

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnheim Christophstraße“



1. Anlass der Planung

Die WIT (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH) hat im Frühsommer 2007 das Flst. Nr. 5700/3 erworben und zwischenzeitlich liegenschaftlich in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung neu geordnet und die Altlasten saniert. Der Freundeskreis hat am 20.09.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen und zwei Kurzzeitwohnplätzen, eine Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen im Seniorenalter sowie ein Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen, erstellt und betrieben durch den Freundeskreis der beschützenden Werk- und Heimstätte für Behinderte e. V. Gomaringen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung und ein Förder- und Betreuungsbereich geschaffen werden.

Wohnheim für behinderte Menschen

Im östlichen Teil des Plangebiets soll das Wohnheim für behinderte Menschen errichtet werden. Insgesamt sollen in dem 3-geschossigen Gebäude 26 Bewohner, davon 2 Kurzzeitplätze in 4 Gruppen untergebracht werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen überwiegend Räume für Technik, Wäsche, Lager aber auch Büros für die Heimleitung und den Hausmeister errichtet werden. Vorgesehen sind auch Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen und ein Raum für die Tagesbetreuung der Senioren. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen Einzelzimmer und Paarwohnungen angeboten werden. Daneben sind pro Geschoss auch Aufenthaltsräume für das Personal und gemeinschaftliche Wohn-/Esszimmer für die Bewohner vorgesehen.

Das Wohnheim soll als 3-geschossiges Gebäude errichtet werden. Das Erdgeschoss ist zu den beiden Obergeschossen etwas zurückgesetzt. Die Obergeschosse werden in 2 Baukörper durch verglaste bzw. Paneelflächen im Bereich des Treppenhauses gegliedert. Der Mittelteil des Gebäudes wird als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt. Die beiden Baukörper werden mit asymmetrischen Schmetterlingsdächern ausgebildet. Auf der Südseite des Gebäudes sind Balkone vorgesehen.

Förder- und Betreuungsgruppe

Im westlichen Teil des Plangebiets soll eine tagesstrukturierende Einrichtung errichtet werden. Insgesamt sollen in dem 2-geschossigen Gebäude, auf der Westseite teilweise 1-geschossig, 3 Gruppen mit insgesamt 18 Plätzen untergebracht werden. Im Erdgeschoss sollen neben Technikräumen 2 Gruppen untergebracht werden, im Obergeschoss soll eine weitere Gruppe untergebracht werden. Im Obergeschoss sind auch Gemeinschaftsräume vorgesehen. Der 2-geschossige Gebäudeteil wird als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt, auf dem 1-geschossigen Gebäudeteil wird eine Dachterrasse errichtet.

3. Planbereich

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Reutlinger Straße 10, 12, 14+14/1, 16+16/1,
- im Osten durch die Grundstücke Reutlinger Straße 16+16/1, Christophstraße 21+21/1, Christophstraße 17,
- im Süden durch die Grundstücke Christophstraße 17, 15, 13, 9+9/1 und
- im Westen durch die Grundstücke Hechinger Straße 5, 3, 1+1/1

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird der Planbereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnheim Christophstraße“ als Mischgebiet festgesetzt, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gilt der am 14.12.1961 genehmigte Ortsbauplan „Fürst-Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“. Dieser nicht qualifizierte Ortsbauplan sieht auf dem Flst. 5700/3 drei Baufelder vor, die von einer nicht überbaubaren Fläche umgeben werden. Neben einer Regelung für Kleingaragen werden im Ortsbauplan keine weiteren Festsetzungen getroffen, die planungsrechtliche Beurteilung hat darüber hinaus nach § 34 BauGB zu erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Flst. 5700/3 nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung und ein Förder- und Betreuungsbereich geschaffen werden.

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.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebiets werden wegen des störenden Charakters und auch wegen des Verkehrsaufkommens Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Damit die Nutzungsmöglichkeiten bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eingeengt werden und damit auch später notwendig werdende Änderungen der beabsichtigten Bauvorhaben nicht stets durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren „korrigiert“ werden müssen, wird das Baugebiet Mischgebiet allgemein festgelegt. Parallel hierzu wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB (zeitbezogenes Baurecht) festgelegt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung (Mischgebiet) nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im

Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch diese Festsetzung wird die Flexibilität des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäude- und Firsthöhe in Metern über NN bestimmt. Die Höhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Attika (oberste Gebäudekante), für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss. Die Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Solaranlagen, mit Aufzugsschächten, Antennen, Schornsteinen und Brüstungselementen um max. 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht für das östliche Gebäude eine 3-geschossige Bebauung. Für das westliche Gebäude wird eine 2-geschossige, auf der Westseite eine 1-geschossige Bebauung mit Dachterrasse ermöglicht. Die Baukörper fügen sich städtebaulich in das Maß der Umgebungsbebauung ein. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Abweichend hiervon darf das östliche Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis auf 3,50 m herangebaut werden. Das westliche Gebäude darf entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis auf 2,50 m herangebaut werden und entlang der westlichen Grundstücksgrenze darf im südlichen Teil bis auf 3,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden muss mindestens 5 m betragen. Durch die definierte abweichende Bauweise wird die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt. Sie fügt sich auch in die Umgebungsbebauung ein.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze (als offene Stellplätze auszuführen) und Nebenanlagen, Zufahrten, Terrassen entsprechend dem Freiraumkonzept vom 02.06.2008 (Plan 9/9), Balkone bis zu einer Tiefe von 1,80 m und einer Länge von 7,00 m auf der Südseite des östlichen Gebäudes und die in den örtlichen Bauvorschriften näher definierten Werbeanlagen zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen grundsätzlich von einer Bebauung und von Nebenanlagen freigehalten werden um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen sicherstellen zu können. Dieses Ziel kann durch die festgesetzten überbaubaren Bereiche und die definierten Anlagen außerhalb der überbaubaren Fläche auch in Kombination mit dem Freiraumkonzept gewährleistet werden.

