
Begründung

**zum Bebauungsplan „Hechinger Eck
Süd“ in Tübingen Derendingen**



Tübingen
Universitätsstadt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadteingang von Tübingen an der Kreuzung Heinlenstraße/ B27 und liegt zum größten Teil in der seit 1992 rechtskräftigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Es handelt sich um eine bisher unbebaute Fläche zwischen Bestandsbebauung und Bundesstraße 27.

Die nördliche Fläche des Plangebiets wurde in der Vergangenheit als Lager- und Parkplatzfläche mit Schotteroberfläche und der südliche Bereich als Landwirtschaftsfläche genutzt. Im Westen befinden sich (von Nord nach Süd) zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach, ein Schulungszentrum des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) sowie ein Gewerbebetrieb mit einer Betriebsinhaberwohnung im ersten Obergeschoss. Die Umgebung weiter westlich in Richtung Steinlach sowie weiter nördlich Richtung Grundschule Hechinger Eck ist hinsichtlich Baustruktur und -alter sehr heterogen bebaut. Der 1993 beschlossene städtebauliche Rahmenplan für die Entwicklungsmaßnahme ist in insgesamt 15 Teilgebiete unterteilt. Das Teilgebiet 10 umfasst das gesamte Hechinger Eck am westlichen Rand des Entwicklungsbereichs. Für die Teilgebiete 10 und 9 wurde 2009 der städtebauliche Rahmenplan überarbeitet und v.a. im Bereich der Erschließung (kein Kreisverkehr an der Stelle, an der die Stuttgarter Straße nach der Bundesstraßenverlegung in die Hechinger Straße mündet) und der Baustruktur Veränderungen vorgenommen. Der Rahmenplan sieht in dem Bereich eine städtische Straßenrandbebauung zwischen vier und sechs Geschossen vor.

Für die bauliche Entwicklung der Fläche nördlich der Heinlenstraße wurde im Jahr 2008 der Beschluss für die Aufstellung des B-Planes „Hechinger Eck“ gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss ruhte das Verfahren. Auf der nördlichen Fläche sind drei u-förmige Baustrukturen mit vier bis fünf Geschossen vorgesehen. Seit 2014 laufen seitens der Stadtverwaltung v.a. auf konzeptioneller Ebene Vorbereitungen, wie auf der Fläche nördlich der Heinlenstraße ein Musterquartier zum Thema bezahlbares Wohnen entstehen kann. Da für diese Planung und Entwicklung ein längerer Vorlauf erforderlich ist, wird im Vorgriff auf die spätere Bebauung nördlich der Heinlenstraße die Fläche südlich der Heinlenstraße vorgezogen, um kurzfristig dringend benötigten Wohnraum für die kommunale Anschlussunterbringung von rund 100 bis 110 Geflüchteten zu schaffen.

Auf Grundlage des Rahmenplanes aus dem Jahr 1993 und seiner Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen im Jahr 2009 wurde nun die städtebauliche Planung in dem Bereich südlich der Heinlenstraße verfeinert. Die Neubebauung soll einen adäquaten Stadteingang ausbilden und sich hinsichtlich der städtebaulichen Prinzipien an dem geplanten Quartier nördlich der Heinlenstraße sowie des Loretto-Areals im Nordosten orientieren.

Entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes soll Planungsrecht für eine gemischte Nutzung mit dem Fokus auf Wohnen geschaffen werden. In den Gebäuden sollen neben Wohnungen, die in den ersten zehn Jahre an die Stadt für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten vermietet werden, auch von Anfang an in geringerem Umfang Wohnungen, die von anderen Zielgruppen bewohnt werden, sowie gewerbliche und soziale Nutzungen entstehen. Nach der Phase der Anschlussunterbringung sollen die Wohnungen einen Beitrag leisten, Tübingen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planung erfüllt folgende städtebauliche Zielsetzungen: Arrondierung/ Weiterentwicklung der baulichen Struktur, Ausbildung eines Stadteingangs, Nutzungsvielfalt, Parzellierbarkeit, differenziertes Angebot an privaten Freiräumen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verbesserung der Wegebeziehungen.

2 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd“ umfasst ca. 6.285 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Heinlenstraße
- im Osten durch die B27/ Hechinger Straße (Flurstücke Nr. 7569 Gemarkung Tübingen und Nr. 7079/3 Gemarkung Derendingen)
- im Süden durch einen Teil des Flurstücks Nr. 1870 (Gemarkung Derendingen)
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 1870/2, 1870/1, 1871/3, 7060 (alle Gemarkung Derendingen)

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1870, 1870/1, 1871/3 sowie 7079/3 (Gemarkung Derendingen) und liegt fast ausschließlich in der seit 1992 rechtskräftigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Das Flurstück Nr. 1870, auf dem die Bebauung entstehen wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Tübingen. Teile der Flurstücke 1871/3 und 1870/1, die für die geplante Erschließungsstraße erforderlich sind, wird die Stadt erwerben.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (siehe Vorlage 32/2016) wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der westlichen Grenze im Bereich der geplanten Garage für den ASB sowie östlich des Gebäudes Fürststraße 127 geringfügig angepasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die südliche Grenze wurde um ca. 8,5 m weiter nach Süden gerückt.

Östlich der geplanten Bebauung schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den bestehenden Gehweg entlang der B27 ein. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wird der Gehweg nach Westen an die Gebäude verlegt und die bestehende Gehwegfläche zu Gunsten einer Grünfläche zurückgebaut.

