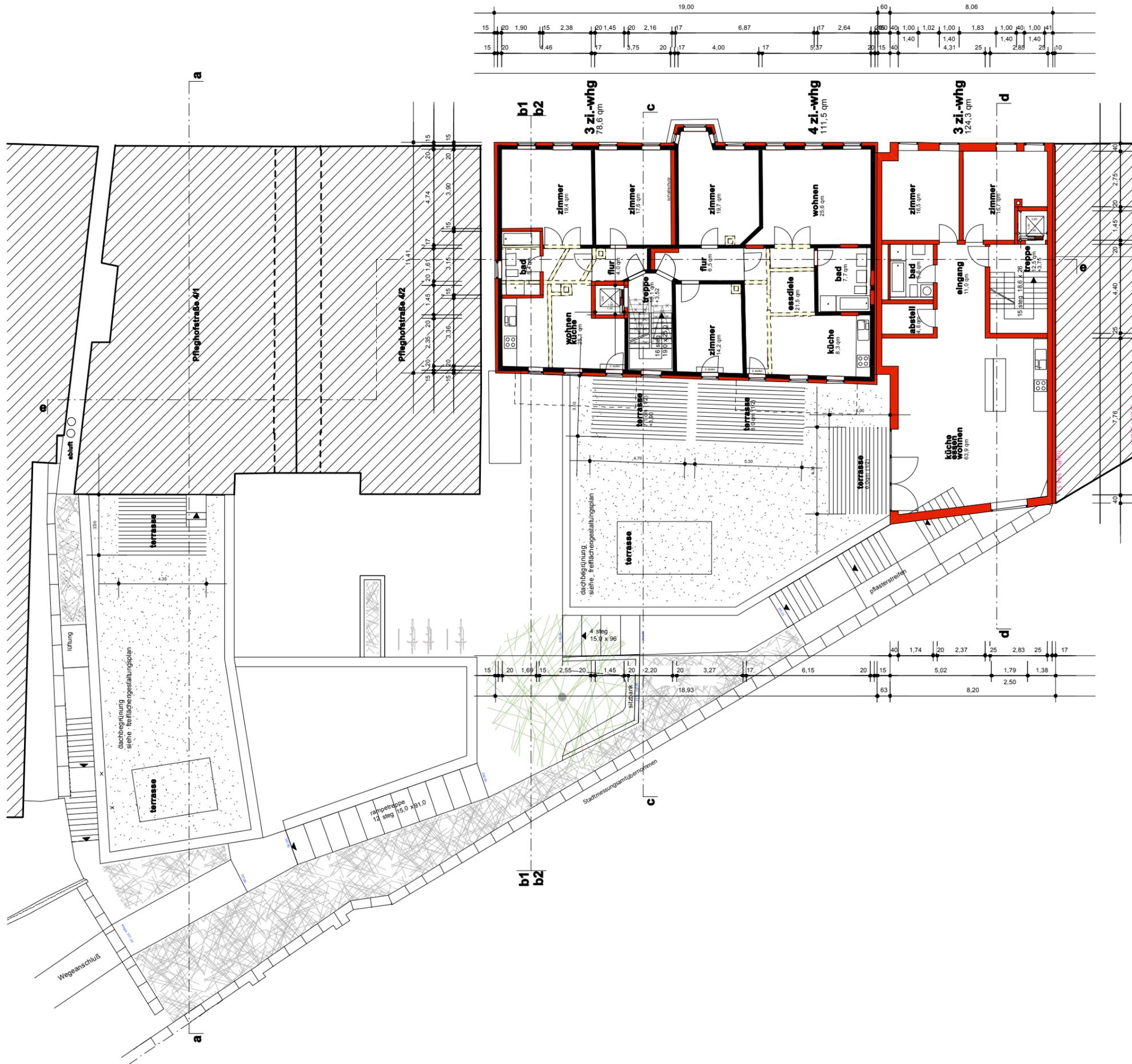
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 8)



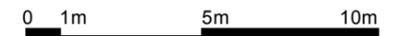
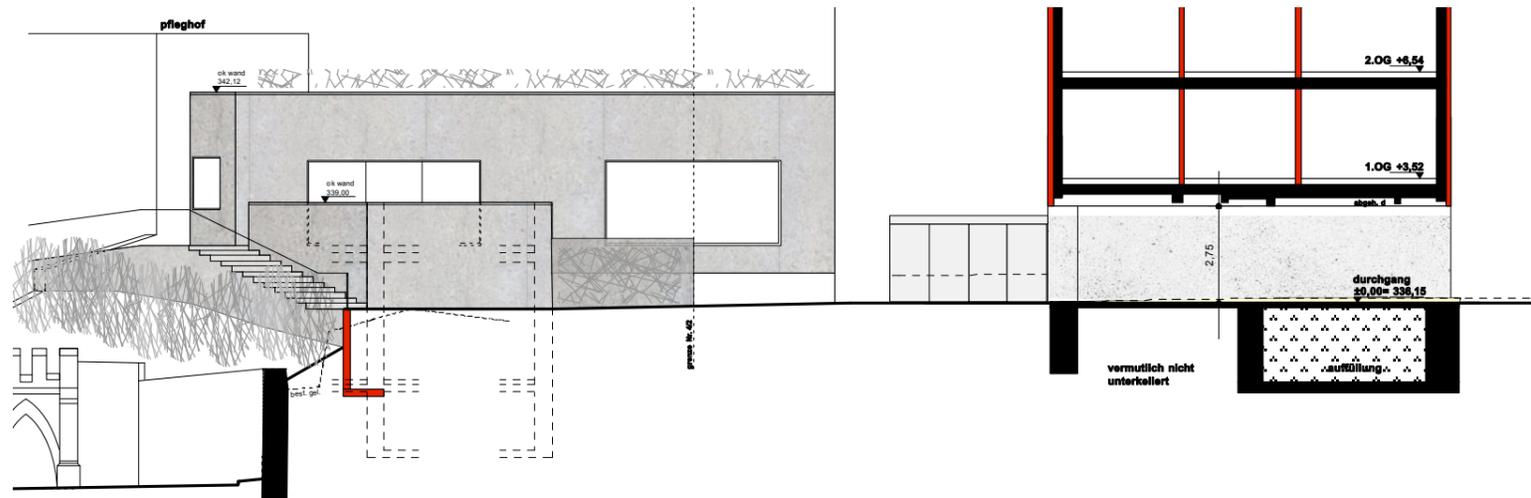
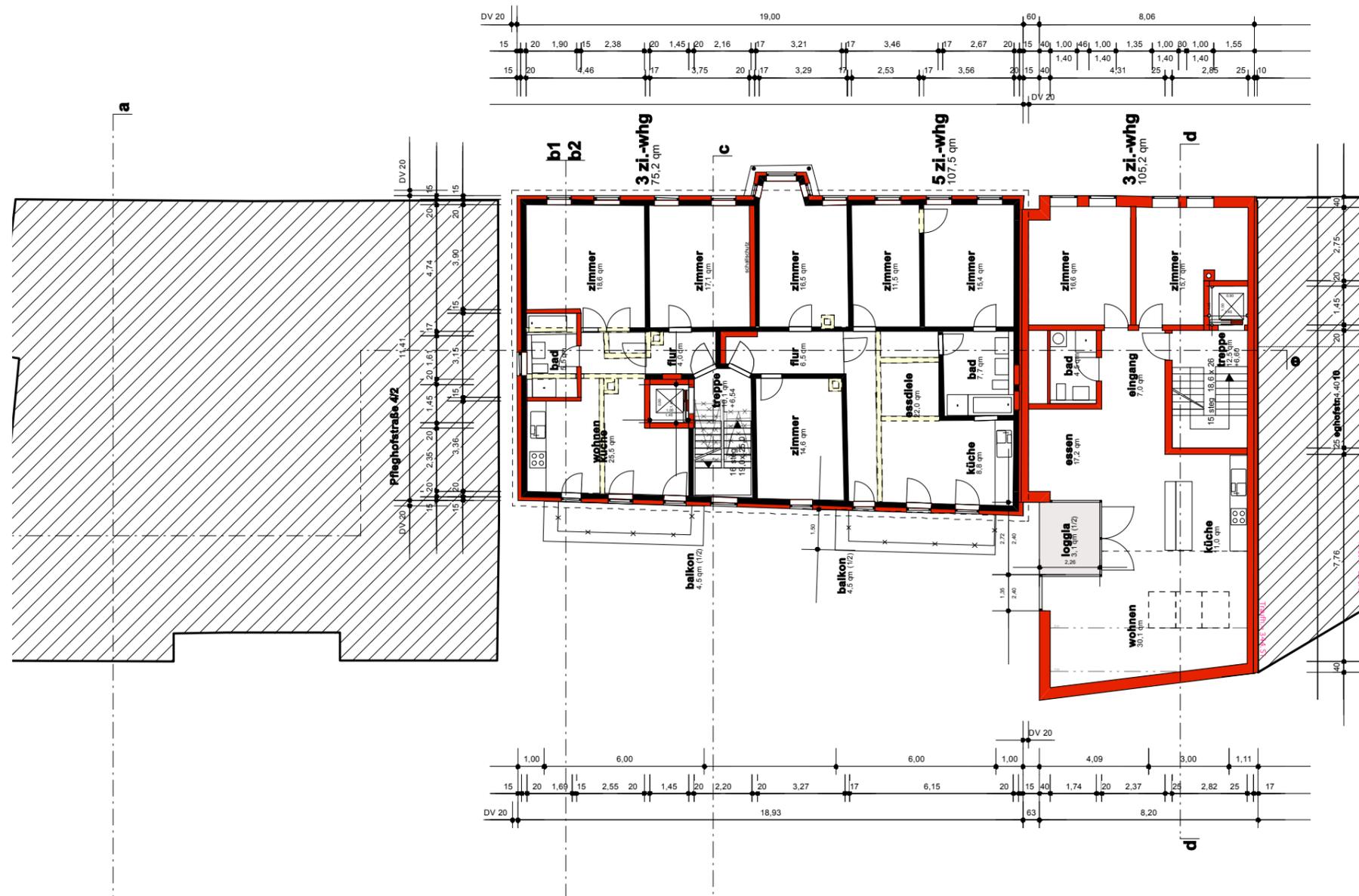
NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		1/11
Übersicht		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:500
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		3/11
Grundriß EG, ZG		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



