

Begründung zum Bebauungsplan

„Friedrich-Dannenmann-Straße“, Tübingen

vom 12.02.2007



Tübingen
Universitätsstadt

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
4	Städtebauliches Konzept	4
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	5
6	Solaranlagen	6
7	Umweltbericht	6
8	Altlasten	6
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
A1	Art der baulichen Nutzung	6
A1.1	WA – allgemeines Wohngebiet	6
A1.2	MI – Mischgebiet	7
A2	Maß der baulichen Nutzung	7
A3	Bauweise	8
A4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
A5	Nebenanlagen	8
A6	Gebäudestellung	8
A7	Offene Stellplätze und Tiefgaragen	8
A8	Öffentliche Verkehrsflächen	9
A9	Leitungsrechte	8
A10	Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
A11	Öffentliche Grünflächen	9
A12	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
12.1	Dachbegrünung	9
12.2	Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche	10
12.3	Zufahrts- und Wegeflächen	10
A13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
A13.1	Baum- und Strauchpflanzungen	10
10	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	11
B1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
B 1.1	Dachform, Dachgestaltung	11
B.1.2	Fassadengestaltung	11
B2	Werbeanlagen und Automaten	11
B3	Satellitenempfangsanlagen	11
B4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	12
B4.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
B4.2	Einfriedigungen	12
11	Flächenbilanz	12
12	Bodenordnung	12
	Übersicht gutachterlicher Grundlagen	13

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Bebauungsgebiet liegt in der Weststadt von Tübingen und soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für einen Wohn-/ Pflegeverbund (Seniorenzentrum) und Wohnen dienen. Es soll ein, in die Umgebungsbebauung integriertes Stadtquartier entstehen, welches sich durch große bauliche Vielfalt auszeichnet.

Durch Auslagerungen eines Gärtnereibetriebes ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung, die Wohngebiete in den Hangsituationen an den talseitigen Stadtraum anzubinden und somit durch Nachverdichtungen, zusätzliche Infrastruktur und ergänzenden Wohnformen den Stadtraum zu arrondieren.

Diese städtebauliche Entwicklung schafft die Option der Vernetzung von städtischen Quartieren an der Herrenberger Straße mit den Wohnbebauungen unterhalb des Schnarrenberges. Auf dem Gelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße sollen in verschiedenen Bauabschnitten ein Seniorenzentrum, betreute Wohnungen und differenzierter verdichteter Wohnungsbau entstehen.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, wurde im März 2006 eine Mehrfachbeauftragung „Tübingen – Wohnquartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße“ ausgeschrieben und durchgeführt. Eine Bewertungskommission hat einvernehmlich beschlossen, die Arbeit, den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Hähnig – Gemmeke für die weiteren Planungsschritte zu Grunde zu legen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde dem Planungsausschuss am 12.06.2006 vorgestellt. Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Hähnig – Gemmeke soll die Grundlage für den Bebauungsplan bilden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bebauungsplanrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und Gösstraße geschaffen werden und der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.02.2006 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) v 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58). Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- Der Flächennutzungsplan vom 30.06.2006 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen vor. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist daher gegeben. Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan „Friedrich-Dannenmann-Straße, Gösstraße“ vom 07.04.1961 und der Ortsbauplan vom 29.01.1929 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet (Flurstücke 2735 und 2734/3) liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen. Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans wird begrenzt,

- im Norden durch die Friedrich-Dannenmann-Straße (Flurstück 2808),
- im Osten durch die Aischbachstraße (Flurstück 2721/3),
- im Süden durch die Gösstraße (Flurstück 2721/5),
- im Westen durch das Flurstück 2760/1.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet ist heute durch eine großflächige Gewächshausbebauung geprägt. Ein bestehendes Wohnhaus im Nord-Osten und ein Wohnhaus mit kleiner Gewerbehalle im Süd-Westen des Areals werden in die neue Entwicklungsplanung integriert.

Die Gösstraße bildet den Hangfuß des Schnarrenbergs. Innerhalb des Südhanggeländes besteht eine topographische Höhendifferenz von ca. 7-9 m (zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und Gösstraße). In Ost-West-Richtung verläuft das Gelände parallel zur Hangsituation und weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf.