3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen (Stand: 120./130. FNP-Änderung, wirksam ab 22.05.2015/06.03.2015) weist das Bebauungsplangebiet im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB an die zukünftigen Nutzungen angepasst. Vorgesehen ist eine gemischte Baufläche.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd“ existieren folgende Ortsbaupläne:

- Nr. 308 De, Ortsbauplan „Rechts der Steinlach und nördlich der Heinlenstraße (früher Adolf-Hitler-Straße)“, genehmigt am 24.8.1935
- Nr. 94, Ortsbauplan „Huber – Fürst – Memmingerstraße“, in Kraft getreten am 4.3.1957

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd“ werden diese Ortsbaupläne in Teilen überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Süd“ für unanwendbar erklärt.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme eines kleinen Bereichs (neue Zufahrtsstraße und Teilfläche der geplanten Garage beim ASB) in der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“.

5 Städtebauliches Konzept

Bebauung und Nutzung

Wie im städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich vorgesehen, soll am Hechinger Eck südlich der Heinlenstraße eine Bebauung entstehen, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Struktur an dem geplanten Quartier im Norden sowie am Loretto-Areal im Nordosten orientiert und auf die westlich angrenzende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung reagiert. Geplant ist eine U-Struktur, die entlang der Bundesstraße geschlossen ist und sich nach Westen mit einem Innenhof öffnet. Im nördlichen Schenkel werden drei Geschosse und im südlichen Schenkel vier Geschosse vorgesehen. Entlang der Bundesstraße sind zunächst vier Geschosse zulässig – nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen besteht die Möglichkeit, ein fünftes Geschoss zu errichten, sobald der Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel rechtskräftig vorliegt. Für die gewünschte städtebauliche Vielfalt soll der Baublock in drei Parzellen geteilt und von unterschiedlichen Bauherren bebaut werden. Zur Fahrbahn der Bundesstraße hält die Bebauung einen Mindestabstand von 10 m ein. Der gem. § 9 FStrG erforderliche Abstand von 20 m wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen auf 10 m reduziert.

Ein großer Teil der Baufläche liegt bis zu 1,6 m unterhalb des Niveaus der Bundesstraße. Das tiefer liegende Gelände wird angehoben, damit der Zugang zu den Gebäuden höhengleich oder als Hochparterre von der Straßenseite aus erfolgen kann. Südlich der Bebauung wird ein Bewohnerparkplatz angeordnet, der von der Fürststraße angefahren werden kann. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Garage entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. In dieser zum Innenhof geschlossen ausgeführten Garage werden die Fahrzeuge des ASB (Fürststraße 125) untergebracht.

In den Gebäuden sollen in den ersten 10 Jahren vorrangig Wohnungen für die kommunale Anschlussunterbringung von Geflüchteten sowie in geringerem Maße Wohnungen für andere Nutzergruppen sowie sonstige Einheiten für Gewerbe und soziale Einrichtungen entstehen. In Teilen des Erdgeschosses des nördlichen Schenkels an der Heinlenstraße sollen Räumlichkeiten entstehen, die sich zum Platz öffnen (z.B. Gemeinschaftsräume, Gewerbeflächen). An der südlichen Ecksituation zur Bundesstraße soll im Erdgeschoss ebenfalls kein Wohnen entstehen. Weitere Gemeinschaftsräume für die Bewohner sind in den Projekten vorgesehen. Am Standort sollen zunächst rund 100 bis 110 geflüchtete Menschen untergebracht werden können und später langfristig bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen.

Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an die nähere Umgebung. Die Bebauung soll für den motorisierten Individualverkehr vorerst von der Fürststraße durch eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße erschlossen werden, da sowohl eine Zufahrt von Norden im Kreuzungsbereich Heinlenstraße/B27 als auch von Osten direkt von der Bundesstraße wegen der großen Verkehrsbelastung nicht möglich ist. Zur Schaffung dieser neuen Zufahrt im Westen durch die Stadt ist der Erwerb bzw. Tausch von angrenzenden Grundstücken erforderlich. Sobald die B27 aus dem Stadtgebiet verlegt sein wird, wird die Zufahrt ins Quartier von der Hechinger Straße aus erfolgen.

Die neue Zufahrtsstraße wird bis zum Parkplatz für Kfz befahrbar und anschließend in Form eines breiten Fußweges bis zur Bundesstraße verlängert, um eine neue Querverbindung in West-Ost-Richtung zu schaffen. Ein direktes Anfahren der Gebäude durch die Bewohner ist nicht möglich. Die Platzfläche an der Heinlenstraße, der neue Gehweg entlang der Bundesstraße sowie die neue Planstraße im Süden werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, den Fahrverkehr in diesen Bereichen zu minimieren und den Platz und Weg als Aufenthalts- und Kommunikationsort für die Bewohner attraktiv zu gestalten. Die spätere straßenrechtliche Zulassung von Radfahrern ist damit trotzdem möglich.

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien 3, 5 und 13, die täglich im Halb-Stunden-Takt verkehren, sowie über die Linie 31 des Sammel-Anrufverkehrs gut an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle „Memminger Straße“ der Linie 3 befindet sich direkt in der Heinlenstraße und der Linie 13 ca. 300 m entfernt am Rand des Loretto-Areals. Die Haltestelle „Heinlenstraße“ der Linie 5 liegt ebenfalls ca. 300 m weiter westlich.

Den bestehenden Gehweg direkt am Fahrbahnrand der Bundesstraße wird die Stadt nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen nach Westen direkt an die Gebäude verlegen. Durch den so entstehenden Abstand zur verkehrsbelasteten Bundesstraße kann der Vorbereich aufgewertet und die Sicherheit im Eingangsbereich vor den Gebäuden erhöht werden. In Verlängerung des neuen Gehweges wird über die Heinlenstraße eine signalgesicherte Fußgängerquerung geschaffen.

