

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

Betreff: **Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 334/2005, 87/2007, 270/2008

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 05.06.2009 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 05.06.09.2009 (Anlage 2)
Begründung vom 05.06.2009 (Anlage 3)
Freiflächengestaltungsplan vom 21.07.2008/15.06.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2009 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Für den im Lageplan dargestellten Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklänge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen werden. Das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil und das Flst. Nr. 691/2, das mitten in der Neubebauung liegt, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um bauliche Ergänzungen in Abstimmung mit der Neubebauung zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisiert die Samariterstiftung derzeit im Mühlenviertel in Derendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtnerengelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime. Das Siedlungswerk (ge-

meinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs soll nun das Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auch der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, den Siegerentwurf dem Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ zu Grunde zu legen.

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße-Hundskapf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern.

Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 am nordöstlichen Ende der bestehenden Straße „Hundskapf Klinge“ zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Grundstück 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapf Klinge 28 (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet) wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung klarer definiert werden können und mit der Neubebauung in Einklang stehen.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2008 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2008 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 10.09.2008 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 28.07.2008 – 12.09.2008 statt. An der Informationsveranstaltung nahmen ca. 55 Anwohner, darunter auch Kaufinteressenten teil. Im Beteiligungsverfahren gingen ca. 13 Stellungnahmen ein, die zum Teil auch von mehreren Personen mitgetragen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Teil 2.2 thematisch zusammengefasst und abgearbeitet.

2.1 Weiterentwicklung der Planung

Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Zu bearbeiten waren neben den eingegangenen Stellungnahmen die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, Wegeverbindungen, die Ver- und Entsorgung, die Höhenlage und –entwicklung der Bebauung, energetische Aspekte sowie die Freiflächengestaltung.

Das Grundstück Flst. Nr. 665 der CVJM, Gartenstraße 81, wie auch die hieran anschließenden Grundstücke Flst. Nr. 685/2 und 685/3 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Nach wie vor soll auf dem Grundstück Gartenstraße 81 mit einer Größe von ca. 2.800 m² eine ergänzende Bebauung mit einer öffentlichen Wegeverbindung von der Gartenstraße zum südlichen Straßenabschnitt der „Hundskapf Klinge“ entstehen. Allerdings sind die Planungen aktuell noch nicht so weit abgestimmt, dass hierfür Planungsrecht geschaffen werden könnte. Das Bebauungsplan-

verfahren für das Vorhaben Gartenstraße 81 soll separat über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan weitergeführt werden, um eventuell unterschiedliche Geschwindigkeiten in der Entwicklung berücksichtigen zu können.

Von der ursprünglich enthaltenen planerischen Zielsetzung eines Höhenweges nördlich der Neubebauung mit Verbindung zum Österberg wurde Abstand genommen, da diese Wegeverbindung angesichts der topographischen Verhältnisse nur mit einem erheblichen Aufwand möglich wäre. Zudem stehen bestehende Eigentumsverhältnisse einer Realisierung entgegen. Angesichts der bereits bestehenden und aufgrund der Topographie deutlich komfortableren Fußwegeverbindung über den Hundskapfweg zum Österberg wäre der Aufwand nicht vertretbar. Unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren soll eine öffentliche Fußwegeverbindung in die Altstadt/Innenstadt in westlicher Verlängerung des südlichen Straßenabschnitts der „Hundskapfklinge“ zum Platz der Alten Synagoge weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wird hierzu Gespräche mit den betreffenden Grundstückseigentümern führen.

Überprüft wurde auch die Höhenentwicklung und Dichte der Bebauung im städtebaulichen Kontext. Der westlich angrenzende Bereich mit der vorhandenen Terrassenbebauung weist bereits heute eine hohe Dichte auf, während östlich der Hundskapfklinge städtebaulich ein neuer Siedlungscharakter beginnt, der durch überwiegend freistehende, 2-geschossige Einfamilienhäuser geprägt ist. Der östliche Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ trennt auch die unterschiedlichen Markungen: Die Bebauung westlich der Hundskapfklinge liegt auf Tübinger, die östliche Bebauung auf Lustnauer Markung.

Die geplante Neubebauung wurde gegenüber der Planung, die dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde lag, konkretisiert. Insbesondere der Bereich um das Grundstück Hundskapfklinge (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet) wurde überarbeitet, um das bestehende Gebäude in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Das Gebäude nordwestlich der Hundskapfklinge 28 wurde um ein Geschoss reduziert. Auf die Tiefgarage unter diesem Gebäude inkl. Zufahrt wurde verzichtet. Stattdessen sind ebenerdige Stellplätze in einem Carport entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Das Gebäude südwestlich der Hundskapfklinge 28 wurde um 2 m nach Westen verschoben und im östlichen Gebäudeteil ebenfalls um ein Geschoss reduziert. Durch Schattendiagramme wurden die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude überprüft und eine nach wie vor günstige Belichtungs- und Besonnungssituation des Bestandsgebäudes nachgewiesen.

Die überarbeitete Planung setzt sich nun aus 21 Reihenhäusern und 10 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 110 Wohneinheiten zusammen. Die Lage der Baukörper orientiert sich an den Höhenlinien. Die Geschossbauten sind entsprechend dem Wettbewerbsergebnis so angeordnet, dass städtebaulich wichtige Orte (Eingangs-, Ausgangssituation, Kurvenbereich...) betont werden und eine gute räumliche Mischung der unterschiedlichen Bau- und Wohnformen entsteht. Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Straße der „Hundskapfklinge“, die nach Westen weitergeführt und zu einem angerförmigen Platz erweitert wird. Für die Gestaltung des Platzes liegen Entwurfsüberlegungen vor, die konkrete Ausgestaltung soll aber erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden. Die Flächeninanspruchnahme der Neubebauung ist sehr sparsam und gegenüber der heutigen überbauten Fläche reduziert, so dass die Mittelhangzone durch eine unbebaubare private Grünfläche räumlich erhalten bleibt.

Die Höhenstaffelung und Feingliedrigkeit der Bebauung sichert eine gute Aussichts- und auch optimale Besonnungslage der Bebauung. Die schlanken und topographisch verträglich angeordneten Baukörper lassen auch aus der Fernsicht eine harmonische und abwechslungsreiche Ansicht dieses sehr exponierten Wohnquartiers erwarten.

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche energetische Konzeptionen untersucht und gegenübergestellt. Als günstigste Lösung zeichnet sich ein zentrales Nahwärmesystem in Form einer Pel-

Heizung verbunden mit einem hohen Wärmedämmstandard ab. Dies entspricht einem KfW Energieeffizienzhaus 55 (ehemals KfW 40 Standard). Dieser Energiestandard wie auch die Erstellung baulicher Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie werden mit dem Siedlungswerk vertraglich sichergestellt.

2.2 Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

2.2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Hohe, massive Wohnbebauung

Die Öffentlichkeit bringt Stellungnahmen gegen die Höhe, die Masse und die Dichte der Neubebauung vor. Die Neubebauung würde sich nicht in die 2-3 geschossige Umgebungsbebauung, die man insbesondere östlich der „Hundskapfklinge“ vorfindet, einfügen und verstoße damit gegen das Rücksichtnahmegebot. Des Weiteren würde sich die Anzahl der Wohneinheiten stark erhöhen und es sollte über eine Beschränkung der Wohneinheiten nachgedacht werden. Gefordert werden ausreichende Abstandsflächen zu der Nachbarbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebaulich wurde untersucht inwiefern sich die geplante Bebauung in die umgebende Bebauung und das Stadtgefüge einfügt. Dazu wurden Analysen zur Höhenentwicklung, Dichte und überbauter Grundstücksfläche gemacht.