Das Quartier befindet sich in einer verkehrsgünstig gut erschlossenen innenstadtnahen Lage (ÖPNV, MIV). In räumlicher Nähe sind private und öffentliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Nördlich der Friedrich-Dannenmann-Straße, auf einem ehemaligen Gärtnerengelände, befindet sich ein 3-4-geschossiger Wohnungsbau mit flachgeneigten Pultdächern. In dieses Wohnquartier ist eine Kindertagesstätte integriert. Östlich der Aischbachstraße bildet eine 3-geschossige Wohnbebauung aus den 70er Jahren die stadträumliche Begrenzung. Im Süden, südlich der Gösstraße, existiert der Bebauungsplan „Herrenberger Straße/Gösstraße“, der die baulichen Strukturen, Nachverdichtungen entlang der Herrenberger Straße aufnimmt und an das Plangebiet heranführt. Zur Zeit bilden punktartige Wohngebäude, nach Süden orientierte, das bauliche Gegenüber. Im Westen schließt ein weiteres Gärtnerengelände mit Gewächshausbebauung an.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

4. Städtebauliches Konzept

Auf dem Areal soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Seniorenzentrum und ein innerstädtisches Wohngebiet mit generationsübergreifenden Wohnkonzepten entstehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, bisher fehlende Raumkanten zu definieren, umgebende Baustrukturen zu integrieren, Straßenräume zu markieren, öffentliche Räume und Plätze auszubilden.

Durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes werden vorhandene Quartiersstrukturen arrondiert, fehlende Bezüge und Wegeverbindungen geschaffen bzw. optimiert. Fuß- und Radwege werden von Süd nach Nord von der Herrenberger Straße zur Friedrich-Dannenmann-Straße ergänzt. Die vorhandene Erschließungsstruktur ermöglicht verkehrsfreie, ruhige Quartiersinnenbereiche mit hohem Aufenthaltswert für die umgebende Bebauung. Die geplanten III-IV-geschossigen Wohnhöfe, Stadthäuser und das Seniorenzentrum orientieren sich nach Süden bzw. Süd-Westen und nutzen die vorhandenen Topografie für Aussichtsagen zum Tübinger Schlossberg, das Ammertal und auf die Innenstadt.

Das Angebot unterschiedlicher Bautypologien und das Angebot einer differenzierten Nutzungsvariabilität unterstützt eine ausgewogene soziale Durchmischung dieses Stadtteils. Stadthäuser, Wohnhöfe, familiengerechtes Wohnen und das Seniorenzentrum mit Pflegeheim und betreuten Seniorenwohnungen sollen die Bildung von generationsübergreifenden Nachbarschaften fördern.

Wohnumfeldverbesserung für die angrenzenden Wohnbebauungen. Schaffung von Quartiersmitten in Form von Höfen und Plätzen. Eine städtebauliche Neuordnung als weiterer Baustein einer Entwicklung der Weststadt Tübingens.

Entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße entwickelt sich von Osten, der Stöcklestraße, eine punktartige Stadthausbebauung, die sich mit drei süd-west-orientierten Wohnhofsituationen, die die vorhandene Topografie des Südhangs aufnehmen, fortsetzt.

Westlich der Aischbachstraße ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung geplant. Der geplante Wohn-/ Pflegeverbund (Seniorenzentrum) an der Gösstraße orientiert sich nach Süden. Das Pflegeheim wird von der Gösstraße über eine Hofsituation erschlossen. Nach Westen sind entlang der Gösstraße punktartige Stadthäuser vorgesehen.

In Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung sind im Baugebiet zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindungen geplant. Ein zentraler Platz, ein Aufenthaltsbereich bildet die Quartiersmitte und bindet die angrenzenden Fuß- und Radwege an. An den Platz angegliedert entwickelt sich nach Süden eine öffentliche Grünfläche.

Durch die Anordnung der Bebauung entsteht ein ruhiger Quartiersinnenbereich von hoher Aufenthaltsqualität.

