

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Mitte**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Doblerstraße 13-17"
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 36/2007, 256/2007

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag inkl. Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

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

Ziel:

Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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

2. Sachstand

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

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

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

➤ Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (26.07.2007)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

➤ Industrie- und Handelskammer Reutlingen (11.07.2007)

Die Industrie- und Handelskammer verzichtet auf eine detaillierte Stellungnahme zum Planungsvorhaben. Angemerkt wird, dass auf eine Einzelhandelsnutzung verzichtet werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einzelhandelsbetriebe werden in den textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wegen der erheblichen Verkehrsbelastung ausgeschlossen.

➤ Deutsche Telekom AG (30.08.2007)

Der entlang der Doblerstraße verlaufende unterirdische Kabelkanal sowie die vorhandenen Kabelschächte der Deutschen Telekom AG können nicht verlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Kabelkanal sowie die vorhandenen Kabelschächte werden in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde an die Vorhabenträger und die Architekten weitergegeben.

➤ Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (14.09.2007)

Bei den Grundstücken Doblerstraße 13-17 sind im Grundbuch Grunddienstbarkeiten zugunsten des landeseigenen Grundstücks Doblerstraße 14 eingetragen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 13-17“ berücksichtigt werden müssten.

Danach darf das Grundstück Doblerstraße 15 nur im Rahmen der Ausmaße der Pläne des Architekten Arthur Achstetter vom 22.07.1957 baulich verändert bzw. eine spätere Änderung der Ausmaße des Gebäudes nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Justizgebäudes Doblerstraße 14 vorgenommen werden. Außerdem darf kein lärmender Betrieb eingerichtet und keine technische Prüfungsstelle für Kraftfahrzeuge untergebracht werden.

Das Grundstück Doblerstraße 13 darf nur im Rahmen der Ausmaße der Pläne des Architekten Arthur Achstetter vom 22.07.1957 überbaut werden und zwar so, dass mit dem neu zu erstellenden Erweiterungsgebäude ein Abstand von 20,19 m zwischen der dem Justizgebäude zugekehrten Seite des Gebäudes und der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des Justizwesens entsprechend den Plänen eingehalten wird. Eine spätere Änderung der Ausmaße des Gebäude Nr. 13 und des neu zu erstellenden Gebäudes darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Justizgebäudes Doblerstraße 14 vorgenommen werden. Außerdem darf kein lärmender Betrieb eingerichtet und keine technische Prüfungsstelle für Kraftfahrzeuge untergebracht werden.

Das Amt Tübingen ist mit der Höhenentwicklung der Gebäude Doblerstraße 13-17 nicht einverstanden, zumal die endgültige Höhe der Gebäude durch das Aufstellen von Solaranlagen noch deutlich zunimmt und die Sicht auf das und aus dem Gerichtsgebäude dadurch noch mehr eingeschränkt würde. Verwiesen wird auf den Workshop, indem als Ergebnis festgehalten wurde, dass bei einer Neubebauung die derzeitigen Höhen auf Grund der städtebaulichen Situation nicht überschritten werden dürften und als absolute Obergrenze anzusehen seien.

Das Land ist bereit, gewisse Abweichungen der Grunddienstbarkeit zu akzeptieren, es besteht aber auf eine Reduzierung der Höhe im südlichen Bereich des Gebäudes Doblerstraße 15, so dass der Unterschied in der Gebäudehöhe des Neubaus im Vergleich zum Bestand Doblerstraße 13 (361,50 m ü NN zu 355,83 m ü NN) minimiert wird und dadurch die Sicht auf das Gerichtsgebäude erhalten bleibt. Denkbar wäre eine Abstufung innerhalb des Gebäudes Doblerstraße 15, so dass die dem Gebäude Doblerstraße 13 zugewandte Seite auf die Höhe dessen reduziert würde und die Höhe der dem Gebäude 17 zugewandten Seite etwas höher bliebe.