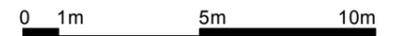
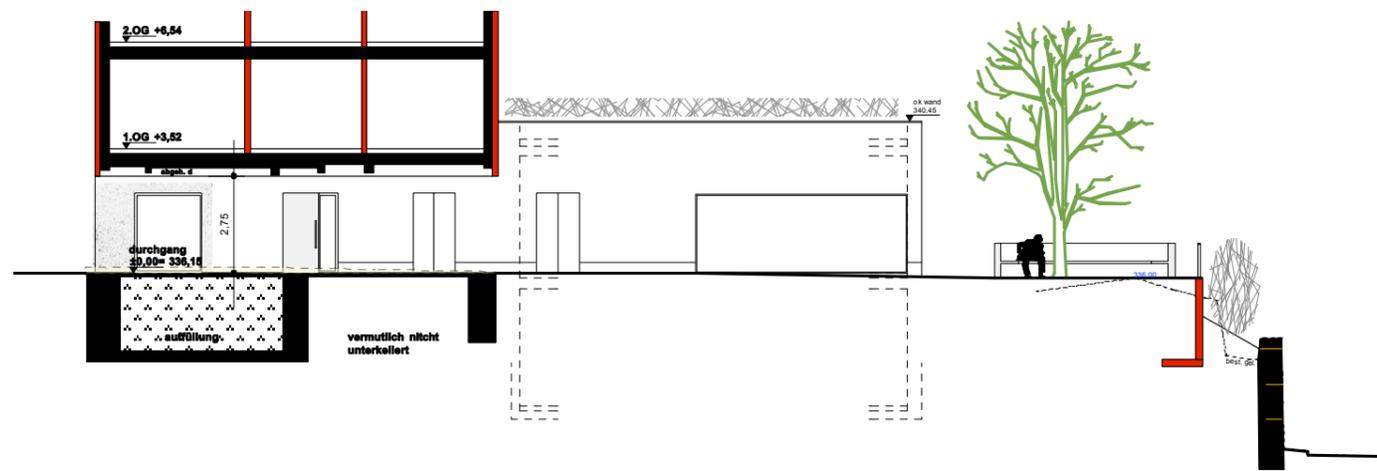
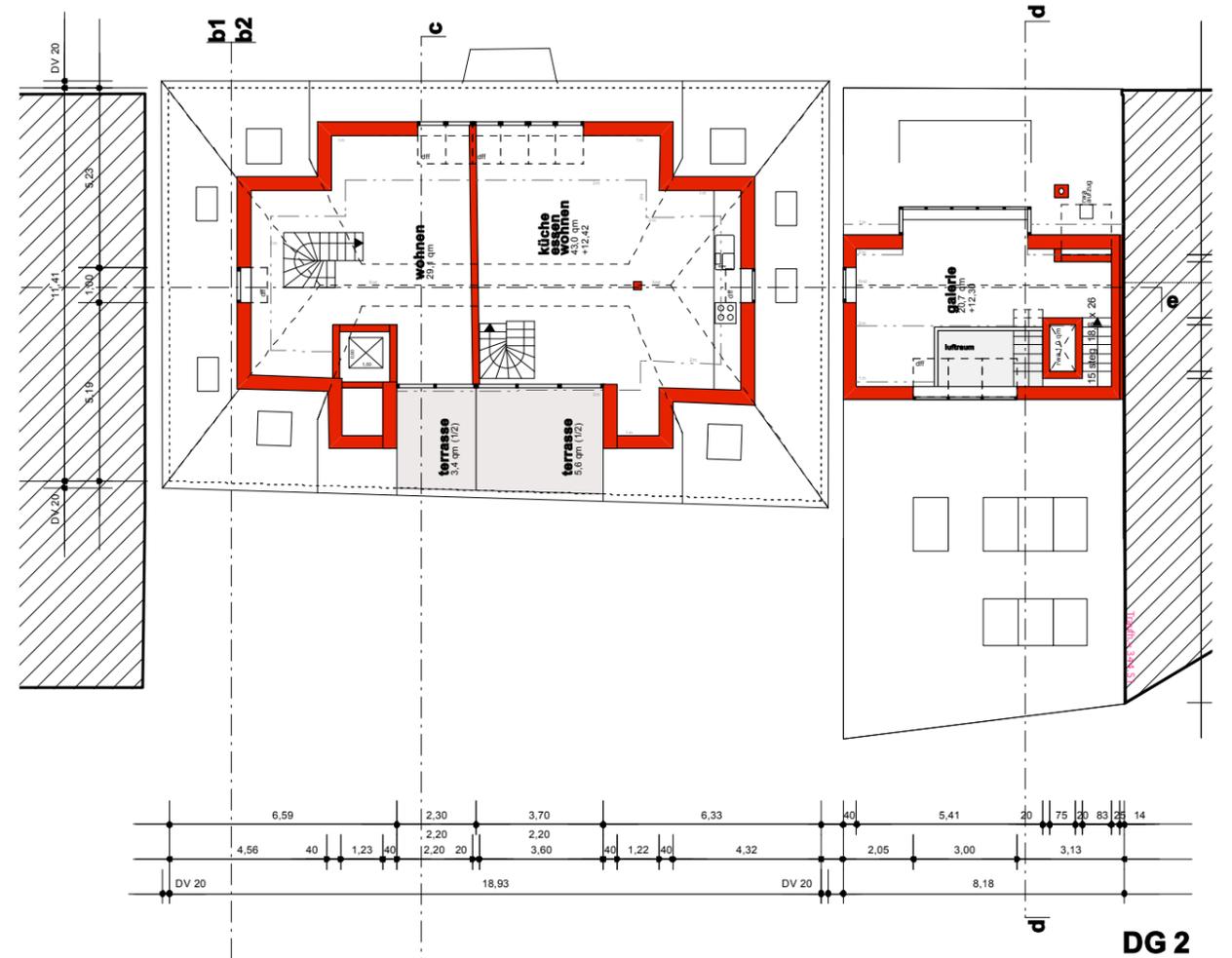
NEUORDNUNG PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		4/11
Grundriß 1. OG		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



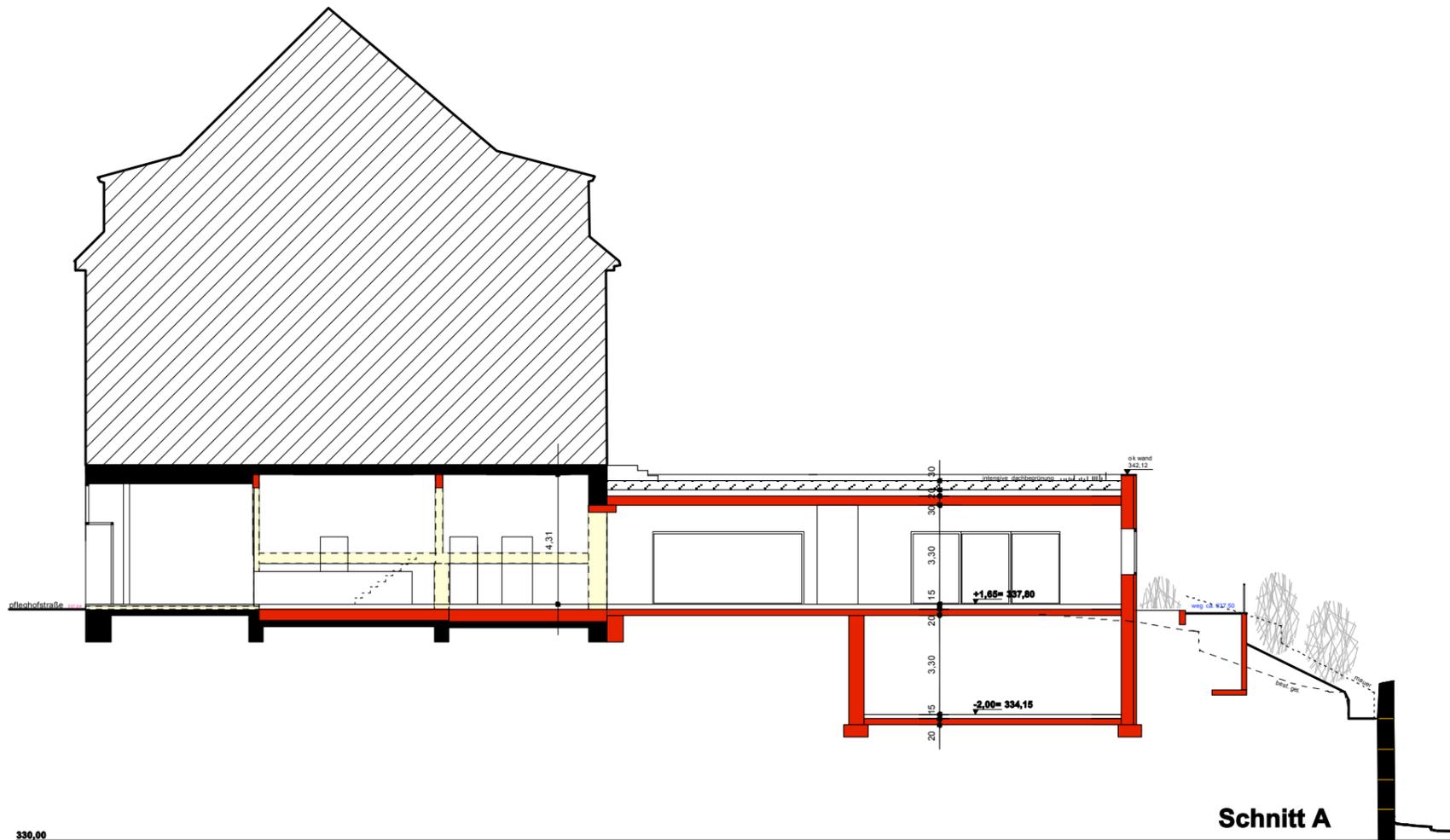
330,00

SCHNITT B1

NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		5/11
Grundriß 2. OG, Schnitt B1		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		