Das Quartier ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr mit zwei bestehenden Bushaltestellen an der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Aischbachstraße angebunden. Pkw-Stellplätze (Besucherstellplätze) werden entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße als Senkrechtparkierung vorgesehen.

Baumstandorte und Baumreihen unterstützen die städtebaulichen Raumkanten. Der Quartiersinnenbereich und der Quartiersplatz sind frei von Erschließungsverkehr und Stellplätzen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze der neuen Wohnbebauung sind der Topografie folgenden in direkt zugeordneten Tiefgaragen dem Seniorenzentrum, den Wohnhöfen und den Stadthäusern zugeordnet. Alle Tiefgaragen sind erdüberdeckt und begrünt in die Grünflächenstrukturen integriert. Größere Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Planbereich nicht notwendig. Die Kindergärten und Grundschulen in der Tübinger Weststadt haben noch ausreichende Kapazitäten, um den zusätzlichen Bedarf durch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers aufzunehmen.

5. Erschließung/ Technische Infrastruktur

Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B28 (Herrenberger Straße), die den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz herstellt. Als innerörtliche Sammelstraße dient die südlich des Plangebietes parallel zur Gösstraße verlaufende Herrenberger Straße mit dem Anschlusspunkt Aischbachstraße an das Plangebiet.

Die Friedrich-Dannenmann-Straße ist im Westen über den Hagellocher Weg und im Osten über die Schnarrenbergstraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet bestehen, direkt angrenzend, zwei bestehende Haltepunkte des ÖPNV.

Die bestehende Gösstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich, als Mischfläche ausgebaut und umgestaltet werden.

Innere Verkehrserschließung

Zusätzlich zu den, das Plangebiet umgebenden, bestehenden Erschließungsstraßen sind keine zusätzlichen internen Verkehrsflächen notwendig. Die geplante Neubebauung kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen werden. Durch die geplante Entwicklung ist mit einer entsprechenden, jedoch nicht überdurchschnittlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Für die Bewohner werden Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgaragen zur Verfügung gestellt, die über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf kurzem Wege direkt angebunden sind.

Für Besucher sind oberirdische Stellplätze innerhalb des Quartiers vorgesehen, so dass mit keinem zusätzlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Die bisher fehlende, fußläufige Nord-Süd-Verbindung von der Friedrich-Dannenmann-Straße zur Herrenberger Straße wird in Quartiersmitte geplant und ist im Plan festgesetzt. Eine zusätzliche Fußgängerverbindung parallel zur Friedrich-Dannenmann-Straße im Quartiersinnern bildet die Ost-West-Anbindung der angrenzenden bestehenden Fuß- und Radwege sowie der bestehenden ÖPNV-Haltestellen.

Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wegeverbindungen und die Vernetzung mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz.

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalisationssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Das anfallende Dachflächenwasser wird, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, über offene oder geschlossene Rinnen über den Vorfluter des verdohnten Aischbachs in der Aischbachstraße der Ammer zugeleitet.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer werden die Ableitung des Dachflächenwassers verzögern und Abflussspitzen reduzieren. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze.

6. Solaranlagen

Die Bebauung im Plangebiet orientiert sich nach Süden bzw. Südwesten. Ausgenommen von der straßenraumbildenden westlichen Bebauung (Ost-West-Ausrichtung) entlang der Aischbachstraße entwickelt sich die Bebauung, der Topographie entsprechend den Höhenlinien folgend entlang des Südhangs. Diese Ausrichtung unterstützt die Nutzung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie, etc.) die auf den Dachflächen zulässig sind und die Nutzung erneuerbarer Energien fördert. Die Zulässigkeit von Solaranlage auf den Dachflächen oberhalb der max. Gebäudehöhen wird aufgenommen und festgesetzt.

7. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht des Büro menz + weik GbR in Tübingen wird verwiesen (siehe Übersicht gutachterlicher Grundlagen).

8. Altlasten

Für Teilbereiche des Plangebietes wurde eine Altlastenprüfung durch das Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner Stuttgart durchgeführt. Die Altlastenprüfung vom 28.04.2006 wird dem Bebauungsplan als gutachterliche Grundlage beigelegt.

9. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für das Quartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße/ Gösstraße und der damit verbundenen Planungsziele einer verdichteten Wohnnutzung und der Realisierung eines Seniorenzentrums wird das Baugebiet in Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Aischbachstraße und der Gösstraße angrenzenden bestehenden Nutzungen unterstützen diese Festsetzung. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Tankstellen sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes zukünftig nicht zulässig. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind in einem verdichteten Stadt-raum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

Im Sinne einer gewünschten hohen Flexibilität wird auf eine horizontale, wie vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet verzichtet.

A1.2 MI - Mischgebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der damit verbundenen Planungsziele wird im Bereich der westlichen Gösstraße zur Sicherung der Bestandsnutzung und Bestandsbebauung, eines Wohnhauses mit kleiner Gewerbehalle ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes zukünftig nicht zulässig. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind in einem verdichteten Stadt- raum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

Im Sinne einer gewünschten hohen Flexibilität wird auf eine horizontale, wie vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet verzichtet.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den gewünschten städtebaulichen Zielen des neuen Stadtquartiers. Im Bereich des geplanten Seniorenzentrums, dem Wohn-/ Pflegeverbund und der familiengerechten Wohnungen (WA 3) wird eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, des § 17 Abs. 1 BauNVO, zugelassen, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und der geplanten Nutzung zu gewährleisten. In den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und deren parkartigen Gestaltung in Ergänzung der privaten Grundstücksflächen wird dies ausgeglichen.

In dem städtebaulichen Entwurf, der auch im Modell dargestellt wurde, wurden die Gebäudehöhen entwickelt und die Einbindung in die umgebende Bebauungsstruktur und die vorhandene Topografie nachgewiesen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden als max. Gebäudehöhen festgesetzt, um den gewünschten Stadtraum und die gewünschte Dimension der Wohnquartiere zu gewährleisten. Die Nutzung erneuerbarer Energieträger ist zulässig. Wünschenswerte Solaranlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhen bis max. 1,20 m überschreiten.

Die Wohnhöfe (WA 1) und die Stadthäuser (WA 2) bilden die straßenbegleitende Raumkante zur Friedrich-Dannenmann-Straße und sind mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m festgesetzt. Entlang der Aischbachstraße staffelt sich die geplante Bebauung entsprechend der vorhandenen Topografie und ist ebenfalls mit einer max. Gebäudehöhe im Bezug zur angrenzenden Aischbachstraße von 12,75 m geplant.

Das Seniorenzentrum orientiert sich nach Süden zur Gösstraße mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m. Entsprechend der Topografie entwickelt sich das Gebäude des Seniorenzentrums mit zwei südlichen Innenhofsituationen nach Norden. Der nördliche Gebäudeteil des Seniorenzentrums hat in Bezug zu dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges ebenfalls eine max. Gebäudehöhe von 12,75 m. Die im Westteil der Gösstraße geplanten punktförmigen Stadthäuser (WA 4) bilden die südliche Raumkante des Quartiers und sind mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg.

Im angrenzend geplanten Mischgebiet (MI) wird die Bestandssituation eines Wohnhauses mit kleiner Gewerbehalle gesichert. Für eine zukünftige Entwicklung werden die max. Gebäudehöhen der geplanten angrenzenden Bebauung angepasst. Die max. Gebäudehöhe von 12,75 m hat im Bereich des Mischgebietes den Bezugspunkt Gösstraße.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und eine Festlegung des Bezugspunktes der Erdgeschossfußbodenhöhe. Das oberste Geschoss der Bebauung soll entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als zurückliegendes Geschoss mit Dachterrassen ausgebildet werden und darf aus diesem Grund kein Vollgeschoss sein.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedingt, dass nicht für alle Grundstücke im Plangebiet gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Dem entsprechend wird im Bebauungsplan eine differenzierte Maßfestsetzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) vorgenommen.