- Höhenentwicklung

Untersucht wurden die Wandhöhen der näheren Umgebung. Aufgrund der steilen Hanglage weichen die Wandhöhen der Gebäude tal- und hangseits stark voneinander ab.

Die geplanten Reihenhäuser und niedrigen Geschosswohnungsbauten weisen eine Höhe hangseits von ca. 3-6 m und talseits von ca. 9 m auf. An wenigen städtebaulich markanten Stellen wie den Eingangs- und Endbereichen wird die Bebauung um Wohngebäude mit bis zu 5 Wohnebenen und einem Parkierungsgeschoss ergänzt. Diese Geschosswohnungsbauten haben hangseits eine Wandhöhe bis ca. 12 m und talseits eine Höhe bis ca. 18 m.

Diese Höhen sind in der näheren Umgebung der geplanten Neubebauung nicht unüblich. Entlang der Gartenstraße gibt es Gebäude ähnlicher Wandhöhe (z. B. die Gebäude Gartenstraße 79 und 85) und sogar noch höhere Gebäude, wie das Gebäude Gartenstraße 75 mit einer Wandhöhe bis 21 m. Das Gebäude Hundskapfklinge 40 und auch das „Haus am Österberg“ haben eine Gebäudehöhe, von der Straße aus gemessen, von ca. 17,00 m. Die Fernwirkung der terrassenartigen Anlage dieser Gebäude ist auf Grund ihrer großen Grundfläche umso großmaßstäblicher und lässt die natürliche Topographie des Hanges kaum noch erkennen.

Die östlich der Hundskapfklinge angrenzende Bebauung bildet den Auftakt in eine neue Siedlungsstruktur; hier wird die Bebauung überwiegend durch 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Die Höhe der neu geplanten Geschossbauten lehnt sich an bereits bestehende Gebäudehöhen an. Mit der Konzeption der Neubebauung wird aber ein anderer Umgang mit der Topographie und dem Hang angestrebt: Durch die Lage der kleinteiligen und immer wieder unterbrochenen Bebauung werden Topografie und Hang stärker erlebbar.

- Überbaute Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl, das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche (GRZ), liegt im Bereich der Bebauung Hundskapfklinge 40-44 und vom „Haus am Österberg“ bei 0,33. Für das Grundstück Hundskapfklinge 28 (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet) bei 0,27. Die geplante Bebauung sieht eine GRZ zwischen 0,35 und 0,38 vor. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke steigt damit geringfügig an, bewegt sich aber im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die Bebauung östlich der Hundskapfklinge (außerhalb des Bebauungsplanes) weist entsprechend der durch Einzelhäuser geprägten Struktur eine GRZ von 0,15 auf (vgl. auch Punkt Höhenentwicklung).

Auch das Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche wurde untersucht: Dieses Verhältnis liegt im Bereich der Hundskapfklinge 40-44 bei 0,50, für das Grundstück Hundskapfklinge 28 bei 0,60 und im Bereich der geplanten Neubebauung bei 0,59. Auch unter dieser Betrachtungsweise fügt sich die Neubebauung in die bestehende Bebauung ein.

- Einwohnerdichte

Die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück vom „Haus am Österberg“ setzt sich zusammen aus 13 Reihenhäusern, 8 „gestapelten“ Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten, 4 niedrigen Geschossbauten mit 2-3 Wohnebenen, sowie 6 höheren Geschossbauten mit 4-5 Wohnebenen. Vorgesehen sind insgesamt ca. 110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern.

Heute liegt die Einwohnerdichte auf dem Grundstück des „Haus am Österberg“ bei ca. 90 EW/ha. Durch die geplante Wohnbebauung wird sich die Einwohnerdichte auf ca. 150 EW/ha erhöhen. Damit liegt sie etwas über der Einwohnerdichte der benachbarten Bebauung der Hundskapfklinge 40-44 mit ca. 120 EW/ha. Östlich der Hundskapfklinge nimmt die Einwohnerdichte ab, da hier ein anderer Siedlungscharakter beginnt (vgl. oben).

Die geplante Dichte von 150 EW/ha fügt sich in die bestehende Struktur ein. Städtebaulich kann diese Dichte als moderat und verträglich im Hinblick auf eine gute Wohn- und Freiflächenqualität bewertet werden, was Bebauungen mit vergleichbaren Einwohnerdichten im Stadtgebiet zeigen:

- Die Bebauung Fürststraße – Christophstraße – Hechingerstraße – Eugenstrasse, eine offene Blockrandbebauung mit 3-4 geschossigen Einzelhäusern, gruppiert um einen unbebauten grünen Innenhof
- Die Neubebauung mit Reihenhäusern an der Hirschauer Straße nördlich des Neckars
- Die Neubebauung entlang der Herrenberger Straße, begrenzt durch die Aischbachstraße und die Gösstraße.

Im Vergleich dazu sind die Einwohnerdichten in der Altstadt und im Loretto Süd, ohne Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung mehr als doppelt so hoch.

- Abstandsflächen

Die notwendigen Abstandsflächen der Neubebauung zur bestehenden Bebauung werden eingehalten. Aufgrund der kompakten und südorientierten Bebauung können an manchen Stellen im Gebiet die in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. An diesen Stellen wird deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt, über deren bauordnungsrechtliche Zulässigkeit die Baurechtsbehörde im Einzelfall entscheidet. Dadurch wird der offene Charakter nicht gestört und es kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude auch aus brandschutztechnischer Sicht sichergestellt werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

- Beschränkung der Wohneinheiten

Die prognostizierte Einwohnerzahl und Dichte der Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein. Auch aus verkehrstechnischer Sicht kann die prognostizierte Einwohnerzahl vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden (vgl. hierzu auch Punkte Einwohnerdichte und Verkehr). Darüber hinaus wird die Wohnnutzung im Bebauungsplan durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl, ausreichend bestimmt, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen nicht erforderlich ist.

Mittelhangzonen

Durch die Neubebauung würde ein Teil der Mittelhangzonen, in der viele Baumarten vorhanden sind und viele Tiere leben, verloren gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Planung werden heute noch unbebaute Hangzonen in Anspruch genommen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe sind jedoch gemäß bestehendem Planungsrecht durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskapf“ aus dem Jahre 1967 bereits genehmigungsfähig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze liegt hiermit nicht vor.

Die Mittelhangzone am Südhang des Österbergs hat in ihrer Gesamtheit von West nach Ost eine unterschiedliche Tiefe: Im Westen ist sie ca. 30-50 m tief, im mittleren Bereich ca. 90-100 m, durch zwei Gebäude wird die Grünzone dann auf etwa 50 m reduziert und hat im Bereich des „Haus am Österberg“ auch nach Vollzug des Bebauungsplanes immer noch eine Tiefe von 70 m. Die Neubebauung rückt im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskapf“ aus dem Jahre 1967 um ca. 3-5 m weiter nach Süden.