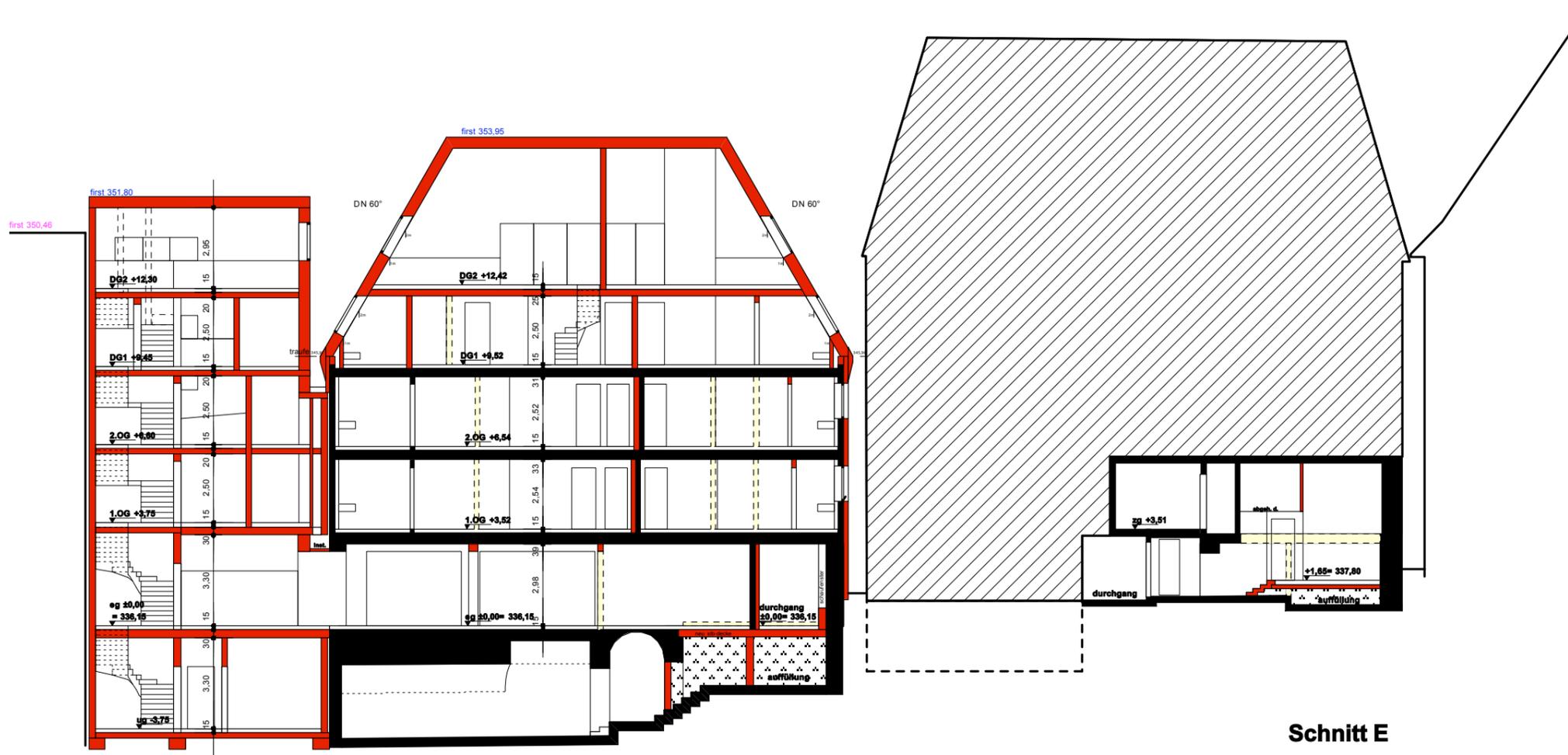


NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		6/11
Grundriß DG 1, DG 2, Schnitt B2		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		

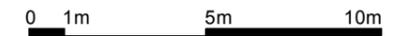


Schnitt A

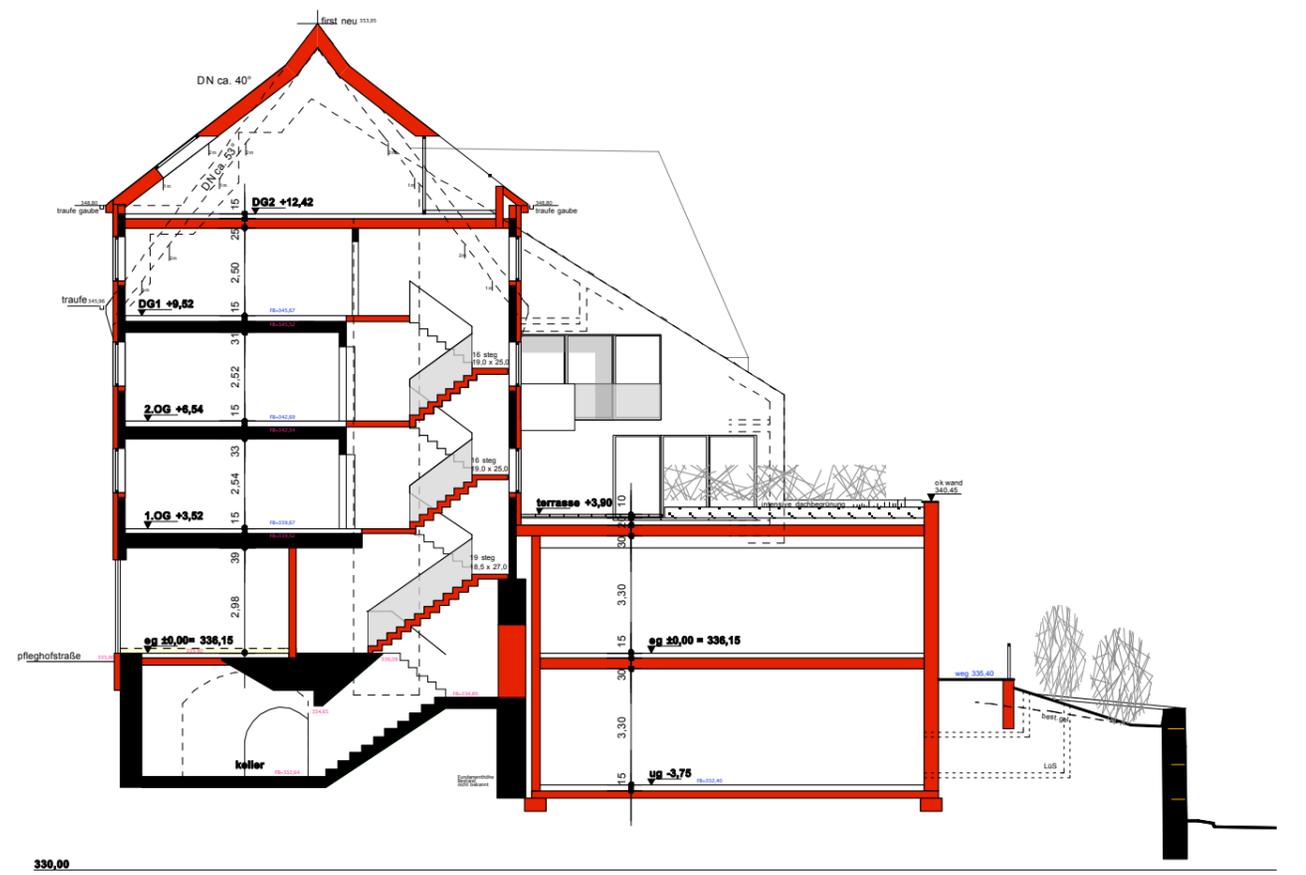
330,00



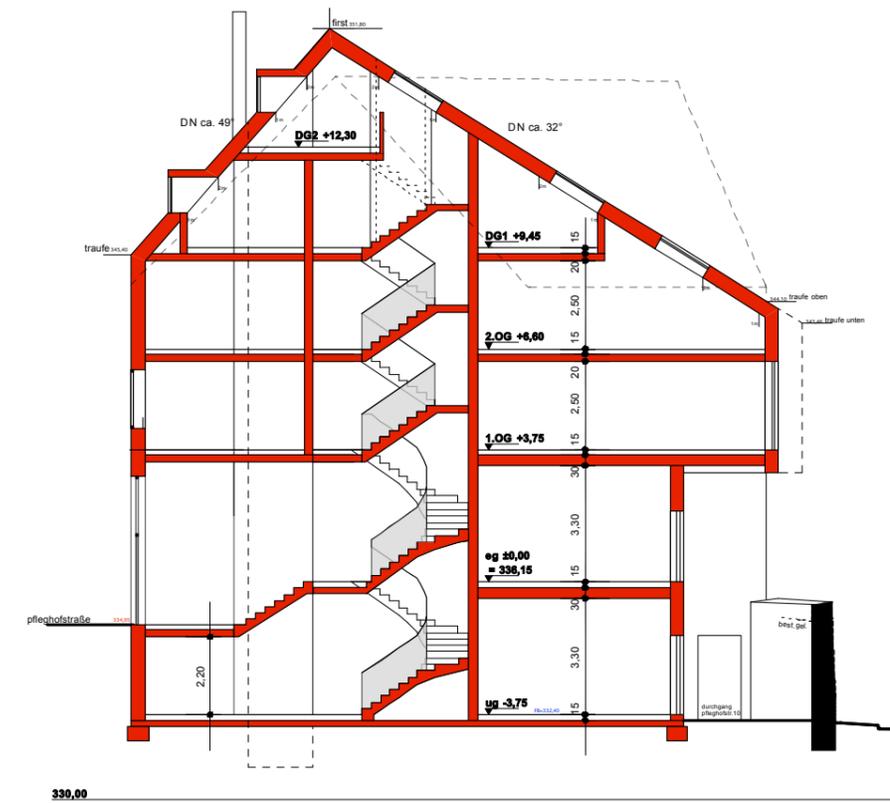
Schnitt E



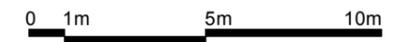
NEUORDNUNG PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		7/11
Schnitt AA, Schnitt EE		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



Schnitt CC



Schnitt D



NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr.
		8/11
Schnitt CC , Schnitt DD		Datum
		10.12.2008
		Maßstab
		1:200
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376		



