

## Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“

## **1. Anlass der Planung**

Die Max-Planck-Gesellschaft hat ihre Institutsgebäude auf dem Flst. Nr. 1338 an der Corrensstraße geschlossen und möchte das Gelände dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen und veräußern. Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt, das Grundstück zu kaufen. Da das Flst. Nr. 1338 im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schönblick/Corrensstraße“ aus dem Jahre 1996 als Sondergebiet ausgewiesen ist, muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Dies geschieht in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung und zur Realisierung des Vorhabens der Bauträgergemeinschaft entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006 geschaffen werden.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Wohnbaufläche geändert.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Flst. 1338 liegt im Geltungsbereich des seit 01.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplans „Im Schönblick / Corrensstraße“, der als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Institute“ und als Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe über NN festsetzt.

## **5. Planbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt,

- im Nordosten durch die Flurstücke 1337, 1339, 1340, 1347/1 (Vöchtingstraße),
- im Südosten durch die Straße „Im Rotbad“,
- im Südwesten durch die Corrensstraße,
- im Nordwesten durch Flurstück 1345 (Im Schönblick).

## **6. Inhalt der Planänderung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Das Vorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Max-

Planck Gesellschaft sieht eine flexible Grundstruktur mit ca. 50 Wohneinheiten vor. Geplant sind insgesamt sechs Gebäudekomplexe. In den Einheiten ist eine Mischung aus zwei- bis sechs-Zimmerwohnungen vorgesehen, zusätzlich soll die Ansiedlung kleinerer, nicht störender und wohngebietsverträglicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Die Gebäudestrukturen sind offen und flexibel gestaltet, so dass auch ein kleinerer Laden (Bäcker) oder ein Cafe integriert werden können.

Aus Gründen der gebotenen Wohnruhe sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichend Aussagen trifft. Die erweiterte Grundflächenzahl wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

### **6.3 Bauweise**

Damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der angrenzenden Grundstücke sichergestellt werden kann, wird offene Bauweise festgesetzt.

### **6.4 Überbaubare Grundstückflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

### **6.5 Nebenanlagen**

Zugunsten einer geordneten Nutzung der Freiräume werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise für überdachte Fahrradabstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

### **6.6 Stellplätze**

Um eine geordnete Parkierung sicher zu stellen, sind Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Tiefgaragenstellplätze zulässig.

### **6.7 Pflanzgebote**

Die Festsetzungen für Pflanzgebote sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Auf den Grünordnungsplan vom 09.05.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, wird hingewiesen.

#### **6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Auf den Grünordnungsplan vom 09.05.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, wird hingewiesen.

#### **6.9 Freiflächen**

Für die Außengestaltung ist der Grünordnungsplan vom 09.05.2006 maßgebend.

#### **6.10 Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Booster, Fesselballone, Lauflicht-, Wechsellichtanlagen und Fahnen unzulässig. Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, wie Plakatanschlagtafeln, sind nicht zulässig.

#### **6.11 Satelliten-Empfangsanlagen**

Satelliten-Empfangsanlagen sind aus gestalterischen Gründen an Gebäudefassaden nicht zulässig, sie können ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

### **7. Erschließung**

Die Wohnanlage wird im Süden/Südwesten von der hangaufwärtsführenden Corrensstraße und im Südosten von der hangparallel verlaufenden Straße „Im Rotbad“ erschlossen.

Intern erschlossen wird die Wohnanlage über drei hangparallele Fußwege südwestlich der drei Baukörperreihen von der Corrensstraße aus, sowie über einen Treppenzugang im Südosten (Im Rotbad), der in den mittig längsverlaufenden Weg führt.

Die Tiefgaragenzufahrt ist aus topografischen Gründen in die Straße „Im Rotbad“ verlegt. Von dort aus ist eine ebenerdige und damit bequeme und unauffällige Einfahrt möglich (kleiner Einschnitt in die Böschung). Die Lage – direkt gegenüber einer bestehenden Doppelgarage – ist dort nach Abstimmung mit Anliegern so gewählt, dass ein Minimum an visueller Beeinträchtigung gewährleistet wird. Die akustische Beeinträchtigung wie auch die Gefahrensituation wird durch die übersichtliche ebenerdige Lösung minimiert – es gibt keine hochdrehenden Motoren in sonst üblichen Rampensituationen.