Durch die entlang der Steinlach führende Fahrradstraße (Fürststraße) wird das Quartier an das örtliche Radverkehrsnetz angebunden. Bei Bedarf ist die Einrichtung von carsharing-Stellplätzen vorgesehen. Von der Bebauung, die zum großen Teil in den ersten 10 Jahren der Anschlussunterbringung dient, ist in verkehrlicher Hinsicht keine nennenswerte Beeinträchtigung der Heinlenstraße und der Fürststraße zu erwarten.

Parkierung

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze werden zunächst auf dem oberirdischen Bewohnerparkplatz im Süden untergebracht. Dort können bis zu 50 Stellplätze für die entstehenden Wohnungen und ggf. Gewerbetreibenden nachgewiesen und hergestellt werden. Im Zuge der aktuell laufenden Planungen für die große Tiefgarage der Stadtwerke Tübingen nördlich der Heinlenstraße wird die Stadtverwaltung prüfen, ob dort ausreichend Platz geschaffen werden kann, um die Stellplätze des Bewohnerparkplatzes dorthin zu verlagern. Falls dies nicht möglich ist, werden die Stellplätze in der neuen Bebauung, die nach der Verlegung der B27 – wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen – anstelle des Parkplatzes entstehen soll, untergebracht werden. Der nun vorgesehene Parkplatz soll somit keine langfristige Lösung darstellen. Die Stellplätze für den ASB werden in einer zur neuen Bebauung geschlossenen Garage untergebracht.

Grün- und Freiraum

Ziel des Freiraumkonzepts ist es, durch verschiedene Maßnahmen trotz der starken Verkehrsbelastung durch die Bundesstraße qualitätsvolle Freiräume entstehen zulassen. Im Norden zur Heinlenstraße wird ein Quartiersplatz ausgebildet, der am westlichen Rand von einem dreiseitig offenen eingeschossigen Bauwerk gefasst werden soll, das für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen soll. In diesem Bereich ist bei Bedarf auch die Errichtung einer Trafostation zulässig, die in das geplante Platzbauwerk zu integrieren ist. Im Osten wird die Stadt den vorhandenen Gehweg entlang der Bundesstraße an die Gebäude verlegen und zur Aufwertung des Bereichs einen Grünstreifen mit straßenbegleitenden Bäumen herstellen. Durch eine Heckenpflanzung entlang des Gehweges soll eine optische Abgrenzung zur Bundesstraße geschaffen und ein Betreten der Bundesstraße verhindert werden.

Die u-förmige Baustruktur lässt einen vom öffentlichen Raum abgeschirmten Innenhof entstehen, dessen Innenbereich von den angrenzenden Projekten gemeinsam gestaltet und genutzt wird. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden Stützmauern und/oder Böschungen errichtet, um den Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Bundesstraße (Eingangshöhe der Gebäude) und dem Bestands Gelände auszugleichen.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es in fußläufiger Entfernung ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher öffentlicher Grün- und Freizeitflächen. Im Westen an der Steinlach und im Osten am Galgenberg liegen in fußläufiger Entfernung attraktive Grünflächen, die der Naherholung dienen. Großzügige öffentliche Kinderspielflächen sind in der Memminger Straße, bei der Grundschule Hechinger Eck sowie beim Schulzentrum in Derendingen vorhanden. Im Süden steht ein städtischer Bolzplatz zur Verfügung (ca. 250 m Entfernung).

Ver- und Entsorgung/ Technische Infrastruktur

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Teilweise werden neue Leitungen erforderlich, die im Vorfeld der Bebauung hergestellt werden. Das Gebiet wird an die Fernwärme der Stadtwerke Tübingen angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern dies aus Gründen der Bodenbeschaffenheit mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand technisch möglich ist. Bei Bedarf kann am Platz an der Heinlenstraße eine Trafostation errichtet werden, die in das dort geplante Platzbauwerk zu integrieren ist.

Soziale Infrastruktur

Die geplante Bebauung am Hechinger Eck schließt sich direkt an die gewachsene Bebauungsstruktur von Derendingen an. Die notwendigen sozialen Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen und können mitgenutzt werden. In den Projekten sind in der Zeit der Anschlussunterbringung Räumlichkeiten vorgesehen, in denen bei Bedarf soziale Angebote Platz finden.

6 Planinhalt/ Begründung zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier wird das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diese Nutzungen soll ein funktional gemischtes Quartier entstehen. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten. Gewerbliche Nutzungen sollen vorzugsweise entlang der B27 und am Platz an der Heinlenstraße in den Erdgeschossen angesiedelt werden. Ziel ist es, durch Läden, Kleingewerbe und Dienstleister den angrenzenden öffentlichen Raum zu beleben. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen üblicherweise Störungen durch Verkehr bzw. andere Emissionen zu erwarten sind, die sich negativ auf die Wohnnutzung auswirken

können. Als Mischgebiet wird auch die Fläche für Bewohnerparken/ Nebenanlagen im Süden des Plangebietes ausgewiesen.

In den im grafischen Teil dargestellten Teilbereichen 1 und 2 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Damit soll zum einen die gewünschte städtebauliche Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe bzw. sonstigen Nutzungen umgesetzt und zum anderen sicher gestellt werden, dass sich an diesen stadträumlich wichtigen Stellen öffentlichkeitswirksame Nutzungen ansiedeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die max. zulässige Gebäudehöhe
- die zwingende Anzahl an Vollgeschossen
- die max. zulässige Grundflächenzahl
- die max. zulässige Geschossflächenzahl

Das städtebauliche Konzept sieht eine kompakte und flächensparende Bebauung vor. Mit der Bebauung des Hechinger Ecks südlich der Heinlenstraße soll ein Stadtbaustein geschaffen werden, der sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und Dichtekennwerten an den bereits realisierten und noch geplanten Quartieren im städtebaulichen Entwicklungsbereich orientiert und sich in die heterogene Bebauung im Umfeld (zwischen 2 und 7 Geschossen) einfügt. Diese Dichte ist städtebaulich zur Umsetzung der Planungsziele gewünscht und erforderlich und ermöglicht, wertvolle Flächenressourcen zu sparen.

Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich. Die Höhenentwicklung greift die geplante Bebauung im Norden der Heinlenstraße auf, sorgt nach Osten für eine Abschirmung zur Bundesstraße und nimmt nach Westen Rücksicht auf die angrenzende, bestehende Bebauung. Die geplante 3- bis 4-geschossige Bebauung (bzw. 5-geschossige Bebauung nach dem Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27) ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um den Straßenraum zu fassen und die gewünschte Nutzungsdichte zu erreichen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei den Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich das neue Quartier stadtbildverträglich in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt. Die maximal zulässige Höhe wird als absolute Höhe in Metern (Tübinger Höhe = Höhe über NN -11,5 cm) festgelegt.

Die geplante Höhenentwicklung des Baublocks gliedert sich zunächst in zwei Bereiche. Beim nördlichen Schenkel an der Heinlenstraße sind drei Vollgeschosse zu errichten. Dadurch soll ein Übergang zu den im Westen liegenden 2-geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach geschaffen werden. Für den restlichen Baukörper sind aus lärmtechnischen Gründen zwingend vier Vollgeschosse vorgesehen. Sobald der Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 rechtskräftig vorliegt, ist entlang der Bundesstraße die Errichtung eines Staffelgeschosses, dessen Grundfläche bis zu maximal 75% der darunter liegenden Grundfläche betragen kann, zulässig. Ab diesem Zeitpunkt ist gesichert, dass die Hechinger Straße absehbar nicht mehr die Anforderungen an eine Bundesstraße erfüllen muss, sodass die städtebauliche Situation neu bewertet werden kann.

Betriebsbedingte Aufbauten wie Kamine, Aufzugsüberfahrten, Antennen, Lichtkuppeln und Solaranlagen dürfen bei Flachdachgebäuden die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten, sofern diese Anlagen von der Attika um 1,50 m eingerückt werden. Diese Regelung ist aus technischen Gründen erforderlich und soll somit städtebaulich ermöglicht werden. Die genannten Aufbauten werden i.d.R. nur in Teilbereichen des Daches untergebracht und zudem von der Attika einge-

rückt, so dass von den Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Höhenentwicklung des Quartiers ausgehen und die Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine gestaffelte Höhenentwicklung nach Westen festgesetzt. In diesem Bereich kann das tiefer liegende, angrenzende Flachdach als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zwecke können Geländer die Gebäudehöhe um 1,20 m überschreiten. Des Weiteren können Pergolen und Überdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und bis zur Höhe des angrenzenden Baukörpers zugelassen werden. Um die Gebäudehöhe insgesamt in solchen Bereichen nicht unangemessen zu erhöhen, werden Pergolen und Überdachungen, die Dachterrassen vor Sonne oder Regen schützen sollen, auf eine maximale Grundfläche beschränkt.

Ergänzend zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen wird auch die Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, um städtebaulich auch in der horizontalen Schichtung der Gebäude eine gewisse Homogenität zu erreichen. Dabei werden zum Schutz des Innenhofs und der westlich angrenzenden Bebauung vor einwirkendem Verkehrslärm die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Um die Ziele des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sowie des dafür beschlossenen Rahmenplanes umzusetzen, ist es erforderlich, die zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen ermöglichen. Im MI mit dem Baufenster werden eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Dort darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die erhöhte GRZ und GFZ sind aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung der angestrebten Dichte erforderlich. Die Offenheit des Baublocks nach Westen sowie die hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen gleichen die Auswirkungen der verdichteten Bebauung im Plangebiet aus und stellen sicher, dass durch die Überschreitung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in den umgebenden Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zudem durch die Abstandsflächenvorgaben der LBO gewährleistet. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde in Bezug auf das Schutzgut Mensch festgestellt, dass die Lärmbelastungen im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft sind gemäß Umweltbericht nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird im Hinblick auf die planbedingten Neuverkehre als ausreichend eingeschätzt. Insofern werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

Auf der MI-Fläche des Bewohnerparkplatzes im Süden ist eine GRZ bis zu 1,0 möglich.

Für das Erdgeschoss im Teilbereich 1 wird eine lichte Erdgeschosshöhe von mindestens 2,8 m festgesetzt. Die städtebaulich gewünschte Nutzung des Erdgeschosses am Quartiersplatz mit öffentlichkeitswirksamen, gewerblich geprägten Einrichtungen wird durch diese Mindestvorgabe hinsichtlich der Höhe unterstützt.

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der von den Baugrenzen definierten Fläche gilt die geschlossene Bauweise. Die Bebauung ist geschlossen und ohne Zwischenraum zu errichten. Zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen außerhalb des Baufensters sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baugrenzen zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf dem definierten

Baufeld eine geschlossene Bebauung errichtet wird und somit der erforderliche Lärmschutz gewährleistet ist. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise trägt der Tatsache Rechnung, dass rund um das Baufenster zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verschiedene Abstände einzuhalten sind – innerhalb des Baufensters müssen die Gebäude ohne Abstand aneinander gebaut werden.