0 1m 5m 10m

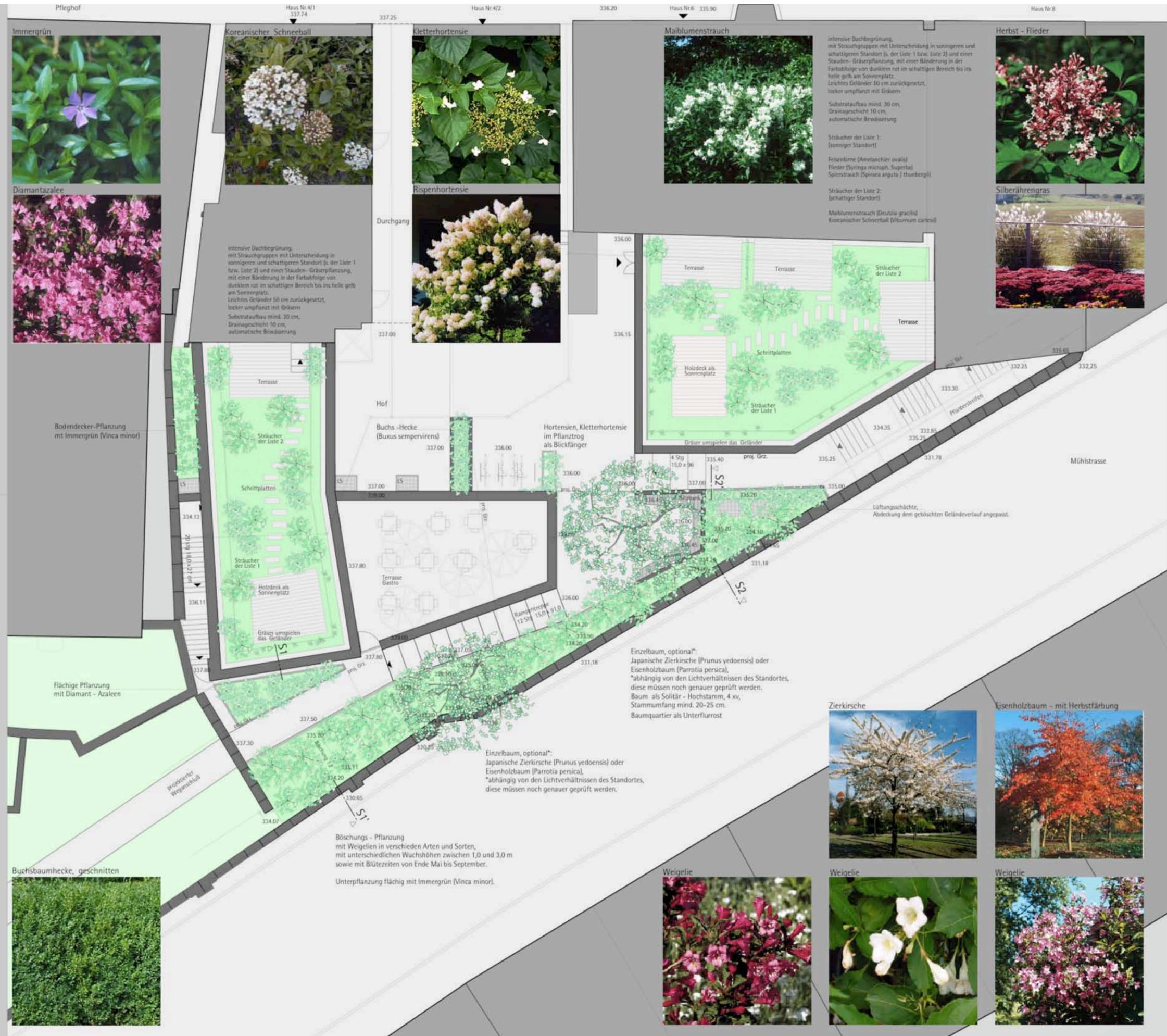
NEUORDNUNG PFLUGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN	Plan Nr. 9/11
Ansicht Mühlstraße	Datum 10.12.2008
ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376	Maßstab 1:200



330,00

0 1m 5m 10m

<p>NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN</p>	<p>Plan Nr. 10/11</p>
<p>Ansicht Pfleghofstraße</p>	<p>Datum 10.12.2008</p> <p>Maßstab 1:200</p>
<p>ARGE ALLMANN SATTLER WAPPNER ARCHITEKTEN GMBH HEIM KUNTSCHER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA Liebigstraße 5, 80538 München, T. 089 24224527 /-28 F. 089 24206376</p>	



Tübingen
Pflegehofstraße 4/1-8

NEUORDNUNG PFLEGHOFSTRASSE 4/1 - 8, TÜBINGEN		Plan Nr. 11/11
Freiflächengestaltung		Datum 10.12.2008
		Maßstab 1:200

Bauherr: Otto Mayer Hartmeyerstraße 88 72076 Tübingen

Planverfasser: Schlegel + Thomas Landschaftsarchitekten - Ingenieure
Hintere Grabenstr. 47 72070 Tübingen
T 07071 6889021 schlegelundthomas@t-online.de

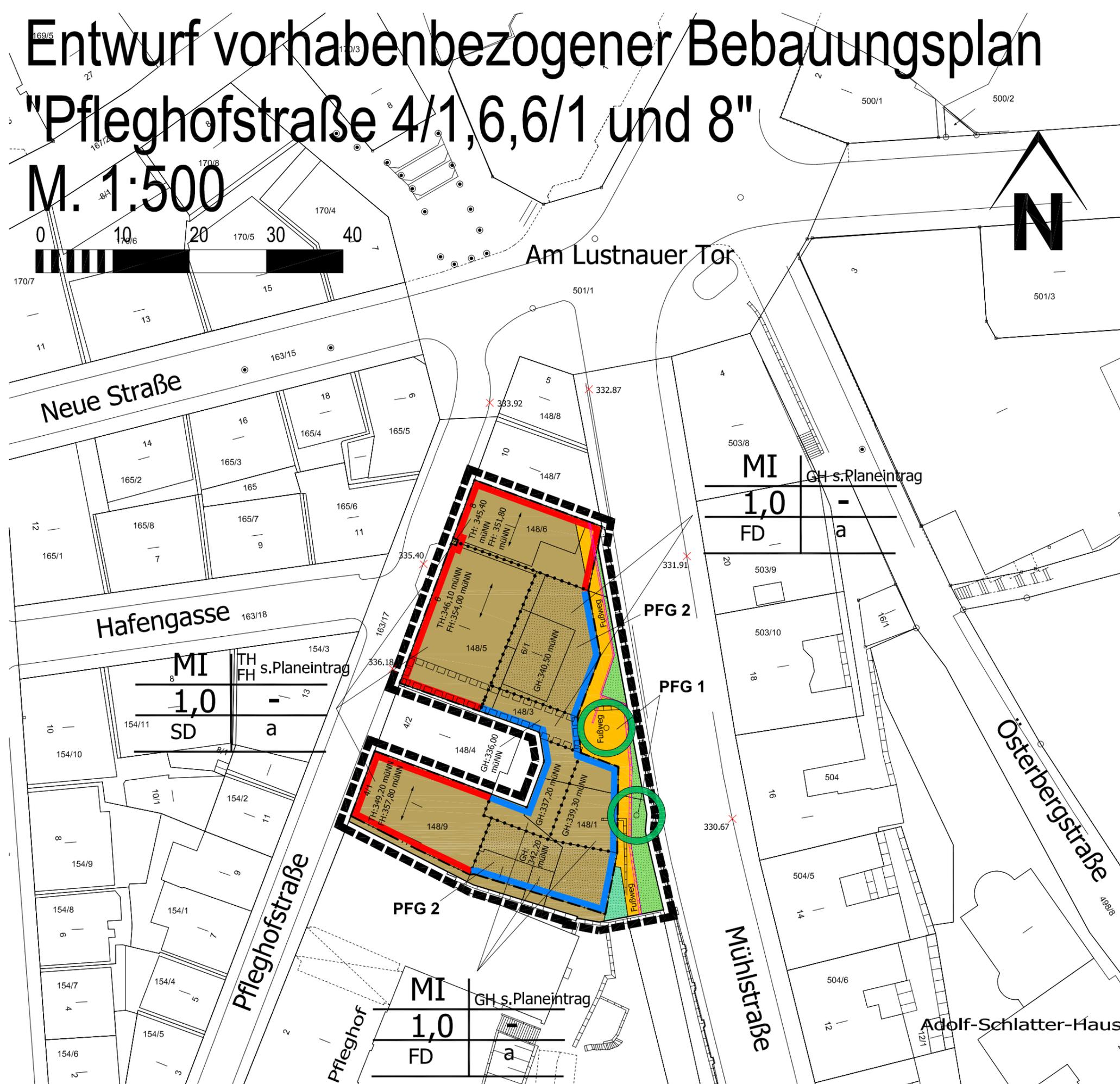




Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Pfleghofstraße 4/1,6,6/1 und 8"

M. 1:500



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

- TH max. Traufhöhe in Meter über Normalnull
- FH max. Firsthöhe in Meter über Normalnull
- GH max. Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- a abweichende Bauweise
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot für Bäume, PFG 1
- Pflanzgebot für Dachbegrünung, PFG 2
- Gehrecht
- Stützmauer
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

Pfleghofstraße 4/1,6,6/1 und 8

Maßstab: ohne
Datum: 10.12.2008

MI	GH s.Planeintrag
1,0	-
FD	a

MI	GH s.Planeintrag
1,0	-
FD	a

MI	TH s.Planeintrag
1,0	-
SD	a

Textliche Festsetzungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“

ENTWURF

Der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ (Nr. 399), rechtskräftig seit dem 06.09.1989 wird im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ überlagert und für unanwendbar erklärt.

I 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 Baunutzungsverordnung (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 14.02.2006 (GBl. S. 20) 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.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind.
- (4) 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. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Gebäude Pfleghofstraße 4/1 zulässig und nur mit Öffnungszeiten innerhalb des Zeitraums von 08:00 bis 24:00 Uhr.

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 bei Gebäuden mit Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe (max. GH in m über NN.), bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die maximale Trauf- und Firsthöhen (max. TH bzw. max. FH in m über NN.) entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baufenster auf öffentlicher Verkehrsfläche darf entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 4-6, 8 und 9 ab einer Höhe von

ENTWURF

339,00 m ü NN mit baulichen Anlagen überbaut werden.

- (3) Oberer Bezugspunkt für die maximale GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung), für die maximale Traufhöhe ist der oberere Bezugspunkt der Schnittpunkt den Außenflächen des Daches mit der Außenwand und für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (4) Die maximale GH darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit reduzierten Grenzabständen von max. 1,0 m Tiefe.

4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Für technische Anlagen können unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen genehmigt werden.

5 **Stellung der baulichen Anlagen**

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese maßgebend.

6 **Stellplätze, Tiefgaragen**

Tiefgaragen, überdachte und offene Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 **Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

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

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzenliste (siehe Hinweise) hochstämmige Bäume mit Stammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
- (2) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Flachdächern ist eine intensive begrünte Bepflanzung mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung muss sich aus 30 % Gehölzen und zu 70 % aus Stauden und Gräsern zusammensetzen. Nadelgehölze sind unzulässig, Terrassen sind nur im Umfang zulässig wie im Vorhaben- und Erschließungsplan 4/11 dargestellt.

10 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Stützmauern sind Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung der öffentlichen Wegebeziehungen erforderlich sind.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

1 Dachgestaltung

- (1) Für die Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) Flachdächer sind entsprechend Nr. 9 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen intensiv zu begrünen.
- (3) Mit betriebsbedingten Aufbauten (Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) ist zur Attika ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

2 Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen.
- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind über den in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Umfang nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

HINWEISE

Pflanzenliste zum festgesetzten Pflanzgebot

Eisenholzbaum	-	Parroma Persila
Gleditschie, Lederhülsenbaum	-	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Japanische Kirsche	-	Prunus 'Yedoensis'
Stadtlinde	-	Tilia cordata 'Roelvo'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 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.

Energie

Für die Neubauten ist geplant, den ENEV Standard zu unterschreiten, vorgesehen ist KfW 60 – Standard.

Tübingen, den 10.12.2008

ENTWURF

Anlage 5 zur Vorlage 10/2009

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“

1. Anlass der Planung

Im Jahr 2002 wurde auf den Grundstücken Pflughofstraße 4 bis 8 ein Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pflughofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pflughofstraße 8 durch einen Neubau zu ersetzen und in den Ebenen des UG und des EG der bestehenden Gebäude in den Hofflächen zwischen den Gebäuden und der Mühlstraße Einzelhandelsflächen neu zu schaffen. Diese Gebäudeteile waren so entwickelt, dass sie sich formal aus den bestehenden Stützmauern des Hangs entwickelten. Bestandteil des Entwurfs war auch eine öffentliche Wegebeziehung von der Pflughofstraße aus in die Grünbereiche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße mit der Möglichkeit, diese Wegebeziehung auf städtischer Parzelle nach Süden weiter zu entwickeln. Bedingt durch die Insolvenz des Wettbewerbauslobers ist das Vorhaben nicht realisiert worden.