Das Plankonzept sieht im Norden, im oberen Hangbereich, in einem Streifen von ca. 10-20m den Erhalt und die Entwicklung der Gehölzflächen vor: im westlichen Bereich als lichter Hain, im östlichen Bereich mit dem Erhalt aller alterationswürdigen Großbäume, die zu diesem Zweck vermessen wurden. Vorgesehen ist die Möglichkeit einer gartenähnlichen Nutzung. Durch die getroffenen Festsetzungen werden neue vielfältige, halboffene Landschaftsbestandteile ermöglicht und nachhaltig gesichert. Dadurch verbleibt weiterhin ein Lebensraum auch für Pflanzen und Tiere, der mit den größeren zusammenhängenden Freiräumen der Mittelhangzonen vernetzt bleibt. Die Mittelhangzone wird mit ihrer landschaftsgestalterischen Wirkung und ihren ökologischen Funktionen nicht in Anspruch genommen.

Umweltbericht

Gefordert wird ein Umweltbericht mit Umweltprüfung, damit die Umweltbelange abgearbeitet werden. Das Plangebiet sei eine wichtige Wind- und Klimaschneise, im Gebiet gäbe es zahlreiche Vogel- und sonstige Tierarten und außerdem befänden sich auf den Grundstücken im südlichen Teil des Plangebiets ein alter Baumbestand sowie eine größere Fledermauskolonie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet. Da die Umweltbelange trotzdem in den Planungsprozess einzustellen sind, wurde eine Abarbei-

tung der Umweltbelange im Rahmen des Kapitels 17 der Begründung „Erläuterungen der Umweltbelange“ vorgenommen.

Die Schutzgüter wurden erhoben, bewertet und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange aufgezeigt.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass mit dem Bebauungsplan Veränderungen vorbereitet werden, die sich auf die verschiedenen Schutzgüter in geringem Maße auswirken.

Klimatologisch gesehen, werden die Möglichkeiten eines Kleinklima verträglichen Konzeptes ausgeschöpft: Ein kleiner vermuteter, durch die Hundskapfklänge verlaufender Kaltluftabfluss bleibt aufrecht erhalten. Das neue Baukonzept mit den großflächig zusammenhängenden Ost-West orientierten Grünzonen, den Dachbegrünungen und den kleinen Zwischenräumen zwischen den Bauzeilen wird auch in Zukunft ein kleinflächiges Durch- und Abfließen von Luftmassen ermöglichen.

Sommer- und oder Winterquartiere für Fledermäuse im Plangebiet, wie z. B. auch Höhlen in alten Bäumen sind nicht bekannt. Die Möglichkeiten einer landschaftsgerechten und im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz verträglichen Lösung werden ausgeschöpft: Erhaltenswürdige Großbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Der unerwünschten Gehölzsukzession wird durch die Anlage von Gärten nachhaltig entgegen getreten. Eine reichhaltige, vielfältige Vegetationsstruktur für halboffene Freiräume, die auch gepflegt wird, soll geschaffen werden. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Gehölzgruppen von ca. 800 m² als lichter Hain erhalten und entwickelt.

Für die Gruppe besonders geschützter Arten, der Fledermäuse und der Vögel im Plangebiet, die generell europarechtlich geschützt wurden, ergibt sich durch die Planungen keine Verschlechterung.

Verkehr

Befürchtet wird eine Verkehrszunahme im Gebiet durch die Neubebauung und damit verbunden eine Immissionszunahme sowie hohe Geschwindigkeiten auf der Gartenstraße. Fraglich sei auch, ob der zusätzliche Verkehr durch die Gartenstraße aufgenommen werden könne, denn bereits heute würde sich der Verkehr in der Gartenstraße vor allem zu den Stoßzeiten (morgens und abends) stauen. Diese Situation würde sich während der Bauzeit wie auch durch die Egeria Planung und die Sperrung der Mühlstraße weiter verschlechtern. Aus diesem Grund wird ein Verkehrskonzept gefordert. Die durch die Neubebauung prognostizierten Fahrten seien zu gering angesetzt und es wird ein Verkehrsgutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 09.10.2008 wurde im Bereich der Gartenstraße eine Verkehrszählung durchgeführt. In der Gartenstraße wurden 4.027 Fahrzeuge/Tag und im Einmündungsbereich der Straße „Hundskapfklänge“ 870 Fahrzeuge/Tag ermittelt.

Für die geplante Neubebauung wurde eine Verkehrsprognose aufgestellt, die auf den Hinweisen zur Schätzung von Verkehrsaufkommen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) aus dem Jahr 2006 basiert. Eingeflossen sind u. a. die Anzahl der Wohneinheiten, der Wirtschaftsverkehr und der Besucherverkehr. Die spezifische Wegehäufigkeit und der Anteil der Wege mit Pkw gingen aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung der SVT (Stadtverkehrsbetriebe Tübingen) aus dem Jahre 2008 ein.

Rechnerisch ergibt sich demnach für die Neubebauung ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 310 Fahrzeugen. Reduziert man das tatsächlich ermittelte Verkehrsaufkommen um ca. $\frac{1}{4}$, weil die Fahrten des „Haus am Osterberg“ entfallen, so verbleiben nach Aufgabe der Nutzung rechnerisch etwa 650 Kfz/Tag. Zusammen mit dem für die Neubebauung prognostizierten Verkehrsaufkommen ergibt sich ein Gesamt-Verkehrsaufkommen an der Einmündung der Hundskapfklänge in die Gartenstraße von ca. 960 Kfz/Tag.

Als Fazit wird eine Zunahme von maximal 100 – 150 Fahrzeugen/Tag im Einmündungsbereich der Straße „Hundskapfklänge“ im Verhältnis zur Bestandssituation prognostiziert. Diese Verkehrszunahme kann problemlos durch die vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens werden Straßen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen herangezogen:

Justinus Kerner Straße	850 Kfz/Tag
Neckarhalde	2.200 Kfz/Tag
Jurastraße	3.300 Kfz/Tag
Charlottenstraße	3.500 Kfz/Tag
Hundskapfklänge, Bestand	870 Kfz/Tag
Hundskapfklänge, Prognose	967 Kfz/Tag

Der Baustellenverkehr wird sich nur über einen begrenzten Zeitraum erstrecken. Da das Abbruchmaterial vor Ort wieder eingebaut wird, können die baustellenbedingten Lkw-Fahrten deutlich reduziert werden.

Zusätzliche Verkehrsbelastungen in der Gartenstraße durch die Sperrung der Mühlstraße können wegen der Ungewissheit des Projekts derzeit ausgeschlossen werden. Auch die Entwicklung des Egeria-Geländes wird zu keinen relevanten Veränderungen der Verkehrsbelastung in der Gartenstraße führen, da sich die meisten Verkehrsbeziehungen über die Nürtinger und Stuttgarter Straße abwickeln werden.

Lärm

Aufgrund des engen V-förmigen Talzuschnittes sei die Hundskapfklänge ein lärmsensibles Gebiet. Lärm würde hier durch Halleffekte verstärkt und bereits heute das Wohngebiet merklich belasten. Durch die Neubebauung würden sich die Lärmimmissionen erhöhen, wodurch die Wohnqualität gemindert werde. Daher wird eine Lärmschutzberechnung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von einer Zunahme der Lärmemissionen ist nicht auszugehen, da keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist (vgl. Punkt Verkehr). Eine Lärmschutzberechnung ist deshalb nicht erforderlich.