Wenn nach dem Planfeststellungsbeschluss für die B27-Verlegung eine Aufstockung möglich ist, kann beim fünften Geschoss von einer geschlossenen Bauweise innerhalb des Baufensters abgewichen werden. Aus Lärmschutzgründen ist die geschlossene Bebauung auf dem 5. Geschoss nicht mehr zwingend erforderlich. Durch die Möglichkeit einer offenen Gestaltung kann eine lebendige Dachlandschaft mit Dachterrassen entstehen.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird im Norden zum Platz ein Durchgang planungsrechtlich als Ausnahme zugelassen, um eine direkte Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum zum Innenhof zu ermöglichen. Um den Lärmschutz zu gewährleisten, ist die Errichtung des Durchgangs nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die angrenzenden Nutzungen in den lärmabgewandten Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Der Durchgang sollte durch geeignete Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Wände und Decken, Anordnung von Versätzen) so ausgebildet werden, dass sich die Lärmemissionen im lärmabgewandten Bereich möglichst wenig erhöhen. Da die Grundstücke kleinteilig von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden, hat der Verursacher die Kosten für ggf. erforderliche bauliche oder sonstige Maßnahmen zu tragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden entsprechend dem überarbeiteten Städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich festgelegt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Die Festsetzung, dass im Erdgeschoss Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen, dient der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der klare Raumkanten vorgibt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoss die Errichtung von Terrassen zulässig. Die Größe der Terrasse pro Erdgeschoseinheit wird begrenzt, um die Versiegelung zu minimieren und eine ausreichende, begrünte Gartenfläche pro Wohneinheit zu gewährleisten.

Die Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu den angegebenen Größen überschritten werden. Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten werden die klaren Raumkanten und Kubaturen nicht beeinträchtigt, während gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Bauherren erweitert werden. Die Beschränkung von Vorbauten (Balkone und Erker) im Verhältnis der Fassadenlänge in Verbindung mit dem einzuhaltenden Grenzabstand zu benachbarten Gebäuden gewährleisten, dass die Vorbauten sich in ihrer Gesamtheit der Hauptfassade unterordnen. Bei den Größenvorgaben der Balkone und Erker wird zum einen zwischen dem öffentlichen Raum und dem anderen zum Innenhof und nach Westen orientierten Fassadenbereichen differenziert. Zum öffentlichen Raum hin werden die Vorgaben etwas enger gefasst, während die Regelungen zu den privaten Innenhofbereichen und nach Westen größere Gestaltungsspielräume lassen.

Entlang der B27 darf die festgesetzte Baugrenze nicht überschritten werden, da nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen in einer Zone von 10 m zur Bundesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Laut RP Tübingen kann die Errichtung von untergeordneten Bauteilen

(z.B. Balkone, Erker) zugelassen werden, sobald der Planfeststellungsbeschluss für die Bundesstraßenverlegung rechtskräftig vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt ist gesichert, dass die Hechinger Straße absehbar nicht mehr die Anforderungen an eine Bundesstraße erfüllen muss, sondern sich vom Charakter her zu einer städtischen Erschließungsstraße verändern wird.

Um die Möglichkeit einer nachträglichen barrierefreien Erschließung durch einen Aufzug zu eröffnen, wurde im südlichen Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze eine entsprechende Ausnahme formuliert. Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass bei den für die Anschlussunterbringung geplanten Gebäuden aus Kostengründen zunächst auf den Einbau eines Aufzuges verzichtet wird. In Bereichen, in denen eine Nachrüstung außerhalb des Gebäudes stadtbildverträglich und auf dem privaten Grundstück möglich ist, soll dies als Ausnahme vorgesehen werden. Somit kann das kostspielige Vorhalten von Aufzugsschächten im Gebäude vermieden werden. Um die Innenhoffläche für die Freiraumversorgung der Bewohner möglichst groß zu belassen und von Erschließung freizuhalten, sollen dort keine zusätzlichen Aufzugsanlagen errichtet werden.

Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Freiflächen sollen mit Ausnahme der Hauptgebäude möglichst frei von Nebenanlagen und Parkierung gehalten werden, um qualitätsvolle Freibereiche mit hoher Nutzungsqualität zu schaffen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in als Ausnahme definierten Bereichen und in den hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass die Nebengebäude grundsätzlich in die Baukörper oder freiräumlich integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen errichtet werden. Durch die Reduzierung und Bündelung von Nebenanlagen kann die geordnete Entstehung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt werden. Die Innenhofflächen bleiben Gärten, Spielplätzen und sonstigen Freiflächen vorbehalten. Garagen sind nur in den gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Durch die Festsetzung der Fläche für Bewohnerparken/ Nebenanlagen wird der ruhende Verkehr im Süden des Plangebiets gebündelt. Die Freiflächen direkt um die Gebäude können dadurch frei von Parkierung gehalten und so ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Um den Innenhof von den Lärmemissionen der Stellplätze des ASB zu schützen, ist bei der Garage die Errichtung einer nach Osten geschlossenen Fassade festgesetzt. Damit der für die Freiraumversorgung der Bewohner wichtige Innenhof möglichst offen und großzügig wirkt, wird die maximale Höhe des Garagenbauwerks vorgegeben.

Auf der Fläche des Bewohnerparkplatzes sollen auch untergeordnete Nebenanlagen und Nutzungen, die der Hauptnutzung dienen, möglich sein, falls nicht die gesamte Fläche für den Stellplatznachweis benötigt wird.

Grünflächen

Die Grünfläche entlang der B27/ Hechinger Straße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünfläche um den Bewohnerparkplatz soll in erster Linie dem Bewohnerkreis der Neubebauung zu Gute kommen. Bei dieser Fläche wird bewusst auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung verzichtet, da lediglich die Anlage einer begrünter Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten geplant ist und in der 10 m breiten Zone zur Bundesstraße ohnehin keine Nutzungen zulässig sind.

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

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das auf Dachflächen innerhalb des Baufensters und der Garage anfallende Niederschlagswasser über Dachbegrünung zurückzuhalten und ebenso wie das unbelastete Wasser von Fuß- und Radwegen auf dem Grundstück (z.B. durch Rigolen, Versickerungsmulden) zu versickern ist. Wenn dies aus Gründen der Bodenbeschaffenheit mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand technisch nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers mit Zustimmung der jeweiligen Eigentümer und der Stadt ausnahmsweise auch außerhalb des Grundstücks zugelassen werden. Hiermit soll im Notfall eine Flexibilität im Nachweis eröffnet werden.