Aufgrund der zusätzlichen Höhe spricht sich das Land gegen das Aufstellen von Solaranlagen aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen dem Landkreis, den Bauherren und dem Land wurden hinsichtlich der bestehenden Grunddienstbarkeit für das Gebäude Doblerstraße 14 Gespräche geführt. Konkrete Ergebnisse diesbezüglich liegen bislang noch nicht vor. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Parteien im weiteren Verfahren zu einer Einigung kommen und die Grunddienstbarkeit geändert bzw. aufgehoben wird. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die privatrechtliche Grunddienstbarkeit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

Die maximalen Gebäudehöhen für die Neubauten wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung sowie unter besonderer Berücksichtigung des Justizgebäudes aus der Stadtplanung entwickelt. Sie waren auch Grundlage des im Vorfeld durchgeführten Erwerberauswahlverfahrens.

Im Bestand hat das Gebäude Doblerstraße 13 eine Höhe von 355,83 m ü NN, das Gebäude Doblerstraße 15 eine Höhe von 364,45 m ü NN. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich am Verlauf der Doblerstraße (Doblerstraße 13: 358,00 m ü NN, Doblerstraße 15: 362,00 m ü NN und Doblerstraße 17: 365,00 m ü NN). Diese Höhen werden als maximale Höhen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten Aufbauten über eine begrenzte Fläche hinweg (5% der Grundfläche des Daches) sowie ausnahmsweise mit Solaranlagen, wenn sich diese städtebaulich und gestalterisch in die nähere Umgebung einfü-

gen und die Blickbeziehung auf das Justizgebäude von den Halbhöhenlagen und Höhenlagen nicht einträchtigen, um höchstens 1,20 m überschritten werden.

Auch wenn die Höhen der Neubauten im Vergleich zum Bestand geringfügig höher werden, so verbessert sich insgesamt die städtebauliche Situation durch die Neubebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung. Aus den bestehenden zwei Baukörpern werden drei Baukörper. Dadurch entstehen Durchblicke zwischen den Baukörpern und Ausblicke auf die Tübinger Altstadt. Die Sichtbeziehungen von den Halbhöhenlagen der Stadt auf das Justizgebäude werden verbessert, das Justizgebäude bleibt von der Altstadt aus erlebbar.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

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

In den Planunterlagen wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 256/2007 verwiesen. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung in der Fassung vom 13.06.2007.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