Parkplatzsituation

Bereits heute seien die Straßen zugeparkt und viele Anwohner nutzen nicht die Parkierung auf ihren Grundstücken. Es seien keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Gebiet vorhanden und öffentliche Stellplätze würden fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung sieht vor, dass entlang der Straßen zusätzlich 10 öffentliche Parkplätze und durch eine geringfügige Straßenverbreiterung im südlichen Straßenabschnitt der Hundskapfklänge weitere 10 Parkplätze im Wechsel mit Straßenbäumen entstehen. Vorgesehen ist auch ein Carsharing Parkplatz. Im Rahmen der Gebäudeplanung werden pro Reihenhaus 2 Stellplätze und pro Geschosswohnung mind. 1,2 Stellplätze nachgewiesen. Insgesamt ist deshalb nicht von einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Raum auszugehen.

Abbruch + Bauzeit

Durch die lange Bauzeit würden die Anwohner belastigt. Daher solle der Baustellenverkehr zeitlich begrenzt werden und während der Abbrucharbeiten sollte eine Staub- und Gefahrenstoffuntersuchung durchgeführt werden. Außerdem wird ein Baubeweissicherungsverfahren gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Siedlungswerk wurde ein Gutachten für den Abbruch des Alten- und Pflegeheims beauftragt, mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen für die Anwohner soweit möglich zu reduzieren.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wird durch einen öffentlichen Sachverständigen ein Beweissicherungsverfahren bei allen unmittelbaren Anwohnern, mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Anwohner durchgeführt.

Ab Juli 2009 werden die abzubrechenden Gebäude von innen entkernt und in den Rohbauzustand zurückversetzt. Begonnen wird mit dem Schwesternwohnheim im östlichen Bereich. Der Abbruch der Rohbaukonstruktion beginnt dann im September 2009. Im nordwestlichen Bereich wird zur Hangsicherung eine dauerhafte Verbauwand aus Beton angebracht. Der komplette Abbruch soll im Dezember 2009 abgeschlossen sein, das Kenntnissgabeverfahren hierfür ist bereits abgeschlossen.

Die Abbrucharbeiten sollen für die Anwohner mit möglichst wenigen Einschränkungen verbunden sein. Um das Gelände wird daher ein 3 m hoher Bauzaun angebracht. Um die Lärmentwicklung zu reduzieren werden für die Abrissarbeiten moderne Bagger verwendet. Durch den Einsatz von Wassersprühgeräten soll die Staubentwicklung so gering wie möglich gehalten werden. Untersuchungen im Vorfeld haben nachgewiesen, dass in der Zusammensetzung des Staubes keine Schadstoffe zu erwarten sind. Der größte Teil des Abbruchmaterials wird vor Ort in einer schallgedämmten Recyclinganlage zerkleinert, die den neuesten technischen Ansprüchen Rechnung trägt. Als zusätzlicher Lärmschutz werden Bauzäune mit schallschluckender Bekleidung an zwei Seiten der Maschine aufgebaut. Etwa 90% des verwertbaren Abbruchmaterials wird zur Auffüllung des Geländes herangezogen, was bereits statisch Berücksichtigung fand. Durch die Wiederverwendung des Abbruchmaterials vor Ort können viele zusätzliche Lkw- Fahrten vermieden werden. Die Arbeiten erfolgen nur unter der Woche, Montag-Freitag, 7:00 Uhr -18:00 Uhr.

Das Siedlungswerk wird die Anwohner durch eine Postwurfsendung über die Vorgehensweise unterrichten und konkrete Ansprechpartner benennen.

Mit den Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kanalverlegung soll dann im Januar 2010 begonnen werden, der Abschluss dieser Arbeiten ist im März 2010 vorgesehen.

Anschließend soll mit den Hochbaumaßnahmen begonnen werden. Vorgesehen sind 2 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt umfasst den westlichen Teil des Grundstücks bis zur geplanten öffentlichen Treppeanlage. Für die Bauzeit des 1. Bauabschnitts werden 18-24 Monate kalkuliert. Der 2. Bauabschnitt

umfasst den östlichen Teil des Grundstücks, als Bauzeit hierfür werden ebenfalls 18-24 Monaten angesetzt.

Geologische Untersuchungen

Aufgrund der Hangsituation werden geologische Gutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, das den Aufbau des Baugrunds aufzeigt. Der Baugrund besteht abgesehen von Auffüllungen im Zusammenhang mit der Altbebauung aus Ton- und Sandsteinen des Mittleren Keupers. Die Baugrubensohlen der verschiedenen Gebäude werden in den meisten Fällen im Oberen Bunten Mergel, vereinzelt auch im Unteren Bunten Mergel liegen. In jeder dieser Situationen liegt die Gründungssohle weit unterhalb des Urgeländes, so dass die Fundamente auf gut tragfähige Schlufftonsteine oder Sandsteine des Kieselsandsteins stoßen und somit gute Gründungsvoraussetzungen gegeben sind.

Empfohlen werden niedrig belastete Streifen- oder Einzelfundamente, in Teilbereichen werden Fundamentvertiefungen durch Gründungspfeiler erforderlich.

Baugrubenböschungen bis 5 m können frei geböschert hergestellt werden, tiefere Einschnitte müssen konstruktiv bzw. bei steiler Ausbildung mit Spritzbeton und Nägeln gesichert werden. Wo möglich können die bestehenden Außenwände der Bestandsbebauung zur Geländesprungsicherung herangezogen werden.

Da die Gebäude talseits frei stehen und bergseits ins Gelände einschneiden, müssen sie den daraus resultierenden Erddruck aufnehmen oder die Auffüllungen müssen vorab mit Stützkonstruktionen versehen werden.

Verkleinerung der Grundstücke an der Schwabstraße

Seitens der Eigentümer an der Schwabstraße wird Interesse an der Verkleinerung der eigenen Grundstücke in Kombination mit deren Nachverdichtung signalisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkleinerung der Grundstücke zugunsten einer Nachverdichtung wird im Bereich der Mittelhangzonen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen als sehr problematisch eingeschätzt. Einerseits wäre die Erschließung der Grundstücke nicht zu bewerkstelligen, andererseits besteht hier das dezidierte stadtplanerische Ziel eines Erhalts der durchgängigen Grünzone.

Räum- und Streupflicht

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung sollte auch die Räum- und Streupflicht für die Straßen und Wege geklärt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Streu- und Räumpflicht ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Für die Räum- und Streupflicht gilt die Streupflichtsatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 06.11.1989. Demnach sind die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, die an einer öffentlichen Straße (Straßen, Wege, Plätze, Fußgängerbereiche) liegen und von der entsprechenden Straße eine Zufahrt oder einen Zugang haben, zum Räumen und Streuen der angrenzenden Gehwege verpflichtet.

Auf Grundlage des Straßengesetzes wird die darüber hinaus gehende öffentliche Verkehrsfläche „nach Kräften“ geräumt. Dies erfolgt nach Prioritäten: Gefahrenpunkte, ÖPNV usw.

Zufahrtsmöglichkeit zu Parzellen 2250/3 und 2251

Gefordert wird, dass die Parzellen 2250/3 und 2251 eine Zufahrtsmöglichkeit über die Gartenstraße/Hundskapfklänge erhalten. Früher konnten die Grundstücke 2250/3 und 2251 über die Hundskapfklänge über den Feldweg 700/5 angefahren werden. Ein Überfahrtsrecht über die Parzelle 695/3 wurde den Grundstücken 2250/3 und 2251 im Jahr 2001 in Aussicht gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 695/3 hat mit den Eigentümern der Parzellen 2250/3 und 2251 bereits Kontakt aufgenommen und wird ihnen eine Zugangsmöglichkeit, die über eine Grunddienstbarkeit gesichert wird, einräumen. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist angesichts der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Erschließung

Die in der Planung vorgesehenen steilen Treppen und die steile Erschließungsstraße „Hundskapfklänge“ würden bewusst behinderte und alte Menschen aus dem Baugebiet ausgrenzen. Aus diesem Grund sei das Baugebiet auch nicht für Kinder, Kleinkinder und Eltern mit Kinderwagen geeignet. Außerdem wären die Straßen im Plangebiet in einem sehr schlechten Zustand, Gehwege, geeignete Fußwege wie auch ein horizontaler Höhenweg würden fehlen.