Mit Ausnahme des Gebäudes Pflughofstraße 4/2 konnte der jetzige Vorhabenträger inzwischen die o.g. Grundstücke erwerben. Er hat durch die Preisträger des damaligen Wettbewerbs die Pläne überarbeiten lassen und beabsichtigt diese nun zu verwirklichen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Einzelhandelsstruktur der Tübinger Altstadt ist durch die kleinparzellige mittelalterliche Baustruktur geprägt: es überwiegen kleine und kleinste Ladenflächen. Für viele Warengruppen ist dies unproblematisch, es gibt aber Produktgruppen, die auf kleinen Flächen nur im exklusiven Segment wirtschaftlich vertrieben werden können. Insbesondere bei gering- und mittelpreisigen Textilien erwarten die einschlägigen Filialisten zusammenhängende Ladenflächen im EG von mindestens 250 – 400 m². Auch Lebensmittel und Drogeriewaren können derzeit nur noch in für die Verhältnisse der Altstadt großen Flächen verkauft werden. Um die lebendige Nutzungsmischung in der Altstadt zu erhalten und um zu gewährleisten, dass sich breite Schichten der Bevölkerung auch in der Altstadt mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs versorgen können ist es Ziel dieser Planung, relativ große, zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen.

Dieses Ziel soll aber innerhalb der historisch gewachsenen Parzellen- und Baustrukturen realisiert werden und im Interesse einer weitestgehenden Flexibilität sollen die einzelnen Gebäude auch unabhängig voneinander bewirtschaftet werden können.

Auch das Ziel des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Altstadtgebiet“, zum Erhalt der Nutzungsmischung das Wohnen besonders zu schützen soll aufrechterhalten werden. Ebenfalls Ziel des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“ ist der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen, die als Naherholungsbereiche der Bewohner umso wichtiger sind, als diese in aller Regel weder Balkone noch Terrassen haben. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflughofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ kann nun die Grünfläche oberhalb der Mühlstraße erstmalig erschlossen werden. Sie wird dadurch der Bevölkerung zugänglich und nutzbar gemacht. Dafür muss zwar bestehende Bepflanzung der Grünflächen auf den Grundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerodet werden, es werden aber wieder Grünflächen angelegt, so dass der Verlust von Grün lediglich vorübergehend sein wird.

3. Vorhabensbeschreibung

Mit Ausnahme des Gebäudes Pflegehofstraße 8 sollen die Gebäude zur Pflegehofstraße erhalten und saniert werden. Die Anbauten Richtung Mühlstraße werden allerdings abgebrochen und durch größere Bauteile ersetzt, die unterirdisch miteinander verbunden werden können. Die EG-Verkaufsflächen in den Gebäuden Pflegehofstraße 6 und 8 werden miteinander verbunden.

Die Höhenentwicklung des Neubaus Pflegehofstraße 8 orientiert sich am bisher vorhandenen Gebäude, die Höhenentwicklung der Anbauten in Richtung Mühlstraße orientieren sich an den bestehenden Stützmauern in der Grünfläche oberhalb der Mühlstraße. Die Anbauten umfassen lediglich UG und EG der Hauptgebäude.

Die Dächer der Anbauten werden, soweit sie nicht begangen werden, mit intensiver Begrünung versehen. Dort, wo die Dächer an die Hauptgebäude anschließen, werden für die angrenzenden Wohnungen Terrassen ausgebildet. Von der Pflegehofstraße aus wird durch den bestehenden Durchgang am Gebäude Pflegehofstraße 6 eine neue Wegebeziehung geschaffen, die einerseits über das Gebäude Pflegehofstraße 10 an das Lustnauer Tor angebunden werden soll und andererseits oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße in Richtung Süden die Grünfläche erschließen soll.

Das Projekt ist nicht in der 1-A-Lage in der Altstadt. Nach Abschluss der derzeit laufenden Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ wird sich die Lagegunst deutlich verbessern, insbesondere wenn es gelingt, die Verkehrsmengen in der Mühlstraße zu reduzieren und der öffentliche Raum am Lustnauer Tor dadurch aufgewertet werden kann.

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Pflegehofstraße 10,
- im Osten durch die Mühlstraße,
- im Süden durch das Grundstück Pflegehofstraße 2,
- im Westen durch die Pflegehofstraße.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 07.09.2007 als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Mischnutzung des Bebauungsplans entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ vom 06.09.1989. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pflegehofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche zum größten Teil bereits überbaut ist. Die Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 1.280 m². Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, im Planbereich Wohn- und Geschäftsgebäude zu realisieren, als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Um das städtebauliche Ziel, die Nutzungsmischung in der Altstadt zu erhalten und insbesondere das Wohnen in der Altstadt zu ermöglichen sind gastronomische Betriebe (Schank- und Speisewirtschaften) nur im Gebäude Pflughofstraße 4/1 zulässig, und nur dann, wenn ihre Öffnungszeiten zwischen 08:00 – 24:00 liegen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Mit diesen Regelungen soll einerseits sichergestellt werden, dass die Nachtruhe der Bewohner durch die Gastronomie nicht unzumutbar gestört wird. Andererseits soll das durch den Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ derzeit dort geltende generelle Verbot von zusätzlichen Gaststätten für das Gebäude Pflughofstraße 4/1 im oben genannten Rahmen aufgehoben werden, weil durch die Außenbewirtung oberhalb der Stützmauer der Mülhstraße auch eine soziale Kontrolle erwartet wird. Diese soziale Kontrolle soll sicherstellen, dass das in der Mülhstraße derzeit herrschende Problem von Passanten, die nächtlich auf der Straße Alkohol konsumieren und mit Flaschen werfen nicht auch auf der Grünfläche oberhalb der Stützmauer auftritt.

Da auch das Wohnen die soziale Kontrolle verstärkt, zu einer Belebung der Altstadt zu allen Zeiten beiträgt und die Altstadt sich mit ihren kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, sozialen Einrichtungen und attraktiven Aufenthaltsräumen besonders zum Wohnen eignet soll oberhalb des ersten OGs nur Wohnen zulässig sein. Mit dieser Regelung, die aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ übernommen wurde, soll das Wohnen gegen die Konkurrenz von in der Regel mehr Miete bezahlenden Dienstleistern geschützt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden deswegen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baufenster auf öffentlicher Verkehrsfläche darf entsprechend den Vorhabenplänen Nr. 4 – 6, 8 und 9 ab einer Höhe von 339,00 m ü. NN überbaut werden. Mit der Überbauung soll erreicht werden, dass die öffentliche Wegeverbindung

ENTWURF

an die nördliche Mühlstraße hergestellt werden kann, und dennoch das Gebäude Pfleghofstraße 8 an die Front der Gebäude Pfleghofstraße 10 und Am Lustnauer Tor 5 anschließt.

Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe der Flachdächer ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden. Für Steildächer werden First- und Traufhöhen festgesetzt. Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenwand, für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss. Dachaufbauten auf den Steildächern sind im Rahmen der Stadtbildsatzung zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude entsprechen im Wesentlichen dem Bestand. Die der Neubauten wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung entwickelt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen drei bis vier Vollgeschosse in Gebäudeteilen mit geneigten Dächern. Die flach gedeckten Anbauten wurden in ihrer Höhe so entwickelt, dass sie im EG und UG gewerbliche Räume aufnehmen können und sich in ihrer Höhe zur Mühlstraße in die Stützmauerstruktur des dortigen Grünraums einfügen.

In Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 Abs. 1 überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich notwendig, um die für öffentliche Erschließungen notwendigen Flächen von den jetzigen Grundstücken abtrennen zu können und trotzdem noch die beabsichtigten größeren Flächen für Einzelhandelsnutzungen herstellen zu können. Durch die Höhenbegrenzung der flach gedeckten Bauteile ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Die Überschreitungen werden dadurch ausgeglichen, dass die Flachdächer intensiv begrünt, der zukünftig öffentliche Weg durch weitere Grünflächen begleitet wird und Pflanzgebote für zwei hochstämmige Bäume festgesetzt werden.

8.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit reduzierten Grenzabständen von max. 1,0 m Tiefe. Diese Abstände sind im Bestand bereits vorhanden oder aus dem Baubestand abgeleitet. Die flach gedeckten Bauteile sollen sich in die Struktur der Stützmauern auf der Grünfläche oberhalb der Mühlstraße einfügen und sollen daher dicht an die Grenzen oder auf die Grenzen gebaut werden.

Durch die abweichende Bauweise werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt, insbesondere wird die heute vorhandene ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude nicht verändert. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt; um die historische Parzellenstruktur beibehalten zu können, sollen bauordnungsrechtliche Belange zwischen Bauten auf unterschiedlichen Parzellen des Vorhabenträgers soweit machbar mittels Baulasten geregelt werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die einzelnen Baukörper werden durch Höhenfestsetzungen definiert. Die dadurch entstehenden Kubaturen entsprechen größtenteils dem heutigen Bestand. Auch heute ist die Fläche zwischen den Hauptgebäuden an der Pfleghofstraße und der Mühlstraße mit Anbauten und asphaltierten, als Stell-

plätze dienenden Flächen weitgehend versiegelt. Die gegenüber dem Bestand größeren Anbauten werden mit Gründächern versehen, deren Substratstärke von mindestens 30 cm erlaubt, neben Gräsern auch Stauden und Kleingehölze zu pflanzen. An zwei Stellen sind Bäume vorgesehen, deren Wurzelräume von Bebauung frei gehalten wird.

Baulinien wurden dort festgesetzt, wo historische Gebäude bereits bestehen und erhalten werden sollen. Die Baulinie im Osten des als Neubau vorgesehen Gebäudes Pflegehofstraße 8 wurde festgelegt, um sicher zu stellen, dass dort das Bauschema der angrenzenden Gebäude Richtung Lustnauer Tor fortgesetzt wird. Die leichte Eindrehung auf die Grünfläche soll auf die dort geplante neue Wegebeziehung hinweisen.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die bestehende Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Firstrichtungen langfristig gesichert werden.

8.6 Stellplätze, Tiefgaragen

Die sehr dichte Baustruktur der Altstadt erlaubt in aller Regel nicht die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen. Für die Bewohner gibt es die Möglichkeit, in Parkhäusern Stellplätze anzumieten. Überdurchschnittliche viele Bewohner der Altstadt verzichten auf den Besitz eines eigenen Autos und nutzen den in der Altstadt sehr guten ÖPNV und das dort reichhaltige Angebot von Carsharing. Tiefgaragen, offene und überdachte Stellplätze widersprechen dem Ziel der Schaffung attraktiver Freiräume, die für die Akzeptanz neuer Handelsflächen notwendig sind und sind daher ausgeschlossen. Baurechtlich notwendige Stellplätze für gewerbliche Nutzungen können abgelöst werden.