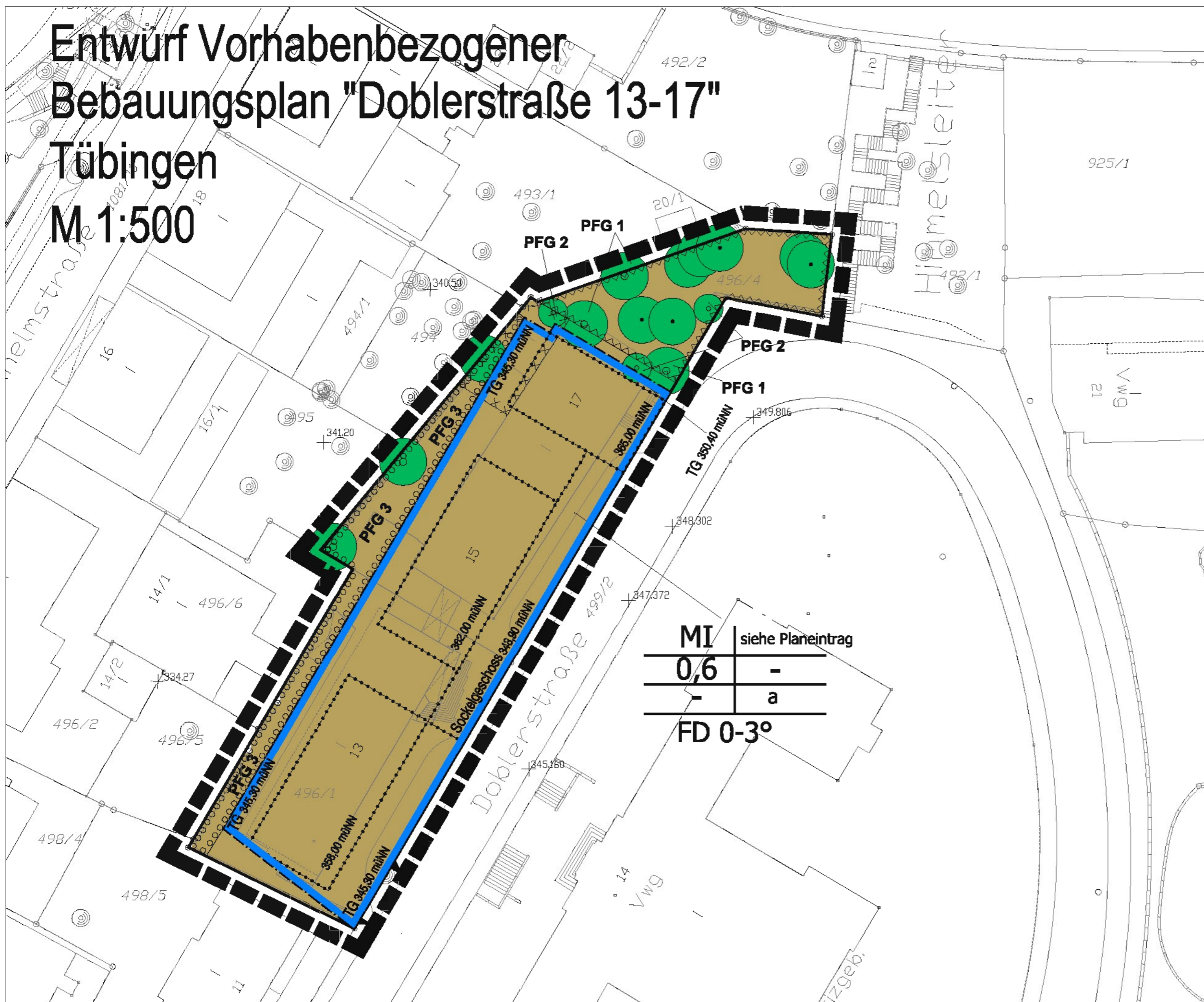
6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag inkl. Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 13-17" Tübingen M 1:500



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

- Zeichenerklärung**
- MI Mischgebiet
- Nutzungsebene**
- | | |
|------------------|---------------------|
| Dachraum | Gebäudehöhe max.HdA |
| Grundflächenzahl | - |
| - | Bauweise |
- Dachraum**
- 0 mN zusätzliche Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
 - a abweichende Bauweise
 - FD Flächennutzungsplan
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - TG Teilgarageabsperrlinie
 - Erhaltungsgelände für Bäume
 - Pflanzgebiet für Bäume, PFG 1
 - Pflanzgebiet für Sträucher und Strauchgruppen, PFG 2
 - Anpflanzung von Bäumen gemäß Pflanzziel 5
 - Pflanzgebiet für Bodendecker im Böschungsbereich und zur Hangsicherung, PFG 3
 - Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizufallen sind
 - Umgränzung der Flächen, deren Böden erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Abgränzung unerschließlicher Festsetzung
 - Abgränzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne und der örtlichen Bauvorschriften

Tübingen
Universitätsstadt

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Doblerstraße 13-17
Tübingen

Plan Nr.
Tübingen, 15.08.2007

Uta Dobler
Stadtplanungsamt

Argus Weisitz
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 13-17“



Tübingen
Universitätsstadt

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

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

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. HbA in m über NN.) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf durch Solaranlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden.

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

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen (Gebäude Döblerstraße 13, 15, 17 und Sockelgeschoss).

- (2) Es wird festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:

Doblerstraße 13:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis 5,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Zur südlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Doblerstraße 11) darf das Gebäude bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 6,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskragung von 1,20 m Tiefe kann im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 herangebaut werden.

Doblerstraße 15:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis auf 5,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 6,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskragung von 1,20 m Tiefe kann im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 herangebaut werden.

Doblerstraße 17:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 5,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Zur nördlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 7,00 m herangebaut werden.