Der heute bestehende Waldweg entlang der südlichen Grundstücke Schwabstraße 42-60 solle erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bauliche Zustand der Straßen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich der nach Norden führenden Straße „Hundskapfklänge“ ist auf der östlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden. Der öffentliche Straßenraum wurde in diesem Bereich so verbreitert, dass beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen werden kann. Damit ist auch ein möglichst bequemer und sicherer Weg in dem weniger steilen Außenradius der Straße gewährleistet.

Die Grundstücke Schwabstraße 42-60 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im nörd-östlichen Teil des Bebauungsplanes gibt es einen kleinen, heute stark zugewucherten Trampelpfad, der früher vermutlich die Zuwegung zu der kleinen Hütte darstellte. Eine Weiterführung dieses Trampelpfades zu östlichen und nördlichen Grundstücken ist nicht erkennbar. Ebenso wenig gibt es eine Weiterführung eines Trampelpfades in nord-westlicher Richtung - hier stößt der Pfad an der Grundstücksgrenze auf einen langen Zaun.

Von der planerischen Umsetzung eines solchen neuen Weges nördlich der Neubebauung wurde Abstand genommen, da diese Wegeverbindung angesichts der topografischen Verhältnisse nur mit einem erheblichen Aufwand möglich wäre und zudem die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die verbleibenden Grundstückszuschnitte dieser Planungsüberlegung entgegenstehen. Angesichts der bereits bestehenden Fußwegeverbindung von der Hundskapfklänge zum Österberg über den Hundskapfweg erscheint dieser Aufwand nicht angemessen.

Wie die Grundstückseigentümer in Zukunft mit einem Weg auf ihren Privatgrundstücken verfahren wollen, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Abwasserkanal

Bereits heute gäbe es Probleme mit dem Abwasserkanal. Aufgrund der Neubebauung werden weitere Probleme hinsichtlich des Kanals befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die letzten Berechnungen der Kanalisation haben keine Probleme mit dem vorhandenen Kanalnetz ersichtlich werden lassen. Da durch die Neuplanung die bestehende Bebauung weitgehend ersetzt wird, ist mit keinen Problemen zu rechnen.

Wegeverbindungen zur Gartenstraße und in die Altstadt

Es wird ein barrierefreier Zugang zur Gartenstraße für Fußgänger, Fahrradfahrer usw. für erforderlich gehalten. Die geplante Wegeverbindung in die Altstadt wird begrüßt. Ein Weg über das Flst. 665 würde zu Belästigungen der Nachbargrundstücke führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Fußwegeverbindung in Verlängerung des südlichen Straßenabschnitts der „Hundskapfklinge“ nach Westen zum Platz der alten Synagoge soll planerisch weiterverfolgt werden. Geplant ist auch ein Fußweg über das Flst. Nr. 665, von der Gartenstraße zur Straße „Hundskapfklinge“. Angesichts der Größe des Grundstückes können etwaige Störungen der Nachbargrundstücke durch einen Fußweg ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel ist es, gute fußläufige Verbindungen von der Neubebauung in die Altstadt und Innenstadt zu gewährleisten. Diese Planungen erfolgen aber außerhalb des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Tiefgaragenzufahrt

Die nördlich des Grundstücks Hundskapfklinge 28 vorgesehene Tiefgaragenzufahrt würde zu Beeinträchtigungen des Grundstücks Hundskapfklinge 28 führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von der nördlich des Grundstücks Hundskapfklinge 28 vorgesehenen Tiefgarage wurde bei der Ausarbeitung des Entwurfes wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse Abstand genommen. Stattdessen sind nördlich des Grundstücks Hundskapfklinge 28 entlang der Straße Carports vorgesehen.

Investorenplanung

Die Planung stelle eine einseitige Planung im Sinne des Investors dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Siedlungswerk möchte das Grundstück des ehemaligen Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ entsprechend dem einstimmig vergebenen 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Außerdem sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 am nordöstlichen Ende der Hundskapfklinge auf die Verwaltung zugekommen. Das Gebäude soll in seiner Lage und Höhenentwicklung mit der neu geplanten Bebauung abgestimmt werden. Aus

diesem Grund wurde auch das Bestandsgebäude, Hundskapf Klinge 28 (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet), in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Vorhaben wird städtebaulich insbesondere unter dem Aspekt der Innenentwicklung von der Verwaltung begrüßt. Deshalb soll durch den Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ neues Planungsrecht für die Grundstücke geschaffen werden. In diesem Verfahren können die privaten und öffentlichen Interessen abgewogen werden.

Flst. 665, CVJM-Grundstück

Auf dem Grundstück wird die Ausweisung eines weiteren Baufensters abgelehnt. Es werden Verschattungen des Gebäudes Gartenstraße 79 befürchtet. Außerdem sei unklar, weshalb das Gebäude auf Flst. 665 nicht als Gesamtanlage schutzwürdig ist. Nicht nachvollziehbar sei, weshalb der Neubau auf dem Flst. in Fortsetzung der Baulinie des Wohnhauses Gartenstraße 79 liegen müsse, dies würde das Ensemble der Gebäude Gartenstraße 79 + 81 stören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flst. 665 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen, da die Planung noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass ein Planungsrecht begründet werden kann. Nach wie vor wird auf diesem Grundstück eine ergänzende Bebauung zusammen mit einer öffentlichen Wegeverbindung von der Gartenstraße zur Straße „Hundskapf Klinge“ weiterverfolgt. Das Planungsrecht soll in einem separaten Verfahren herbeigeführt werden.

Wendemöglichkeit

Am Ende der Sackgasse des südlichen Straßenabschnitts der „Hundskapf Klinge“ fehle eine Wendemöglichkeit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Am Ende der Straße „Hundskapf Klinge“ ist eine Wendemöglichkeit vorhanden. Diese wird derzeit aber von den Anwohnern als Parkplatz genutzt.

Flächennutzungsplan

Die Flst. 691/1, 692 und 695/3 seien im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Teile der Flst. Nr. 691/1, 692 und 695/3 sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von Grünfläche in Wohnbaufläche angepasst.

2.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange

Landratsamt Tübingen (02.09.2008)

Der Punkt Niederschlagswasser sollte in der Begründung dahingehend ergänzt werden, dass auch durch eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer eine Minimierung des Niederschlagswassers erzielt werden kann. Alternativ zu den vorgeschlagenen Rinnen- und Rigolensystemen seien auch Mulden-Rigolen-Systeme in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Für die gute Erreichbarkeit des ÖPNV in der Gartenstraße sind kurze und umwegarme Fußwegeverbindungen zwischen dem Wohngebiet und der Gartenstraße von Vorteil. Von Bedeutung ist vor allem eine Fußwegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz und dem Einmündungsbereich Hundskapfklinge/Gartenstraße. Eine durchgängige und ggf. geradlinige Fußwegebeziehung sollte hier geprüft werden.