Um einen Rückhalt des Niederschlagswassers zu gewährleisten und zur Verbesserung des Mikroklimas, sind die Gebäudeinnerhalb des Baufensters und die Garage extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Begrünung der Dächer führt zudem zur Verbesserung des Stadtbilds durch Einpassung der Gebäude in die durchgrünte Umgebung. Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten, Glaskuppeln und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen (Verlust von Böden mit Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind die Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Im MI mit dem Baufenster ist die Versiegelung auf maximal 80 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken (Ausnahme: Grundstück des Bewohnerparkplatzes, GRZ bis 1,0 möglich). Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, um die gewünschte Durchgrünung im Wohnumfeld zu erreichen.

Auf den Dachflächen des obersten Geschosses sind Dachterrassen unzulässig. Nur im nördlichen Bereich, in dem die viergeschossige Bebauung direkt an den dreigeschossigen Baukörper angrenzt, soll dies nicht gelten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Anteil an begrünten Dachflächen im Plangebiet eindeutig überwiegt. Außerdem sollen nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen so Störungen bzw. Ablenkungen infolge der Nutzung von Dachterrassen auf das Verkehrsgeschehen der B27 vermieden werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. warmweiße oder kaltweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden. Diese Regelungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen mittels insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Da nächtliche Beleuchtungen in großen Mengen Insekten anlocken können, die an den Beleuchtungskörpern verenden, werden geeignete Leuchtkörper wie beispielsweise warmweiße oder kaltweiße LED-Leuchten vorgeschlagen. Im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes und zur Vermeidung

dung von Störungen nachts ziehender Vögel ist die Abstrahlung horizontal und nach oben möglichst zu vermeiden. Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf jene Plätze, Straßen oder Objekte, die tatsächlich beleuchtet werden sollen.

Mindestens ein Baum im Untersuchungsgebiet weist für Fledermausquartiere geeignete Strukturen auf. Im Zuge der Baufeldfreimachung gehen diese verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden drei Flachkästen im Umkreis von 100 m um das geplante Baugebiet ausgebracht. In Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG kann der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit vermieden werden.

Durch Verlegung des Gehweges zu den Gebäuden werden die nicht mehr benötigten Gehwegflächen entlang der B 27 zurückgebaut. Dies umfasst die Entfernung der Versiegelung und des Unterbaus, die Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung, sowie das Andecken der Fläche mit Oberboden und die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche in ihrer Mächtigkeit den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entspricht. Durch diese Maßnahmen kann die Entsiegelung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die Auswirkungen der vorhandenen und neu geplanten Bebauung sowie den Verkehrslärm untersucht hat. Die schalltechnische Untersuchung vom 20.09.2016 von ACCON GmbH kommt zu folgenden Ergebnissen: Der Verkehrslärm liegt an der den Emittenten zugewandten Gebäudeseiten über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Von der B27 im Osten des Plangebiets sowie von der Heinlenstraße im Norden geht eine sehr hohe Lärmbelastung aus. Die Emissionen des Parkplatz- und Zufahrtsverkehrs des ASB in der Fürststraße 125 wurden in dem Gutachten ebenso berücksichtigt wie der neu geplante Bewohnerparkplatz im Süden des Plangebiets.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich vorzugswürdig sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Auf Grund der städtebaulichen Gegebenheiten und aus wirtschaftlichen Gründen kommt eine Lärmschutzwand nicht in Betracht. Mögliche Lärminderungsmaßnahmen an der Straße (Temporeduzierung oder lärm mindernde Asphaltdeckschicht) liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Tübingen.

Im Bebauungsplan werden deshalb ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz ergeben sich aus dem Summenpegel des Straßenlärms der B27 und der Heinlenstraße sowie der Lärmemissionen durch den Parkplatz- und Zufahrtsverkehr des ASB und des neuen Bewohnerparkplatzes. Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß DIN 4109 festgesetzt. Wohnnutzungen sind in diesen Bereichen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Soweit möglich sollen bei den geplanten Wohngebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster vorzugsweise zur lärmarmen Westseite orientiert werden. Schlafräume, die keine Fensteröffnung zur lärmabgewandten Seite haben (Lärmpegelbereich < III), sind mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten. Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der angemessenen Grüngestaltung des öffentlichen Raumes und der Frei- und Grünflächen. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebiets gewährleisten.

Zur räumlichen Gliederung und Aufwertung des Straßenraums entlang der Bundesstraße und des Platzes an der Heinlenstraße werden Pflanzgebote festgesetzt. Auf dem Platz und im privaten Innenhof tragen sie zur Grüngestaltung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Es sind hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Standortabweichungen bis zu 5 m sind grundsätzlich zulässig, sofern ein Verschieben auf Grund von Rettungswegen, Zugängen/Zufahrten oder unterirdischen Leitungen erforderlich ist. Die Bäume entlang der Bundesstraße müssen zwingend einen Abstand 4,5 m vom Fahrbahnrand einhalten, das Lichtraumprofil ist zur Straße freizuhalten. Der Bewohnerstellplatz im Süden wird durch hochstämmige Laubbäume gegliedert. Standortabweichungen sind dort zulässig, solange die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

Zur Begrünung des gemeinschaftlichen Innenhofs der geplanten Bebauung ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Das Pflanzgebot auf der privaten Fläche soll eine Mindestbepflanzung des Innenhofs gewährleisten. Um den Projekten ausreichend Spielraum bei der Gestaltung des Innenhofes zu gewähren, kann von dem Standort im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten stellen sicher, dass für den Standort geeignete Bäume gepflanzt werden. Die Mindestgröße für Pflanzbeete und die Leistungsabstände dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der Bäume.