Nebenanlagen

Um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu gewährleisten, sollen auch Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Nebenanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, werden genau bestimmt (vgl. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen).

Stellplätze

Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Durch die Festsetzung kann eine geordnete Parkierung und eine geordnete Entwicklung der Freiflächen sichergestellt werden.

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

Nach abgeschlossener Sanierung könnten zwar sämtliche Freiflächen und Verkehrswege im Areal wasserdurchlässig gestaltet werden und auch das Regenwasser von Dachflächen könnte nach Entfernung der Bodenbelastungen theoretisch vor Ort versickert werden. Laut Baugrundgutachten befinden sich jedoch mitteldicht bis dicht gelagerte Kiese im Untergrund, die von schluffigen Auesedimenten überdeckt werden. Dies sind keine günstigen Bedingungen für eine Versickerung. Es empfiehlt sich daher eine Retention des Dachflächenwassers durch die Ausbildung eines Gründaches. Hierfür sind die Dachflächen der Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.

Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote (Bäume) sollen die Eingangs-, Zufahrts- und Aufenthaltsbereiche gliedern und den Charakter dieser Bereiche betonen. Das Pflanzgebot mit Hecken und Sträucher entlang den Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, dient dazu, gestalterisch den topografischen Übergang vom Baugrundstück zu den angrenzenden Nachbargrundstücken aufzuwerten. Die Artenauswahl wurde auf den Charakter des Pflanzgebots abgestimmt, hierzu wurde auch die Pflanzenqualität definiert. Für die Baumpflanzungen an den Eingangs-, Zufahrts- und Aufenthaltsbereichen können Standortverschiebungen, parallel zur Grundstücksgrenze zugelassen werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Werbeanlagen und Automaten, Satelliten-Empfangsanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen erlassen. Letztlich soll damit eine geordnete gestalterische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Dachgestaltung

Das Dach des östlichen Gebäudes wird mit 2 asymmetrischen Schmetterlingsdächern als eine Sonderform des Pultdaches mit einer Dachneigung von 5-6° über den beiden vorspringenden Baukörpern ausgeführt. Der mittlere Gebäudeteil wird als Flachdach ausgeführt.

Das westliche Gebäude wird komplett als Flachdachbau ausgeführt. Auf dem eingeschossigen Gebäudeteil soll eine Dachterrasse entstehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll darüber hinaus aber auch die Möglichkeit eröffnen, auf dem westlichen Gebäude ein Pultdach realisieren zu können.

Alle Flachdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung dient in erster Linie der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind wegen der Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser unzulässig.

Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Gestaltung der Umgebung einfügen. Sie sollen in Anlehnung an die Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen gestaltet werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen auf den separat ausgewiesenen Flächen sind als Holzboxen auszuführen. Die Außenflächen der Nebenanlagen sind zu begrünen. So kann die Nebenanlage gestalterisch auch zu den Nachbargrundstücken eingebunden werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Freiraumkonzept vom 02.06.2008 (Vorhaben- und Erschließungsplan 9/9) zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Flächen werden teilversiegelt. So sollen Verunreinigungen des Grundwassers vermieden werden.

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen am Gebäude, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich unzulässig. Automaten sind ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stehle bis zu einer Größe von max. 1,5 m² bei einer Höhe von max. 2,00 m ist im Zufahrtsbereich zur Christophstraße zulässig.

Mit dieser Regelung können gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen getroffen und eine Anhäufung von Werbeanlagen und Automaten vermieden werden. Insbesondere kann dadurch sichergestellt werden, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Satelliten-Empfangsanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage auf den Flachdächern zulässig. Mit dieser gestalterischen Regelung wird eine Anhäufung von Satelliten-Empfangsanlagen vermieden.

Aufschüttungen, Abgrabungen

Damit der natürliche Geländeverlauf bestehen bleibt, sind Aufschüttungen nur insoweit zulässig, als diese der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen. Abgrabungen sind unzulässig.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über einen Fußweg, zwischen den Grundstücken Reutlinger Straße 10 und 12, von der Reutlinger Straße aus erschlossen. Die Haupteerschließung, auch mit Fahrzeugen, erfolgt über die Zufahrt, zwischen den Gebäuden Christophstraße 9 und 13, von der Christophstraße aus. Eine Hauptzufahrt von der Reutlinger Straße aus würde zum Einen zu langen inneren Erschließungswegen führen, zum Anderen kann diese mangels ausreichender Zufahrtsbreite nicht realisiert werden.

7.2 Ver-/Entsorgung

Das Gebiet wird im Zuge der Neubebauung ver- und entsorgungstechnisch neu erschlossen.

8. Energie

Die Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sollen unterschritten werden, angestrebt wird, mindestens den KfW 60 Standard zu erreichen. Dies soll durch eine zusätzliche Außendämmung der Wände und eine wärmebrückenoptimierte Detailplanung in Kombination mit einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und einer Wärmepumpe erreicht werden.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das liegenschaftlich neu gebildete Flst. Nr. 5700/3, das derzeit noch im Eigentum der WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH steht und an den Vorhabenträger, den Freundeskreis Gomaringen, veräußert wird.

10. Beschleunigtes Verfahren

Auf dem ehemals vom Tübinger Gaswerk genutzten Grundstück Flst. Nr. 5700/3 soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bauliche Verdichtung und wieder nutzbare Fläche entstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, für den das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Tübingen, den 02.06.2008