Die Funktion des Grünstreifens zwischen den beiden nördlichen und südlichen Häuserreihen muss näher definiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Rückhaltung des Regenwassers sind Flächen mit extensiver und mit intensiver Dachbegrünung vorgesehen. Eine weitere Versickerung des Regenwassers vor Ort ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Topographie nicht möglich.

Zwischen dem Quartiersplatz und dem südlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ ist ein Fußweg in Form einer Treppenanlage vorgesehen. Ein bequemes Steigungsmaß, eine überschaubare Anzahl von Stufen im Wechsel mit Podesten soll eine schnelle, kurze und möglichst bequeme Wegeverbindung ermöglichen. Eine barrierefreie, sichere Wegeverbindung ist entlang der Straße „Hundskapfklinge“ vorgesehen.

Zwischen den beiden nördlichen und südlichen Häuserreihen befinden sich private Gärten.

Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (24.07.2008)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (25.07.2008)

In die Hinweise zum Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde aufgenommen.

Deutsche Telekom AG (19.08.2008)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird beim Bauablauf berücksichtigt.

2.3 Informationsveranstaltung am 06.05.2009

Am 10.09.2008 fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Sie fand bei den Anwohnern großes Interesse. Die Verwaltung sagte daraufhin eine weitere Informationsveranstaltung vor dem Auslegungsbeschluss zu, mit der die Anwohner über die weiterentwickelte Planung und den Umgang der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren informiert werden sollen. Diese Informationsveranstaltung, zu der die Anwohner mit einer Postwurfsendung eingeladen wurden, fand am 06.05.2009 statt.

Einige der Bedenken aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren konnten mit der überarbeiteten Planung, den städtebaulichen Untersuchungen und dem optimierten Bauablauf ausgeräumt werden. Allerdings bestehen immer noch Bedenken gegen die geplante Höhe der Baukörper, die Dichte der Bebauung und das Verkehrsaufkommen. Vor allem einige Eigentümer der Grundstücke östlich der Straße „Hundskapfklänge“ bemängeln die geplanten Gebäudehöhen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die notwendige zusätzliche Erschließung wird in Abstimmung mit der Stadt vom Siedlungswerk gebaut und geht anschließend über einen Erschließungsvertrag an die Stadt über.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 06.05.2009 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 06.05.2009 (Anlage 2)
Begründung vom 06.05.2009 (Anlage 3)
Freiflächen-gestaltungsplan vom 21.07.2008/15.06.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Anlage 1 zu Vorlage 245/2009

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Dachform Dachneigung

GH max. Maximale Gebäudehöhe ü.NN (Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- $\triangle$ nur Doppelhäuser zulässig
- $\triangle$ nur Hausgruppen zulässig
- FD Flachdach
- DN Dachneigung

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

Carsharing - Platz

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports überdachte Stellplätze, Garagen

Tiefgarage, Nebenanlagen

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1, PFG 2, PFG 3 und PFG 4

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 5

Erhaltungsgebot für Bäume

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Ein- und Ausfahrtsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder und Gebäudehöhen

Trafo- Station

Leitungsrecht

Bebauungsplan Entwurf

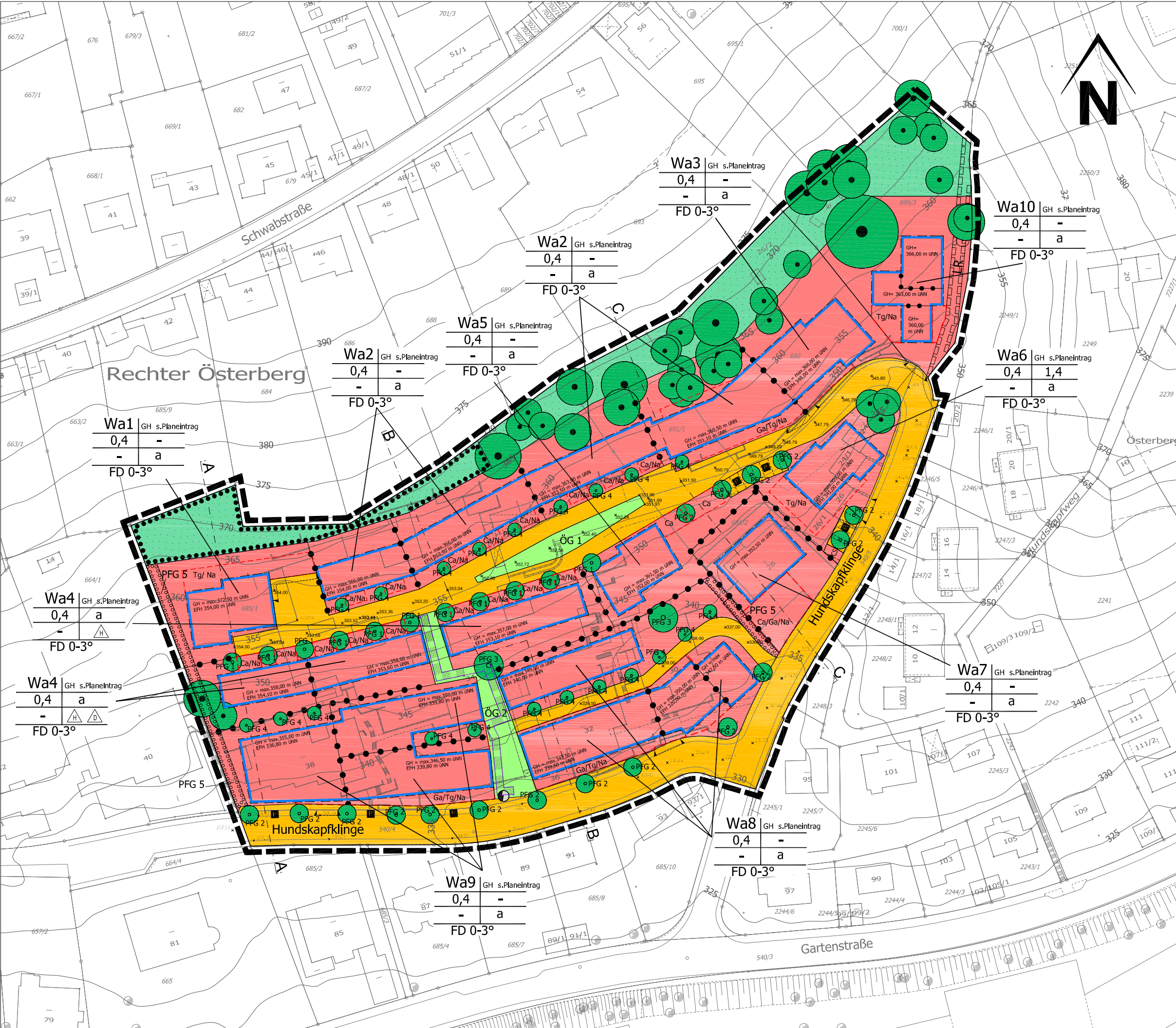
"Gartenstraße - Hundskapf"

Maßstab: 1:1000

Datum: 05.06.2009



Stadtplanung



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gartenstraße - Hundskopf“

Sämtliche im Planbereich bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B-Plan Nr. 443, 287) werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 213 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Ge-setz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 9) ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Ver-sorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Ver-waltungen unzulässig.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über N.N. (vgl. auch Hinweise Nr. 4) und im WA 6 zusätzlich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Be-bauungsplanes festgesetzt.
- (2) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ im WA 9 bis zu 0,8 überschritten werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die At-tika.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit Solaranlagen um bis zu 0,70 m überschritten werden.

3. Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Dort, wo im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt ist, ist diese maßgebend.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

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

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festge-setzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit folgenden Ab-weichungen:
 - Die straßenseitigen Fassaden der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gara-gen/Tiefgaragen/Nebenanlagen (Ga/Tg/Na) dürfen eine Länge von max. 70 m aufweisen.
 - Die seitlichen Grenzabstände der Gebäude können abweichend von § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) auf 2,50 m reduziert werden.

- Im WA 1 können die südlichen Grenzabstände abweichend von § 5 LBO auf 4,50 m reduziert werden.
 - Im WA 3 können die südlichen Grenzabstände abweichend von § 5 LBO auf einen Faktor von 0,4 reduziert werden.
 - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im WA 10 können abweichend von § 5 LBO die Grenzabstände auf 2,50 m reduziert werden.
- (3) Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen getroffen sind, sind diese maßgebend.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt.
- (2) Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (3) Balkone dürfen die südlichen Baugrenzen um max. 1 m überschreiten, sofern diese die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten und die Balkone als offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) mit einer Länge von max. 7 m ausgeführt werden.
- (4) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Terrassen bis maximal 20 m² pro Wohneinheit im untersten Wohngeschoss
 - Zugänge
 - Zufahrten zu Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen
 - Einfriedungen und Stützmauern entsprechend der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5
 - Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO
 - Je Reihenhausbzw. Doppelhausgrundstück ist eine Geschirrhütte bis zu 3 m³ auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

6. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) In den im zeichnerischen Teil mit Nebenanlagen ausgewiesenen Bereichen (Ga/Tg/Na, Tg/Na, Ca/Na) sind nur untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradkeller, Müllabstellplätze, Technikräume, Kellerräume usw. zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind maßgebend.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner. Sie wird mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch angelegt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 2 dient als fußläufige Erschließung vom unteren Straßenabschnitt „Hundskapfklänge“ zum oberen Stra-

ßenabschnitt „Hundskapfklunge“. In der ÖG 2 wird eine Treppenanlage errichtet, die übrige Fläche wird begrünt.

9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete private Grünfläche ist mit Gärten anzulegen. Es sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Ab 150 m² privater Grünfläche max. eine Geschirrhütte bis zu einer Kubatur von 15 m³
- Terrassen und Pergolen mit einer max. Grundfläche von 6 m²
- Einfriedungen entsprechend den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 695/3 wird zu Gunsten des öffentlichen Erschließungsträgers festgesetzt.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Hausbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Zier-Apfel - Malus „Liset“

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume zur Gliederung des öffentlichen Straßenraums

An den gekennzeichneten Stellen sind Straßenbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Stadtbirne - Pyrus pyraister

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Bäume in Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Tulpenbaum - Liriodendron tulipifera

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Hausbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als mehrstämmiger Großstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Kupfer-Felsenbirne - Amelanchier lamarckii

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze und zum Grundstück Hundskapfklänge 28

An den gekennzeichneten Stellen sind Sträucher als Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

z. B. folgende Arten:

Haselnuss - *Corylus avellana*
Echte Quitte - *Cydonia oblonga*
Holz-Apfelbaum - *Malus silvestris*
Echte Mispel - *Mespilus germanica*
Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*
Wilde Stachelbeere - *Ribes uva-crispa*

12. Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die Gehölze innerhalb des im zeichnerischen Teil als Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiches sind durch Pflege als lichter Hain zu entwickeln und zu erhalten.

13. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 und § 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigungen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Carports und Garagen sind mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.
- (3) Dachterrassen sind über max. 25% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (4) Flachdächer sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (5) Flachdächer, die als Garten genutzt werden, sind intensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Außenwände der Geschirrhütten sind mit Holzschalung auszuführen.

3. Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- (2) Auf Flachdächern sind Solaranlagen nur parallel zur Attika zulässig.
- (3) Sofern baugestalterische Bedenken nicht bestehen, können vom Abs. 2 Ausnahmen zugelassen werden.

4. Werbeanlagen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

5. Einfriedungen und Stützmauern

- (1) Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wenn sie mindestens über 1/3 ihrer Länge mit einer geschnittenen Hecke bepflanzt werden, sofern in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Grundstücke, die nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße ihren Zugang haben
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in Form von Stützmauern und Hecken zulässig.
 - Stützmauern dürfen eine maximale Höhe bis 1,50 m aufweisen.
 - Hecken sind als geschnittene Hecken aus z. B. Acer campestre (Feldahorn) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.
 - Stützmauern + Hecken dürfen insgesamt eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.
- (3) Grundstücke, die südlich der öffentlichen Erschließungsstraße ihren Zugang haben
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in Form von Hecken zulässig.
 - Hecken sind als geschnittene Hecken aus z. B. Acer campestre (Feldahorn) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

6. Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag anzulegen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sofern sie nicht mit baulichen Anlagen (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5) überbaut sind.

8. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) An Gebäudefassaden sind Satelliten-Empfangsanlagen unzulässig.

- (2) Pro Gebäude kann im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

9. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind zum öffentlichen Straßenraum profilgleich (in gleicher Bauflucht und gleicher Höhe) auszuführen.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

III: Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

3. Energiestandard

Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens als KfW Energieeffizienzhaus 55 (ehemals KfW 40 Gebäude) zu errichten.

4. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

5. Hangsicherungsmaßnahmen

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

6. Baugrubensicherung

Sind für die privaten Baumaßnahmen Baugrubensicherungen (Verbaumaßnahmen, Böschungen) auf öffentlicher Fläche erforderlich, dürfen diese nur nach Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbereichen und den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt werden. Die Sicherungsmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Teilbaumaßnahme, für welche sie benötigt wurden, wieder vollständig zurückzubauen. Ein Verbleib der Baugrubensicherung im öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

Tübingen, den 05.06.2009

Begründung

zum Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisiert die Samariterstiftung derzeit im Mühlenviertel in Derendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtneriegelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime.

Das Siedlungswerk (gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück, das „Haus am Österberg“, erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und möchte das Grundstück entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Auch der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, den Siegerentwurf dem Bebauungsplan „Gartenstraße/ Hundskapf“ zu Grunde zu legen (vgl. Vorlage 87/2007).

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Hundskapf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern:

Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Grundstück Flst. Nr. 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapf Klinge 28 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung klarer definiert werden können und mit der Neubebauung in Einklang stehen.

Das Grundstück Gartenstraße 81 und die östlich angrenzenden Flurstücke wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil das auf dem Grundstück Gartenstraße 81 (Jugendherberge) geplante Bauvorhaben noch nicht so weit abgestimmt ist, dass hierfür innerhalb des anvisierten Zeitplans Planungsrecht geschaffen werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapf Klinge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil wie auch das Grundstück Hundskapf Klinge 28 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung mit der Neubebauung abzustimmen und um bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Die Baumöglichkeiten sollen sich an die Topografie anlehnen und parallel zu den Höhenlinien des Österbergs angeordnet werden. Es soll ein durchgrüntes, maßvoll verdichtetes Wohngebiet entstehen, welches ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen bietet. Die Wohngebäude sollen nach Süden orientiert werden, um einen maximalen aktiven und passiven Solarenergieertrag zu erreichen.