Aufschüttungen

Da das Erdgeschoss der entstehenden Hochbauten aus städtebaulichen Gründen auf oder über dem Niveau der Bundesstraße liegen soll, ist der bestehende Höhenunterschied des Geländes auszugleichen. Um einen für die Erdgeschosseinheiten gut nutzbaren Außenbereich sowie einen hochwertigen Wohnhof zu schaffen, ist das Gelände mindestens bis zur festgesetzten Höhe aufzuschütten. Die Geländemodellierung ist erforderlich, um die Gebäude verträglich in die bestehende topografische Situation einzubinden und eine ebene, gut nutzbare Freifläche zu schaffen. Durch die Vorgabe einer Aufschüttung wird einerseits sichergestellt, dass zur B27 städtebaulich eine 4- bzw. später 5-geschossige Bebauung auf Straßenniveau hergestellt wird und andererseits vermieden, dass diese zur westlichen Bestandsbebauung hin mit einem weiteren Geschoss in Erscheinung tritt (z.B. einseitig orientierte Souterrainwohnungen).

Zum Abfangen des Geländes nach Westen ist gemäß grafischem Teil des Bebauungsplanes eine Stützmauer zu errichten, deren Höhe im grafischen Teil des Bebauungsplanes fixiert ist. Die Stützmauer soll gleichzeitig die Rückwand der Garage und deren Überdachung bilden. Aus lärmtechnischen und gestalterischen Gründen ist die Mauer so herzustellen, dass ein zum Innenhof geschlossenes Garagenbauwerk entsteht.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dachgestaltung

Ziel der Festsetzung zur Dachgestaltung ist eine ruhige Dachlandschaft. Der städtebauliche Entwurf sieht durchgehend Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad vor. Die Neubauten sollen sich an der geplanten Bebauung nördlich der Heinlenstraße orientieren und dem ganzen Quartier einen homogenen Charakter verleihen.

Aus ökologischen, klimatischen, aber auch gestalterischen Gründen sollen Flachdächer von Gebäuden und Garagen begrünt werden (vgl. hierzu auch Ausführungen bei Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Fassadengestaltung

Im Plangebiet werden grelle, spiegelnde und fluoreszierende Farben an den Fassaden ausgeschlossen. Solche Fassadengestaltungen fügen sich nicht in das gemischt genutzte Quartier ein, das an exponierter Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss. In die Fassade integrierte Solaranlagen sind davon ausgenommen. Bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen sowie sonstiger technischer Einrichtungen ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind. Da an den Gebäudefassaden geführte Kamine oftmals gestalterische Defizite für das Gesamtgebäude und den Stadtraum mit sich bringen, werden außen liegende Kaminrohre an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäudefassaden ausgeschlossen.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Der grundsätzliche Ausschluss von Antennen und Satellitenempfangsanlagen dient dem Schutz des Stadtbildes, des Erscheinungsbildes der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes. Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf dem Gebäude wirkt sich erfahrungsgemäß negativ auf den Gesamteindruck des Quartiers aus. Ausnahmsweise können Satellitenempfangsanlagen und Antennenanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden. Um die gestalterisch negativen Auswirkungen solcher Anlagen auf das Stadtbild zu vermeiden, sind sie nur in Ausnahmefällen in gebündelter Form und nicht vom öffentlichen Raum einsehbar möglich.

Solaranlagen

Solaranlagen werden im Gebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen Raum eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Am Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum sind Einfriedungen nur in Form von Hecken, einer Kombination aus Hecke und Zaun sowie Strauchpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Notwendige Absturzsicherungen können von diesen Vorgaben abweichen. Damit können Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abgeschirmt werden, die Einfriedungen wirken auf Grund der Höhe und der Bepflanzung nicht als Abschottung. Ausnahmsweise kann entlang der südlichsten Grundstücksgrenze eine Stützmauer zum öffentlichen Raum errichtet werden, um eine möglichst tiefe, ebene private Vorzone vor dem Gebäude zu erzeugen und gleichzeitig den Höhenunterschied zur angrenzenden Straße abzufangen.

Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Im gesamten Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen, freistehende Automaten und Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Mit den getroffenen Vorgaben sollen Werbeanlagen gestalterisch verträglich ins Quartier eingebunden werden und untergeordnet erscheinen, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Die Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebiets (z.B. B27, Nachbarbebauung) werden so minimiert.

Um den gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet Rechnung zu tragen, sind nur Flachwerbeanlagen im Eingangsbereich der Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb und pro Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlagen zulässig. Die Vorgaben zur Größe im Verhältnis zur Gebäudelänge garantiert, dass sich die Werbeanlagen hinsichtlich Proportion, Größe und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude einfügen. Eine Aufdachmontage von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen/ Trafostation

Nebenanlagen in Form von überdeckten baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Pergola) sind mit Flachdach auszuführen, wobei eine Gebäudehöhe von max. 3 m einzuhalten ist. Damit werden gut nutzbare Nebenanlagen bei gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht. Die Nebenanlagen werden damit nur untergeordnet in Erscheinung treten und fügen sich durch die Ausführung mit Flachdach in die Umgebung ein.

Falls zwischen der südlichsten Baugrenze und der südlichsten Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum eine Nebenanlage errichtet wird, darf deren Oberkante die Erdgeschossfußbodenhöhe des angrenzenden Gebäudes nicht überschreiten. Dies kann wegen des Anschlusses an den öffentlichen Raum auch höher als 3 m sein. Somit wird sichergestellt, dass die Vorzone des Gebäudes als attraktiver Außenbereich gestaltet werden kann und nicht durch Nebenanlagen zugebaut wird.