8.7 Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.8 Gehrechte

Die gesamte Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße ist nicht durch Wege erschlossen. Eine erste Erschließung soll nun durch einen parallel zur Stützmauer verlaufenden, öffentlichen Weg ermöglicht werden. Um die Grünfläche oberhalb der Stützmauer in das Wegenetz der Stadt zu integrieren soll im Rahmen des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ ein Aufgang durch das angrenzende Gebäude Pflegehofstraße 10 geschaffen werden.

Mit dem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit soll ein Anschluss des Wegenetzes an die Pflegehofstraße erreicht werden.

8.9 Pflanzgebote

Die bereits bestehende Baustruktur ist sehr dicht, die Versiegelung der Fläche wird durch das Vorhaben noch etwas verstärkt. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Kompensation dieser Verdichtung, sollen aber auch als gestalterische Elemente die Attraktivität der Freianlagen stärken und für das gesamte Umfeld das Mikroklima positiv beeinflussen.

8.10 Stützmauern

Die Grünfläche oberhalb der Mühlstraße ist in ihrem gesamten Verlauf durch teils hohe Stützmauern geprägt. Deswegen soll diese Art der Geländemodellierung auch im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitergeführt werden.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Für den Geltungsbereich gilt die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Da die Stadtbildsatzung keine Aussagen über Flachdächer und Geländemodellierungen macht, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung dieser Elemente aufgestellt.

Die Dachflächen der Flachdächer sind, da diese teilweise von der umgebenden Bebauung eingesehen werden können, als intensiv begrünte Dachflächen vorgesehen. Betriebsbedingte Aufbauten sollen von der Attika einen Abstand von mindestens 1 m haben, um vom öffentlichen Straßenraum aus nicht in Erscheinung zu treten.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen um die erforderlichen Geländemodellierungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die Struktur des terrassierten Grünraums unterhalb des Pflegehofs fortzusetzen.

10. Erschließung

Die Grundstücke werden von Fußgängern als auch von Fahrzeugen über die Pflegehofstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

12. Energie

Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards der Mindeststandard der ENEV unterschritten werden. Es wird angestrebt, den Energiestandard KfW 60 zu erreichen.

13. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen (vgl. Punkt 7 beschleunigtes Verfahren).

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 10.12.2008

Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“

Zwischen

der **Universitätsstadt Tübingen**, Am Markt 1, 72074 Tübingen,
vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Ulla Schreiber
- nachfolgend Stadt genannt -

und

die **STEG** Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH, Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
vertreten durch Herrn Thomas Wirth
- nachfolgend STEG genannt -

und

Herr Otto Mayer, Hartmeyerstraße 88, 72076 Tübingen
- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

und

Herr Otto Mayer, Hartmeyerstraße 88, 72076 Tübingen
Frau Renate Hager, Ludwig-Hofer-Straße 10, 70192 Stuttgart,
Herrn Dr. Thomas Mayer, Mozartstraße 16, 64287 Darmstadt,
Herrn Manfred Mayer, Bornweg 13, 36282 Hauneck
- nachfolgend Grundstückseigentümer genannt -

I.) Vertragsgebiet

Dieser Vertrag umfasst die nachfolgend genannten Grundstücke, die im Grundbuch von Tübingen wie folgt eingetragen sind:

Flst. Nr.	Straße	Größe in m ²	Eigentümer	Grundbuchstelle
148/9	Pfleghofstraße 4/1	296	Otto Mayer, Renate Hager, Dr. Thomas Mayer, Manfred Mayer	Heft 7292 bis 7295 je BV-Nr. 1 (Wohnungs- und Teileigentum)
148/1	Pfleghofstraße	230	Otto Mayer	Heft Z 130 Abt. I Nr. 1
148/5	Pfleghofstraße 6	249	Otto Mayer	Heft 23397 BV-Nr. 1
148/3	Pfleghofstraße 6/1	343	Otto Mayer	Heft 23398 BV-Nr. 1
148/6	Pfleghofstraße 8	160	Otto Mayer	Heft 5416 BV-Nr. 1

II.) Vorbemerkung

1. Mit Antrag vom 21.02.2007 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Pflegehofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8 (Flst. Nr. 148/9, 148/1, 148/5, 148/3, 148/6) gestellt. Ziel des Vorhabens ist es, für Altstadtverhältnisse größere, zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen und die Nutzungsmischung zu erhalten. Des Weiteren soll die Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße erschlossen und entwickelt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben hat der Gemeinderat der Stadt am 26.03.2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB beschlossen.
2. Um die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zu schaffen, schließen die Vertragsparteien nachfolgenden Vertrag. Der Vertrag enthält Elemente eines Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB sowie ergänzende Regelungen über Erschließungsmaßnahmen nach § 11 BauGB.
3. Die Grundstücke im Vertragsgebiet liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ in Tübingen. Für einen Teil der im Vertrag näher beschriebenen Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Durchführung und Finanzierung daher gesonderte Vereinbarungen abzuschließen. Bezüglich der nach dem Vertrag durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen erfolgt die abschließende Regelung in diesem Vertrag.

III.) Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Gegenstand dieses Vertrages ist das Vorhaben „Pflegehofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“, das folgende Maßnahmen umfasst:

- Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Pflegehofstraße 4/1 und 6 im Sinne des § 148 BauGB. Diese Maßnahmen werden im Einzelnen in der noch abzuschließenden Vereinbarung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen geregelt.
- Der Abbruch der Anbauten der Gebäude Pflegehofstraße 4/1 und 6 in Richtung Mühlstraße. Diese Maßnahmen werden im Einzelnen in der noch abzuschließenden Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen geregelt.
- Die Errichtung von neuen Anbauten (UG und EG) bei den Gebäuden Pflegehofstraße 4/1 und 6 in Richtung Mühlstraße, die unterirdisch miteinander verbunden werden können.
- Der Neubau des Gebäudes Pflegehofstraße 8.
- Die Gestaltung der Freiflächen.
- Die Schaffung einer Wegebeziehung von der Pflegehofstraße aus durch den bestehenden Durchgang am Gebäude Pflegehofstraße 6, die einerseits im Bereich des Gebäudes Pflegehofstraße 10 an das Lustnauer Tor angebunden werden kann und oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße in Richtung Süden die Grünfläche auf den Flurstücken 147/2 und 149 erschließt einschließlich der Herstellung einer Grünfläche und Bepflanzung (im Folgenden „Erschließungsmaßnahme“ genannt).

Maßgebend hierfür sind die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 vom 10.12.2008.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/11 bis 11/11 unter Beachtung der Regelungen dieses Vertrags. Eine abschnittsweise Realisierung des Vorhabens innerhalb der in diesem Vertrag bestimmten Fristen ist zulässig.

§ 3 Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Baufreigabe ein Energiekonzept für das Vorhaben vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, dass die Energiestandards der Energieeinsparverordnung unterschritten werden und der KfW Standard 60 eingehalten wird.

§ 4 Gestalterische Vorgaben

- (1) Das Vorhaben ist in gestalterischer Hinsicht gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen auszuführen.
- (2) Zur Sicherung der gestalterischen Qualität gelten Leitdetails, die in Anlehnung an die Sitzung des Gestaltungsbeirats am 06.12.2008 im Einvernehmen mit der Verwaltung vom Büro Allmann, Sattler, Wappner, München erstellt werden. Dieses Büro wird darüber hinaus vom Vorhabenträger mit der künstlerischen Oberbauleitung beauftragt.

§ 5 Vorgaben zur Nutzung des Vorhabens

- (1) In den Ebenen -1, 0 und + 1 sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Oberhalb der Ebene + 1 ist ausschließlich Wohnen zulässig.
- (2) Im Gebäude Pfleghofstraße 4/1 sind in der Ebene 0 ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Um das Wohnen in der Altstadt und der Umgebung nicht zu beeinträchtigen, wird die Betriebszeit im Gebäude von 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr und die Betriebszeit auf der Gartenterrasse von 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr beschränkt. Auf der Gartenterrasse dürfen keine Speisen zubereitet werden, die Veranstaltung von Live-Musik und das Abspielen von Musik über Verstärkeranlagen sind unzulässig. Unzumutbare Lärmbelästigungen durch Gäste sind zu unterbinden.
Die Ebene -1 ist, sofern in der Ebene 0 Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden, ausschließlich Nebenanlagen der Schank- und Speisewirtschaften vorbehalten.

§ 6 Fristen für die Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger hat spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das in § 1 dieses Vertrags bezeichnete Vorhaben oder einen ersten Bauabschnitt einzureichen.
- (2) Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben bzw. für einen ersten Bauabschnitt mit dem Vorhaben und den hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beginnen. Der Vorhabenträger wird das komplette Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung einer ersten Baugenehmigung fertig stellen.
- (3) Die in den Absätzen 1 + 2 bestimmten Fristen können im Einvernehmen mit der Stadt verlängert werden.

- (4) Wird das Vorhaben nicht entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und den ergänzenden Regelungen dieses Vertrags innerhalb der definierten Fristen durchgeführt, behält sich die Stadt das Recht vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.

§ 7 Haftung

Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt für jeden Schaden, der durch das Vorhaben an öffentlichen Anlagen entsteht. Der Vorhabenträger haftet auch für Schäden, die Nutzern der öffentlichen Anlagen entstehen und durch sein Vorhaben bedingt sind.

§ 8 Gehrecht

Der Vorhabenträger als Eigentümer des Grundstücks Pflughofstraße 6 und 6/1 verpflichtet sich nach Bauabnahme die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gehrecht eingetragene Fläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Dieses Gehrecht ist vor Baubeginn durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch zu sichern. Die Dienstbarkeit muss an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden. Insbesondere dürfen Grundpfandrechte nicht im Vorrang eingetragen sein. Für das Gehrecht ist von der Stadt keine Entschädigung zu leisten.

§ 9 Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wegebeziehung von der Pflughofstraße aus durch den bestehenden Durchgang am Gebäude Pflughofstraße 6, die über das Gebäude Pflughofstraße 10 an das Lustnauer Tor angebunden werden kann und oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße in Richtung Süden die Grünfläche erschließt, einschließlich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Baumpflanzungen durchzuführen.
- (2) Aufgrund des § 146 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 164 a BauGB werden über den Umfang, Art und Abfolge der beabsichtigten Ordnungsmaßnahme sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt die nachfolgenden Regelungen über Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

§ 10 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

- (1) Auf Grundlage der HOAI und der VOB beauftragt der Vorhabenträger mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine dem Stand der Technik entsprechende und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme nach den Standards der Stadt (Anlage 3) bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen insbesondere Ausführungspläne, Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe an die Bieter, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach dem Gemeindefinanzierungsrecht anzuwendenden Vergabevorschriften und die Richtlinien für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt bei der Durchführung laufend zu beteiligen, den Beauftragten der Stadt jederzeit das Betreten der Baustellen und die Überprüfung der Erschließungsarbeiten zu ermöglichen sowie die von den Beauftragten der Stadt festgestellten Mängel unverzüglich zu beseitigen.