A3 Bauweise

Im Bereich des Seniorenzentrums (WA 3) entspricht die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis max. 56,00 m den städtebaulich gewünschten Bebauungsstrukturen. Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die gewünschten Nutzungen, Raumkanten und Gebäudelängen mit zwei Innenhofsituationen umgesetzt werden können.

Die Bebauung der Baugebiete WA 1/ 2 und 4 entspricht mit der Festsetzung der Bauweise als offener Bauweise den gewünschten Baustrukturen und Dimensionen. Die Bebauung des Mischgebietes entspricht mit der Festsetzung einer offenen Bauweise der Sicherung der Bestandsbebauung.

Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die Umsetzung der städtebaulichen Raumkanten, der punktierten Stadthäuser und der Wohnhofsituationen in der gewünschten Bebauungsstruktur des städtebaulichen Entwurfs gegeben ist.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem städtebaulichen Entwurf.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den gewünschten Gebäudeproportionen

A5 Nebenanlagen

Auf Grund der verdichteten Stadtstruktur sind keine zusätzlichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster zulässig.

Für überdachte Fahrradabstellplätze können ausnahmsweise Nebenanlagen bis zu einer Größe von 70 m³ zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage errichtet werden und die städtebauliche Einfügung gegeben ist.

A6 Gebäudestellung

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten Quartiersstrukturen und Orientierungen festgelegt. Die Südorientierung bzw. Süd-West-Orientierung der Bebauung entlang des Südhangs unterstützt die Nutzung von Solaranlagen und fördert somit den Einsatz erneuerbarer Energien.

A7 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

Oberirdische Garagen und Carports werden ausgeschlossen.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit, werden die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Tiefgaragen zu- und abgefahren werden darf.

A8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Die Höhenlage der bestehenden Erschließungsstraßen und des geplanten Geh- und Radweges werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

A9 Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht sichert die private Ver- und Entsorgung der geplanten Bauungsstruktur.

A10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnahe in den Vorfluter eingeleitet werden. Dies entspricht den Anforderungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg. Östlich des geplanten Baugebietes verläuft unter der Aischbachstraße der Aischbach in einer Verdohlung. Diese Verdohlung endet unter der Rheinlandstraßenbrücke in der Ammer. Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken und in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen in offenen Mulden und Rinnen abgeleitet werden. Dieses Mulden- und Rinnensystem endet in der Gösstraße, ab hier wird das Wasser in einem zu erstellenden Regenwasserkanal, dem bestehenden Kanal in der Aischbachstraße zugeführt. Durch diese Form der Entwässerung wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und die örtliche Abwasserkanalisation von Niederschlagswasser entlastet.

A11 Öffentliche Grünflächen

Entlang des zentralen Geh- und Radweges werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen in Verbindung mit A10 der Entwässerung der Baugrundstücke.

Es wird außerdem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Sie dient in direkter Anbindung an den zentralen Platzbereich als gestaltete Grünanlage für die Bewohner des angrenzenden Wohnquartiers. Die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich ist zulässig. Im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die parkartig zu bepflanzen sind, entsteht mit der öffentlichen Grünfläche ein großzügiger zentraler Grünzug in der Quartiersmitte.

A12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dachbegrünung

Für alle Flachdächer, flachgeneigten Dächer und Pultdächer (mit einer Neigung von bis zu 10°) ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese Festsetzung dient dazu, den Niederschlagswasserhaushalt vor beschleunigtem Wasserabfluss zu schützen. Die begrünten Dachflächen heizen sich außerdem in den Sommermonaten nicht so stark auf und tragen dadurch zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Ausgenommen sind Dachterrassen mit Flächenbegrenzungen und Flächen für Solaranlagen, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

A12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Um eine ausreichende Begrünung der Tiefgaragen zu erreichen die auch eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht, wird eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

A12.3 Zufahrts- und Wegeflächen

Um weitere Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erhalten wird festgesetzt, dass die privaten Wege und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Die den öffentlichen Räumen zugewandten Freiflächen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert. Entlang des Geh- und Radweges und im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehen (PFG 1). Hier sollen parkartige Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Durch diese Festsetzung soll entlang des Weges eine ausreichend breite Grünzone, die optisch dem öffentlichen Raum zugeordnet ist, entstehen.