Fahrradstellplätze sind ebenfalls gut erreichbar in die Tiefgarage integriert, Müllcontainer unauffällig und gut erreichbar in die holzverkleideten Stützwände entlang der o.g. Fußwege.

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

### **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## **9. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **10. Integration in das Gefüge des Umfeldes**

Die nähere und weitere Umgebung des Flurstücks ist weitgehend von Wohnen geprägt. Nicht nur die „Körnigkeit“ ist heterogen - vom villenartigen Einfamilienhaus, Doppelhaus über den Zeilenbau zur Wohnanlage - sondern auch die Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild: es gibt vorstädtische, zweigeschossige Häuser mit Satteldach ebenso wie dreigeschossige Flachdachhäuser aus Sichtbeton, oder zusammengesetzte Hausgruppen, die auf aus dem Hang ragenden Garagensockeln platziert sind. Generell kann festgestellt werden, dass Wohnnutzung auf dem freierwerdenden Gelände sich sehr gut in die Umgebung integriert - auch und gerade im Vergleich zu den bis zu dreieinhalbgeschossigen Laborbauten mit den teilweise im Untergrund „versteckten“ Tierforschungslaboren. In der Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Häuser an der bisher schon verträglichen Maßstäblichkeit des Bestandes. Dabei staffeln sich die Baukörper den natürlichen Geländeverlauf entsprechend in 2m - Sprüngen nach unten - der bisherige Plateaucharakter wird wieder rückgängig gemacht.

Die Stellung der Baukörper nimmt durch leichte Verdrehungen Rücksicht auf die Besonnung und den Ausblick der angrenzenden Häuser - durch ein Verschattungsdiagramm (s. Vorhaben und Erschließungsplan) wird nachgewiesen, dass nicht nur die Häuser, sondern auch die Grundstücke weitgehend unverschattet bleiben. Die Südgiebel folgen elegant der Doppelkurve der Corrensstraße. Gerade dadurch entsteht eine neue Signifikanz nicht nur für die Neubaumaßnahme, sondern für das ganze Quartier.

An die Stelle der riegelartigen Institute treten wohlproportionierte Einzelhäuser, die durch zurückgesetzte transparente Brückenbauten miteinander verbunden sind. Zurückspringende Penthouse-Aufbauten mit Holzfassaden und filigranem, auskragendem Dachgebälk mit aufgelegten Solar-Glas-Paneeelen lassen die Häuser im Aufriss filigran erscheinen, zurückgesetzte Treppenhäuser, eingeschnittene Loggien und auskragende Erker und Balkone tragen zu einer differenzierten plastischen Gestaltung bei, ohne den angestrebten Eindruck optischer Ruhe und Zeitlosigkeit zu stören.

## **11. Umweltbericht**

Entsprechend § 2 a BauGB wurde aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht vom Januar 2006 ist Teil der Begründung. Der wesentliche Inhalt des Umweltberichts stellt sich wie folgt dar:

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist in § 8(1) BNatSchG wirkungsbezogen definiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Durch den bereits sehr großen, bestehenden Eingriff in das Schutzgut Boden ist die erneute Baumaßnahme nicht als erheblich einzustufen. Die Grundfläche der geplanten Bebauung ist nur geringfügig größer als die Grundfläche der vorhandenen Gebäude.

Entfallene, wertvolle Gehölze werden im Faktor 1:1,5 (26 Bäume entfallen, 40 Neupflanzungen) ersetzt und dadurch ein schutzgutbezogener Ausgleich hergestellt.

Aufgrund der verdichteten Bauweise ( $>100$  WE/ha), der intensiven Begrünung der Tiefgaragen, der beabsichtigten Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen, der Installation von Solaranlagen und hochwertigen Freianlagen kann der Eingriff insgesamt als nicht erheblich angesehen werden, und wird durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

Externe Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind nicht zusätzlich erforderlich.