§ 11 Fristen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die ihm übertragene Erschließungsmaßnahme bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens bzw. eines ersten Bauabschnitts entsprechend den Regelungen dieses Vertrags durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unverzüglich nach Durchführung der Maßnahme einen Abnahmetermin mit der Stadt zu vereinbaren.

§ 12 Kosten der Erschließungsmaßnahme

- (1) Die Stadt erstattet dem Vorhabenträger die ihm entstehenden Kosten der nach § 9 Abs. 1 dieses Vertrags durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Vermessungskosten.
- (2) Der Vorhabenträger erhält für die von ihm erbrachten Leistungen einschließlich seines Unternehmens- und Zeitaufwandes sowie für sonstige Aufwendungen von der Stadt keine Vergütung und keinen Aufwendersatz. Die Aufwendungen, die zur Sicherung der Nachbargrundstücke und der auf ihnen stehenden Gebäude sowie zur Verkehrssicherung gemacht werden müssen, werden vom Vorhabenträger bezahlt.
- (3) Die Stadt erstattet dem Vorhabenträger nur die tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen der beauftragten Firma nachgewiesenen Kosten der Erschließungsmaßnahme.
- (4) Der Vorhabenträger erklärt, dass er vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Vorhabenträger erteilt seine Zustimmung zur Auskunftserteilung hierüber durch die Finanzverwaltung an die Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsatzsteuer auf die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erhaltenen umsatzsteuerpflichtigen Zuschüsse für die Erschließungsmaßnahme fristgemäß anzumelden und an das Finanzamt abzuführen.

§ 13 Abnahme und Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt bzw. an die STEG herantragen. Er hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, ihr oder den von ihr benannten Stellen auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die mit den Maßnahmen in Zusammenhang stehen.
- (2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der Erschließungsmaßnahme schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so hat der Vorhabenträger diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der Abnahme an zu beseitigen. Diese Frist kann bei Vorliegen triftiger Gründe im Einvernehmen mit der Stadt verlängert werden. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 300,00 Euro angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint. Zur Abnahme übermittelt der Vorhabenträger alle für die Erschließungsanlagen erforderlichen Informationen in digitaler Form (dxf/dwg-Format, pdf-Format, ASCII-Format) und als Plan an die Stadt.
- (3) Stellt die Stadt fest, dass die vereinbarten Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, kann sie die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung in angemessener Frist verlangen und die Abnahme im Sinne des § 13 Abs. 2 dieses Vertrags vorläufig verweigern. Kommt der Vorhabenträger dem Verlangen nicht fristgemäß nach, kann die Abnahme verweigert werden. Die Stadt behält sich eine Ersatzmaßnahme ausdrücklich vor.
- (4) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die ihm zur Durchführung übertragene Erschließungsmaßnahme zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Eigenschaft aufweist und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem

nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistungsfrist des Vorhabenträgers beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsmaßnahme. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen.

§ 14 Auszahlung der Kostenerstattung

- (1) Die Kostenerstattung nach § 12 dieses Vertrags ist grundsätzlich nach Beendigung der Maßnahme, Vorlage des Abnahmeprotokolls sowie Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung zu zahlen. Die Stadt leistet ihre Zahlungen sobald der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nach § 9 dieses Vertrags erfüllt hat. Die Stadt leistet ihre Zahlungen sodann binnen 2 Monaten auf das Konto des Vorhabenträgers bei xxx, BLZ xxx auf das Konto Nr. xxx.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Rechnungen, die an den Vorhabenträger zurückgegeben werden und sonstige Belege mindestens 10 Jahre aufzubewahren und sie bei Bedarf der Stadt auf Anforderung nochmals zur Verfügung zu stellen.

§ 15 Vermessung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlage nach deren Abnahme und vor Eigentumsübertragung vermessen zu lassen. Der Vorhabenträger beauftragt für alle im Rahmen dieses Vertrags anfallenden Vermessungsleistungen die Fachabteilung Vermessung der Stadt oder ein geeignetes Vermessungsbüro.

§ 16 Übernahme und Eigentumsübergang

- (1) Mit Ausnahme der Wegebeziehung von der Pflughofstraße aus durch den bestehenden Durchgang am Gebäude Pflughofstraße 6 (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Gehrecht gekennzeichnete Fläche) gehen mit der Abnahme der Erschließungsmaßnahme der Besitz und die Nutzungen dieser Flächen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt diese Anlagen (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche gekennzeichnet) in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht und bestätigt diese Übernahme schriftlich unter Angabe eines Übernahmedatums.
- (2) Der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 148/1, 148/3, 148/5 und 148/6 verpflichtet sich, das Eigentum an der Erschließungsmaßnahme (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit ca. 190 m²) nach mängelfreier Abnahme lastenfrei und entgeltlich auf die Stadt zu übertragen. Hierzu wird nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme und nach erfolgter Vermessung ein separater Kaufvertrag zwischen der Stadt – Fachabteilung Liegenschaften – und den Grundstückseigentümern geschlossen. Der Kaufpreis richtet sich nach den im Gutachten Nr. 58/2008 des Gutachterausschusses der Stadt Tübingen vom 18.09.2008 ermittelten Bodenwerten für ca. 169 m² private Grünfläche in Höhe von 45 €/m² und für ca. 21 m² erschließungsbeitragsfreies Bauland in Höhe von 860 €/m². Die Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt ist, verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

§ 17 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsmaßnahme auf einer Fläche, die nicht ausschließlich im Eigentum des Vorhabenträgers steht, bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Maßnahme dieser Fläche trägt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlage für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die durch die Durchführung der Erschließung an bereits fertig gestellten Anlagen sowie an bestehenden Erschließungsanlagen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.

§ 18 Abwasserbeiträge

Die Erhebung von Abwasserbeiträgen erfolgt nach des § 20 KAG.

§ 19 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt folgende Kosten:
 - sämtliche Kosten, die für die Herstellung des Vorhabens anfallen
 - die Kosten für 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege der Vegetationsflächen
- (2) Die Stadt trägt folgende Kosten:
 - die Kosten für die notarielle Beurkundung dieses Vertrags
 - die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme nach § 12 dieses Vertrags

§ 20 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn von dieser Verpflichtung nicht ausdrücklich freistellt.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.

§ 21 Haftung

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Ansprüche gegen die Stadt aus der Aufhebung des Bebauungsplanes oder dieses Durchführungsvertrages sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Wird die Abnahme der Erschließungsanlagen aufgrund von Umständen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, verweigert, so hat der Vorhabenträger keinerlei Ansprüche gegen die Stadt bzw. die STEG aus diesem Vertrag. Bereits ausbezahlte Erstattungsbeträge sind sofort zurückzuzahlen und vom Zeitpunkt ihrer Auszahlung an mit 5% über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen.

§ 22 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag bedarf nach § 311 b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) der notariellen Beurkundung
- (2) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag soll 8-fach ausgefertigt werden. Die Grundstückseigentümer, der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung. Die STEG erhält zwei unbeglaubigte Abschriften des Vertrags
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 23 Wirksamwerden

Der notariell beurkundete Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung für das Vorhaben bzw. einen ersten Bauabschnitt nach § 33 BauGB erteilt wird. Insoweit sind die Verpflichtungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen aufschiebend bedingt.

§ 24 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2008 (Anlage 1)
- b) die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 in der Fassung vom 10.12.2008 (Anlage 2)
- c) Regelzeichnungen des Fachbereichs Tiefbau – Straßenplanung – Entsorgungsbetrieb – Stadtentwässerung als „Standards der Universitätsstadt Tübingen“ (Anlage 3)
- d) Protokolle des Gestaltungsbeirats vom 06.12.2008 und ergänzende Besprechung am 12.12.2008 (Anlage 4)

Tübingen, den xx.xx.2009

Für die Stadt Tübingen

Baubürgermeisterin Ulla Schreiber

Für die STEG

Thomas Wirth

Für den Vorhabenträger

Otto Mayer

Für die Grundstückseigentümer

Otto Mayer

Renate Hager

Dr. Thomas Mayer

Manfred Mayer

SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATS AM 06.07.2007 IN TÜBINGEN
PROTOKOLL

Bauvorhaben Pflegelhofstraße 4/1, 6 und 6/1

- IHK und Bauherrschaft weisen zunächst auf die Notwendigkeit hin, dass für die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels Geschäftsflächen unter 200 m² nicht mehr akzeptabel sind.
- Seitens der Denkmalpflege und des Gestaltungsbeirats wird betont, dass der Wettbewerb eine vorzügliche Lösung darstellt, weil er die Freiraumqualität des terrassierten, begrünten Hangs erhält und dabei gleichzeitig räumlich funktionale Gebäudeanforderungen integriert und in eine markante, plastische Architektursprache übersetzt.
- Problem der nunmehr vorliegenden Entwurfsüberarbeitung ist, dass die Bauvolumen deutlich größer und unmittelbar an die Stadtmauer gerückt wurden, so dass oberhalb der Stadtmauer nur noch ein schmaler Flurstreifen übrig bleibt und die für die Mühlstraße charakteristische Mauerbegrünung verloren geht.
- Anstelle der ursprünglich skulptural ausgeformten und terrassierten Bebauung (gebaute Topografie) entsteht nun in exponierter Situation eine teilweise massiv wirkende Rückseitenbebauung.
- Der Intention des Projekts kommt trotz der aufgeführten Kritikpunkte insgesamt Zustimmung entgegen, zumal die architektonische Qualität des Bauvorhabens nach wie vor präsent ist.
- Jedoch müssen die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die topografischen Gegebenheiten mit der Ausnutzung des exponierten und im Stadtbild prominenten Grundstücks in Einklang gebracht werden.
- Abschließend wird angeregt, das Projekt im Dialog mit dem Gestaltungsbeirat weiter zu entwickeln.

GESTALTUNGSBEIRAT TÜBINGEN
Protokoll zur Sitzung vom 28.03.2008

TOP 1 Pflegelhofstraße

- Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass die Vorgaben der Denkmalpflege und die Anregungen aus den zurückliegenden Sitzungen auf eine sehr einfühlsame und gleichzeitig präzise Weise in den Entwurf eingearbeitet worden sind.
- Zur Ostseite, d.h. zur Mühlstraße und von den gegenüberliegenden Hängen einsehbar, entsteht mit kräftigen, bastionären Vorbauten eine den Hauptgebäuden vorgelagerte „gebaute Topografie“, die charakteristische Hangstrukturen aufgreift und architektonisch übersetzt.
- Diese Vorbauten werden bewusst niedrig gehalten und so von der Stadtmauer bzw. Stützmauer abgerückt, dass genügend Raum für eine Durchwegung und Vegetation bleibt.
- Die Option, Mühlstraße und Pflegelhof langfristig über einen Treppenweg zu verbinden, greift ebenfalls ein für Tübingen typische Motiv halböffentlicher Wegführung auf.
- Die wenigen punktuellen Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz zeichnen sich deutlich ab, sind aber gleichzeitig so zurückhaltend, dass das Wesen der historischen Gebäude erhalten bleibt.
- In den Erdgeschossen entstehen relativ große zusammenhängende Geschäftsflächen, wobei die ursprüngliche Parzellierung und Maßstäblichkeit strukturell wie konstruktiv weiterhin nachvollziehbar und bei Bedarf reversibel ist.