Mit den Pflanzgeboten PFG 2 - 6 werden die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließung geregelt. Die vorgesehenen Bäume dienen der Gliederung und Gestaltung des Verkehrsraumes und sollen durch unterschiedliche Artenwahl die Unterscheidbarkeit der Straßen und Wege bewirken. Für die Pflanzgebote PFG 5 und 6 wurden Bäume 1. Ordnung gewählt, da diese Bäume markante Orte des Quartiers betonen sollen und ein ausreichender Standraum vorhanden ist. Für die Bäume entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Gösstraße und des Geh- und Radweges wurden Bäume 2. Ordnung gewählt. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt bei diesen Erschließungsstraßen und -wegen das unterschiedliche Raumangebot. Die Artenwahl berücksichtigt außerdem die stadtklimatischen Bedingungen und die ungünstigen Bodenverhältnisse. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt bei diesen Erschließungsstraßen und -wegen das unterschiedliche Raumangebot. Die Artenwahl berücksichtigt außerdem die stadtklimatischen Bedingungen und die ungünstigen Bodenverhältnisse. Daher werden nicht ausschließlich gebietsheimische Gehölze, sondern zum Teil auch an die innerstädtischen Standortbedingungen besonders angepasste Arten und Sorten verwendet. Im Einzelnen kommen folgende Baumarten zur Anwendung:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia europaea „Pallida“	- Kaiserlinde
Platanus acerifolia	- Platane

Diese Arten werden bei ausreichendem Platzangebot gewählt, wenn durch einzelnstehende Bäume eine raumgreifende Wirkung erzielt werden soll.

Bäume 2. Ordnung

Acer platanoides „Cleveland“	- Spitzahorn Sorte „Cleveland“
Tilia cordata „Roelvo“	- Winterlinde Sorte „Roelvo“

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und keine besonderen Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre „Elsrijk“	- Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	- Blumenesche

Diese schmalkronigeren Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ein geringer Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform, Dachgestaltung

Eine detaillierte Festsetzung der Dachformen für die jeweiligen Baugebiete entspricht dem gewünschten Gebäudeduktus des städtebaulichen Entwurfs.

Bei der Festsetzung der Dachformen wurde auf eine hohe Gestaltungsvielfalt, die dem gewünschten Charakter des neuen Stadtquartiers entspricht Wert gelegt. Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Dächer werden mit definierten Dachneigungen zugelassen.

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Verpflichtung zur Begrünung der nichtbebauten Grundstücke wird gewährleistet, dass eine gärtnerische Gestaltung dieser Flächen erfolgt.

B4.2 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung von Höhe und Art eventuell erforderlicher Einfriedigungen soll erreicht werden, dass durch diese keine Sichtunterbrechungen entstehen und die öffentlichen und privaten Grünräume als zusammenhängende Freifläche erlebbar sind und ein einheitliches Gesamtbild der Freianlagen im Bereich der zentralen Grünzone entstehen kann.

11. Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha.

Das Bebauungskonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus.

Verkehrsflächen Gösstraße und Teilflächen des Flurstücks 2760/1	ca.	1.325 qm
Plätze, Fuß- und Radwege	ca.	923 qm
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	ca.	278 qm
WA – Gebiete (WA 1-4)	ca.	10.974 qm
MI – Gebiete	ca.	743 qm
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	ca.	14.243 qm

12. Bodenordnung

Für die geplanten öffentlichen Geh- und Radwege, Plätze und die öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bodenordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig.

Tübingen, den 12.02.2007

Übersicht gutachterlicher Grundlagen

- Städtebaulicher Entwurf
„Wohnquartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße“ vom 04/2006
(Architekturbüro Hähmig – Gemmeke)
- Umweltbericht vom 12.02.2007
(Garten- und Landschaftsarchitekturbüro menz + weik)
- Grünordnungsplan (GOP) vom 12.02.2007
(Garten- und Landschaftsarchitekturbüro menz + weik)
- Altlastenprüfung vom 28.04.2006
(Ingenieurbüro Smolczyk & Partner)