Tiefgarage:

- Die sichtbare Tiefgarage darf bis auf 2,50 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Die sichtbare Tiefgarage darf an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Entlang der Doblerstraße darf die sichtbare Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Sockelgeschoss (vgl. zeichnerischer Teil):

- Entlang der Doblerstraße darf das Sockelgeschoss bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss bestimmt.
- (3) Die einzelnen Baukörper (Doblerstraße 13, 15 und 17), die Tiefgarage und das Sockelgeschoss werden durch Höhenfestsetzungen definiert.
- (4) Die für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss definierten Höhen können zu Gunsten von Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,10 m überschritten werden.

5. Tiefgarage mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. 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 1 (Hinweise) Bäume zu pflanzen.
- (5) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzenliste 2 (Hinweise) Sträucher und Strauchgruppen zu pflanzen.
- (6) In dem mit PFG 3 bezeichneten Bereich sind ca. 5 Bodendecker pro m² Fläche entsprechend der Pflanzenliste 3 (Hinweise) zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzgebots sind ca. 20 Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 4 (Hinweise) anzulegen. Im Böschungsreich sind ca. 3 Solitärs entsprechend der Pflanzenliste 5 (Hinweise) anzulegen.
- (7) Höfe und Plätze sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Gehölzen sowie Stauden und Gräser entsprechend der Pflanzenliste 6 zu begrünen.
- (8) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- (9) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte bis zu 3,00 m zulässig.

8. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

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

2. Solaranlagen

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

3. Fassadengestaltung

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

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb von Zugängen sind gärtnerisch anzulegen.

5. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind je Gebäude in Form von Stehlen bis zu einer Größe von max. 1,5 m² bei einer Höhe von max. 2,00 m im Zugangsbereich der Gebäude zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- (5) Automaten sind nicht zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen

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

HINWEISE

Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgebieten

Pflanzenliste 1

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

Pflanzenliste 2

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

Pflanzenliste 3

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Vinca major	–	Immergrün

Pflanzenliste 4

Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder

Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Rubus idaeus	–	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	–	Brombeere
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5

Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Acer pseudplatanus	–	Bergahorn
Fagus sylvatica	–	Rot-Buche

Pflanzenliste 6

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Buxus sempervirens	–	Buchsbaum
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Taxus baccata	–	Gewöhnliche Eibe
Lavandula angustifolia	–	Lavendel
„Hidcote blue“		
Gräser und Farne in Sorten		
Alchemilla mollis	–	Weicher Frauenmantel
Anemone japonica	–	Japan-Anemone
„Honorine Jobert“		

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/16 bis 16/16 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.

Eigenverbrauchstankanlage

Auf dem Gelände befindet sich eine ehemalige Eigenverbrauchstankanlage des Landkreises. Der Altstandort „Doblerstraße 15, Tübingen“ wurde im Rahmen der Nacherhebung im Sommer 2006 von der unteren Umweltbehörde bewertet und mit B (Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Hinsichtlich der geplanten Neubebauung ist keine Neubewertung erforderlich. Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche mit umweltgefährdeten Stoffen“ gekennzeichneten Fläche ist eine gutachterliche Aushubüberwachung erforderlich, der Aushub ist nicht uneingeschränkt verwertbar.

Belüftung der Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als natürlich belüftete Tiefgarage ohne mechanische Unterstützung konzipiert. Die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten.

Tübingen, den 13.06.2007

Anlage 3 zur Vorlage 359/2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 13-17“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Tübingen
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 2.708 m ²
Baugrundstücke: 2	Wohneinheiten: 16	Gewerbeneinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Geschäftsgebäude			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB)			
<u>Anlass der Planung</u> Das Landratsamt hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG/Kreisbaugesellschaft verkauft.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.			
Beschleunigtes Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			05.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			19.02.2007 – 09.03.2007
Informationsveranstaltung			28.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.02.2007
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation			
Auslegungsbeschluss			09.07.2007
Öffentliche Auslegung			23.07.2007 – 14.09.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			11.07.2007
Behandlung der Anregungen			

Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	