- In dem Ensemble von Alt und Neu ist der skulptural ausgeformte Neubau eigenständig und spannungsvoll. Er vermittelt sowohl zur Pflegehofstraße wie auch zur Mühlstraße als schmales Gelenk zwischen den breit gelagerten Bestandsbauten.
- Während Profilierung und Eigenart des neuen Baukörpers grundsätzlich überzeugen, wird die vorgeschlagene Materialität kontrovers diskutiert. Auch ist die fensterlose Fassade zur Mühlstraße zu hinterfragen.
- Es wird vorgeschlagen, Gliederung und Material von Dach und Außenwänden im Zuge der weiteren Entwurfsausarbeitung zu präzisieren und zu veranschaulichen.
- Für die Realisierung wäre wichtig, dass der subtil vorgetragene Entwurf auch in den Ausführungsphasen in der Hand der entwerfenden Architekten bleibt.
- Die weiteren Arbeitsschritte sollten wiederum Gegenstand der Gestaltungsberatung sein

Darmstadt, im April 2008
gez. Prof. Klaus Trojan

GESTALTUNGSBEIRAT TÜBINGEN AM 06.12.2008

TOP 4 Pflegehofstraße 4,6 und 8

Orientierung zur Mühlstraße

- Nach erstem Eindruck hat der Entwurf gegenüber der Vorlage vom März 2008 an Prägnanz verloren. Insbesondere ist das kontrastierende Zusammenspiel von Alt und Neu nicht mehr so deutlich ausgeprägt.
- Auch bei diesem Projekt gilt, dass für die interne Bearbeitung und externe Beurteilung des sehr komplexen Entwurfs mit seiner körperhaften Ausbildung von Gelände, Topografie und aufgehenden bastionären Bauteilen ein Modell von Vorteil ist.
- Zwar bleibt der Neubau Haus 8 zwischen den bestehenden Gebäuden 10 und 6 eigenständig, das Erscheinungsbild seiner prägnanten Dachfläche leidet aber an der zu differenzierten, unruhigen und kleinteiligen Gliederung und Anordnung der Dachfenster.
- In der Fassade von Haus Nr. 6 wirken die auskragenden Balkone fremd.
- Der zur Mühlstraße vorgeschobene bastionsartige Vorbau erscheint mit seiner hohen ungegliederten Wand sehr sperrig.
- Es stellt sich die Frage, ob der hohe Dach- bzw. Attikaabschluss durch Zurücksetzen der Terrasseneinfassung optisch abgesenkt werden kann (stufenweiser Übergang von Attika und Terrasseneinfassung).
- Anstelle des bis zur Traufe abgesenkten Dacheinschnitts von Haus 6 sollte die Brüstung als schräges, zur Dachfläche gehörendes Thema ausgebildet werden.

- Die in der Dachansicht als liegende Quadrate erscheinende Fenstergliederung sollten durch stehende Profile ersetzt werden, gleiches gilt auch für die beiden seitlich angeordneten Dachfenster.

Orientierung zur Pflughofstraße

- Im Entwurfsstand vom März 2008 ist auffallend und im gewissen Sinne raffiniert, dass Anordnung und Format der Schaufensteröffnungen von Haus 6 auf Haus 8 übergreifen und der Eingang zu Haus 8 wiederum strukturellen Bezug zum Haus 10 hat.
- In den Obergeschossen von Haus 8 wirkt die Anordnung der Einzelfenster wenig spannungsvoll und beliebig.
- Die Dachflächenfenster müssten wiederum als stehendes Format ausgebildet werden.
- Bei dem Haus 6 hat der zum Durchgang verschobene Geschäftseingang keinen nachvollziehbaren Bezug zur erkerbetonten Fassade der Obergeschosse.

MATERIALIEN

Haus 8

- Dachfläche Ziegel, Dachfenster als scharf konturierte Einschnitte (z.B. Metall).
- Gleiches gilt für die Wandöffnung der verputzten Obergeschosse.
- Die Farbigkeit der Obergeschosse sollte die Eigenständigkeit des Gebäudes betonen.
- Zu überprüfen ist jedoch, ob der Sockel von Haus 8 Materialität und Farbigkeit der benachbarten Bastion von Haus 6 übernimmt (in diesem Fall Nagelflue, s.u.).

Haus 6

- Die zur Mühlstraße orientierte, ca. 5,50 m aufragende Wand des Vorbaus könnte durch eine zurückgesetzte Terrasseneinfassung optisch abgesenkt werden.
- Anstelle der bisher vorgesehenen durchgehenden Putzoberfläche sollte ein tektonisch wirksames Material, z.B. der in der südlichen Nachbarschaft vorgesehene Nagelflue zum Einsatz kommen.
- Auch könnte eine zusätzliche Wandöffnung, z.B. ein senkrechter Schlitz oder ein entsprechendes Gliederungselement auch im Kontrast zu den benachbarten horizontal gelagerten Wandöffnungen Maßstäblichkeit und Lesbarkeit der zur Mühlstraße orientierten Fassade verdeutlichen.
- Die Dachausbildung sollte ruhiger gehalten sein, Brüstung als schräges Dachelement, flankierende Dachfenster als betont stehende Formate.

Haus 4

- Begrüßt wird die Bastionsverkleidung mit Nagelflue.
- Aufgrund des südlich angrenzenden kräftigen Stützmauerwerks wirkt hier die vorgeschlagene Anbauhöhe nicht störend.

FREIRAUMGESTALTUNG UND VEGETATION

- Freiraumgestaltung und Vegetation sollten sich als Ergänzung zu der kräftigen Architektur von Stützmauern, Bastionen und Gebäuden darstellen.
- Die vorgeschlagene Freiraumgestaltung wirkt mit ihrer zum Teil kleinteiligen Beetvegetation zu dekorativ, entwickelt mit nur wenigen Großelementen (Bäume, Heister) gegenüber den kräftigen Bauwerken zu wenig komplementäre vegetative Kraft und übernimmt zur Mühlenstraße nicht die wünschenswerte Funktion und das Erscheinungsbild eines grünen Filters.

Darmstadt, im Dezember 2008
gez. Prof. Klaus Trojan

Besprechungsprotokoll vom 12.12.2008

Betreff Pflegnhofstraße 4 - 8

Teilnehmer/innen Herr Heim, Architekt
 Herr Huber, Gestaltungsbeirat
 Herr Wulfrath, FAB Stadtplanung

Folgende Änderungen wurden von Herrn Heim vorgestellt:

Fassaden Pflegnhofstraße:

- Fensterordnung Nr. 8 jetzt ruhiger, Fenster mittig geteilt, Fenster des ersten OG tiefer als die des zweiten OG
- Fassadenbekleidung Nr. 8 nur bis UK Schaufenster
- Fassadenbekleidung Nr. 6 zwischen Schaufenster und Eingangstüre und von Eingangstüre aus in den Durchgang hinein bis OK Schaufenster.
- Das Gebäude Pflegnhofstraße 6 behält ein normales Traufgesims mit vorgehängter Rinne (Wunsch Stadtverwaltung: halbrund).

Fassaden Mühlstraße:

- Nagelflubekleidung als Sockel des Gebäudes 8 und des Anbaus an 6 wurde um ca. 1 Meter erhöht.
- Dachverglasungen Neubau wurden vereinheitlicht.

Folgende Änderungen wurden diskutiert:

Fassaden Pflegnhofstraße:

- Gauben auf Nr. 8 sollen schmaleren Dachrand an der Traufe bekommen, die obere Gaube soll auf 1,5 m Abstand vom First abgerückt werden,

- Die Schaufenster der Pflegehofstraße 6 sollten auf Brüstungshöhe von 35 cm an der niedrigsten Stelle angehoben werden,
- Die DFF im ersten DG entfallen, die in den Nord- und Südseiten der betroffenen Zimmer können dafür größer werden.

Fassaden Mühlstraße:

- Die Fassadenverkleidung des Anbaus an Pflegehofstraße 4/1 soll auch rauh sein, das Fugenbild sollte differenzierter sein, die Fugendetails (Hinterlüftung!) müssen entwickelt werden
- Die Traufe des mittigen Dachaufbaus auf Pflegehofstraße 6 muss durchlaufen, bis zu einer Höhe von 80 cm von der Loggia aus soll die Brüstung aus Ziegeln sein, darüber kann ein Stab sein.
- Die Balkonbrüstungen könnten auch geschlossen sein, damit die Balkone körperhafter werden,
- Wenn der Anbau Pflegehofstraße 6 Putz bleibt sollte zum Beispiel am Knick noch ein Fenster eingefügt werden, der Putz muss eine sorgfältig ausgewählte Struktur bekommen, damit der Anbau nicht banal wirkt.

Folgende Details werden als Leitdetails definiert:

- Kompletter Fassadenschnitt durch den Neubau an der Pflegehofstraße, einschließlich Gaupen und allen Öffnungen
- Komplette Fassadenschnitte durch die Anbauten zur Mühlstraße
- Details der Loggia
- Material- und Farbkonzept

Von der Verwaltung noch zu klären:

- Materialität und Details der später öffentlichen Wegeflächen
- Beleuchtung der Wege.

Verfahrens- und Datenübersicht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8“			Gemarkung Tübingen	
			Stadtgebiet / Stadtteil Altstadt	
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 1.280 m ²	
Baugrundstücke: 4	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha	
Sonstige Nutzung: -			Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung				
<u>Anlass der Planung:</u> Der Vorhabenträger hat die Grundstücke Pfleghofstraße 4/1, 6, 6/1 und 8 erworben und möchte auf diesen Grundstücken das angepasste Wettbewerbsereignis des Pfleghofprojekts aus dem Jahr 2002 realisieren.				
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Stärkung der Altstadt durch Sanierung von Gebäuden, Schaffung größerer Einzelhandelsflächen und Erschließung der Grünflächen oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße.				
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss			26.03.2007	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			09.04.2007 – 27.04.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			02.04.2007	
Auslegungsbeschluss			07.07.2008	
Öffentliche Auslegung			21.07.2008 – 12.09.2008	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			08.07.2008	
Behandlung der Anregungen				
Satzungsbeschluss				
IN-KRAFT-TRETEN				