Nebenanlagen sollen in diesem Bereich so in das Gelände integriert werden, dass sie zum öffentlichen Raum nicht als eigenständige bauliche Anlagen in Erscheinung treten. Sie sind damit nur als integrierter Teil einer Freiraumplanung möglich, die gestalterisch keine negativen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes hervorrufen.

Sollte im Platzbereich im Norden entlang der Heinlenstraße eine Trafostation errichtet werden, ist diese aus stadträumlichen und gestalterischen Gründen einzuhausen und mit einer Holzverschalung zu versehen.

7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Bebauung des Bereichs „Hechinger Eck Süd“ kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen wurden im „Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Hechinger Eck – Süd““ vom Büro Menz Umweltplanung vom 20.09.2016 ermittelt und bewertet.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts lassen sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit erheblichen Überschreitungen der Lärmrichtwerte zu rechnen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen. In einer schalltechnischen Untersuchung (ACCON GmbH, vom 20.09.2016) wurden die auf das Vorhabengebiet einwirkenden Lärmbelastungen ermittelt. Die Gesamtlärmsituation stellt eine Kombination aus derzeitigem Straßenverkehrslärm (v.a. B27 und Heinlenstraße) inklusive dem durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärm (Zufahrt, Parkplatz) und dem bestehenden Gewerbelärm dar. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet für ein Mischgebiet teils deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind. An der Ostfassade entstehen Lärmpegelbereiche der Kategorie LPB VI nach DIN 4109 und auf der Westseite hingegen maximal LPB III.

Eine relevante Lärmbelastung durch den eigenen Bewohnerparkplatz besteht nicht. Die aus dem Parkplatzverkehr sowie An- und Abfahrtsverkehr entstehenden Immissionen liegen deutlich unter denen der B 27 (ebenso deutlich unter den Orientierungswerten eines Mischgebiets).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich für die bestehende, benachbarte Bebauung die Lärmsituation durch das geplante Wohngebäude verbessert. Die Immissionen aus dem Parkplatzverkehr sind gegenüber denen der B 27 untergeordnet. Die Untersuchung des Gewerbelärms durch das ASB-Forum in Form von Parkplatz- und Zufahrtsverkehr ergibt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet nach TA Lärm tags und nachts unterschritten werden. Als Lärmschutzkonzept werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, für deren Auslegung können die im Gutachten aufgeführten Lärmpegelbereiche bzw. die Beurteilungspegel herangezogen werden (weitere Ausführungen siehe Punkt 6: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Wegen der Luftbelastung auf Grund der Nähe zur B27 wird bei kontrollierten Lüftungen der Gebäude empfohlen, die Frischluft überwiegend aus den der B27 abgewandten Seiten zu realisieren.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es tritt ein Verlust von Feldhecken ein, die einen potenziellen Brutlebensraum für Vögel darstellen. Dies ist als erheblich zu werten. Durch den sonstigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da diese Biotope nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen und Fledermauskästen auszubringen. Zudem sind als Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen vorgesehen.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Böden. Die Kompensation erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes (Dachbegrünung; wasserdurchlässige Wegebeläge; Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sofern dies aus Gründen der Bodenbeschaffenheit mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand technisch möglich ist), durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen sowie im Rahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen.

Wasser

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer relativ kleinen Fläche erfolgt. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die extensive Dachbegrünung und sofern möglich die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort werden die negativen Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Oberflächenabfluss auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Klima, Luft

Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Für Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die lokalklimatischen Verhältnisse erfolgte eine genaue Untersuchung des Schutzgutes Klima mittels eines Strömungs- und Klimamodells (iMA Richter & Röckle, Bearbeitung: NIELINGER, HASEL, 29.7.2016).

Das Untersuchungsgebiet im Gutachten umfasste sowohl die Fläche südlich als auch nördlich der Heinlenstraße, auf der in den nächsten Jahren die Bebauung weitergeführt werden soll. Kaltluftströmungen haben im Plangebiet eine wichtige lokalklimatische Funktion. Im Bereich südlich des Hechinger Ecks wurde in der stadtweiten Klima-Untersuchung zu den belüftungsrelevanten Kaltluftströmungen die „Mündung“ eines Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal ermittelt. Der Kaltluftstrom fächert sich in diesem Bereich auf und schwenkt von Süd Richtung Nordost.

Aufgrund der zahlreichen, größtenteils mehr als 8 m hohen vorhandenen Gebäude südlich und nördlich des Hechinger Ecks erfolgt bereits im bestehenden Zustand ein Großteil des Kaltlufttransports in Richtung Tübingen im Überdach-Niveau. Ursache sind nicht einzelne hohe Gebäude, sondern das Zusammenwirken der bestehenden, städtisch dichten Bebauung insgesamt. Sie sorgt in Bodennähe für eine Umwandlung der eindeutig gerichteten Kaltluftströmung in turbulente Strukturen mit gebäudebedingten kleinräumigen Richtungsänderungen. Die Mächtigkeit des Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal lässt diesen primären Transport im Überdach-Niveau jedoch ohne weiteres zu. Die geplanten Gebäude südlich der Heinlenstraße sorgen für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt – mit einer Ausnahme im nördlichen Bereich bei der Grundschule Hechinger Eck (außerhalb Geltungsbereich des B-Planes „Hechinger Eck Süd“) – in den betrachteten Kaltluftsituationen auf das Areal der geplanten Gebäude selbst begrenzt.

Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund des neuen Baukörpers und des Verlustes von Baum- und Feldheckenstrukturen. Durch Pflanzmaßnahmen werden die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Anhaltspunkte auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich des geplanten Baugebietes bestehen nicht. Es ist daher nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Ausbringen von Fledermausquartieren
- Lärmschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Sicherung der Frischluftzufuhr
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Extensive Dachbegrünung
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (soweit möglich)
- Baumpflanzungen
- Entsiegelung
- Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen

Tübingen, den 30.12.2016