Des Weiteren sollen sich die Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen. Die Geschosswohnungsbauten sind entsprechend dem Wettbewerbsergebnis so angeordnet, dass städtebaulich wichtige Orte, wie Eingang- und Ausgangssituationen, Kurvenbereiche usw. betont werden sollen und eine gute räumliche Mischung der unterschiedlichen Bau- und Wohnformen entstehen soll.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Schwabstraße 42 bis 60 (gerade Hausnummern),
- im Osten durch die Flst. Nr. 700/1, 2251, 2250/3, 2249/1, die Grundstücke Hundskapfklänge 10 bis 20 (gerade Hausnummern), den Hundskapfweg, das Flst. Nr. 2248/3 und das Grundstück Gartenstraße 95
- im Süden durch die Hundskapfklänge und
- im Westen durch die Flst. Nr. 664/1 und 664/2 (Hundskapfklänge 40-42).

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar (ca.):

Bruttobauland	23.160 m ²
Nettobauland	14.810 m ²

Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche ÖG 1	223 m ²
Öffentliche Grünfläche ÖG 2	413 m ²
Private Grünflächen	2.192 m ²
Privates Pflanzeerhaltungsgebot	805 m ²

Öffentliche Straßenfläche	4.717 m ²
---------------------------	----------------------

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 20.03.2009 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend der Planung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche angepasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ existieren bereits Bebauungspläne und zwar der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287 „Gartenstraße – Hundskapf“ (westlicher Teil) aus dem Jahr 1968 und der Bebauungsplan Nr. 443 „Österberg Mitte“ aus dem Jahr 1999.

Der Bebauungsplan Nr. 287 weist für das Flst. Nr. 685/1 („Haus am Österberg“) Allgemeines Wohngebiet aus. Das Baufenster ist groß gefasst und entsprechend den zum Altenheim gehörigen Nutzungen zweckbestimmt (Alten- und Pflegeheim, Pflegehelferinnenschule, Schwesternwohnheim, Personalwohnheim). Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. 691/1 und im nördlichen Teil des Flst. Nr. 692 ist ein weiteres Baufenster ausgewiesen, auf dem bis heute noch keine Bebauung realisiert wurde. Im südlichen Teil des Flst. Nr. 692 sind Garagenbaufenster ausgewiesen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 287 sind nicht geeignet, die auf den Grundstücken geplante Wohnbebauung zu realisieren.

Das Grundstück Hundskapfklänge 28 (Flst. Nr. 691/2) befindet sich in privater Hand und ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster und einem Baufenster für Garagen ausgewiesen. Dieses Grundstück, das sich mitten in der geplanten Bebauung befindet, wird in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen, weil sich eine Bebauung auf diesem Grund-

stück in der Höhenentwicklung und Gestaltung künftig in die geplante Neubebauung einfügen soll und bauliche Erweiterungen zulässig sein sollen.

Auf Flst. Nr. 695/3 wird ein Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Ein kleiner Bereich an der östlichen Ecke des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 und dieser Bereich ist als Private Grünfläche – Biotop ausgewiesen. Auf dem Grundstück wurde noch keine Bebauung realisiert. Das Grundstück wird in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sich eine Bebauung auf diesem Grundstück in Lage und Höhenentwicklung in die geplante Neubebauung einfügen soll und auf dem Grundstück bauliche Ergänzungen möglich sein sollen.

Das Grundstück Flst. Nr. 665 der CVJM, Gartenstraße 81, wie auch die hieran anschließenden Grundstücke Flst. Nr. 685/2 und 685/3 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Nach wie vor soll auf dem Grundstück Gartenstraße 81 eine ergänzende Bebauung mit einer öffentlichen Wegeverbindung von der Gartenstraße zur Straße Hundskapfklänge entstehen. Allerdings sind die Planungen noch nicht soweit konkretisiert, dass hierfür Planungsrecht geschaffen werden könnte. Das Bebauungsplanverfahren für das Vorhaben Gartenstraße 81 soll separat über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan weitergeführt werden.

Die Bebauungspläne Nr. 287 und 443 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskopf“ durch diesen überlagert und für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Bestand auf dem Grundstück „Haus am Österberg“ und dem Bestand in der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen würden sich städtebaulich weder in die geplante noch in die umgebende Baustruktur einfügen. Außerdem ist bei solchen Nutzungen mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Durch die steigende Anzahl von Verkehrsströmen wäre die Wohnruhe durch Verkehrslärm gestört. Zum Teil könnten die Nutzungen auch nicht auf Grund der topographischen und verkehrlichen Situation (Sackgassen mit einer Zu- und Abfahrt) realisiert werden.

Geplant sind 21 Reihenhäuser und 10 Geschosswohnungsbauten. Durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäudekörper wird eine gute räumliche Mischung unterschiedlicher Bau- und Wohnformen erreicht. Insgesamt sollen im Baugebiet ca. 100-110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern neu geschaffen werden.

Die heutige Einwohnerdichte auf dem Grundstück „Haus am Österberg“ liegt bei ca. 90 EW/ha. Durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück wird sich die Einwohnerdichte auf ca. 150 EW/ha erhöhen. Damit liegt sie etwas über der Einwohnerdichte der angrenzenden Bebauung der Hundskapfklänge 40-44 mit 120 EW/ha. Östlich der Hundskapfklänge nimmt die Einwohnerdichte ab. Hier beginnt ein anderer Siedlungscharakter.

Die prognostizierte Einwohnerzahl und Dichte der Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein und auch aus verkehrstechnischer Sicht kann die prognostizierte Einwohnerzahl vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden (vgl. Punkt Verkehr).

Städtebaulich kann die Dichte der Neubebauung als moderat und verträglich im Hinblick auf eine gute Wohn- und Freiflächenqualität in einem verdichteten, kompakten innerstädtischen Quartier bewertet werden, was der Vergleich mit Bebauungen entsprechender Einwohnerdichten im Stadtgebiet zeigen:

- Die Bebauung Fürststraße – Christophstraße – Hechinger Straße – Eugenstraße, eine offene Blockrandbebauung mit 3-4 geschossigen Einzelhäusern, gruppiert um einen unbebauten grünen Innenhof
- Die Neubebauung mit Reihenhäusern an der Hirschauer Straße nördlich des Neckars
- Die Neubebauung entlang der Herrenberger Straße, begrenzt durch die Aischbachstraße und die Gösstraße.

Im Vergleich dazu sind die Einwohnerdichten in der Altstadt und im Loretto Süd, ohne Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung mehr als doppelt so hoch.

Die Höchstzahl der Wohnungen zu begrenzen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, weil die Wohnnutzung im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Solaranlagen um 0,70 m überschritten werden. Im WA 6 wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich noch durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Im WA 9 darf die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl begrenzt die Bodenversiegelung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch bei einer verdichteten Bauweise Räume von Bebauung freigehalten werden.

Im WA 9 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA (0,4) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenobergrenzen im WA 9 wird erforderlich, weil die Grundstücke hier kompakt bebaut werden und ein großer Teil der Grundstücke durch Tiefgaragen unterbaut wird, weil eine oberirdische Parkierung städtebaulich nicht gewünscht und wegen der topografischen Verhältnisse auch nicht möglich ist. Die Grundstücke im WA 9 wurden des Weiteren zugunsten einer Verbreiterung des südlichen Straßenabschnitts „Hundskapfklänge“ für zusätzliche öffentliche Stellplätze und Bäume verkleinert. Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die Flachdächer werden begrünt. Auch die östlich des WA 9 festgesetzte öffentliche Grünfläche 2 bietet ausreichend Freifläche für das WA 9.

Mit der durchgängigen Höhenlinien parallelen Durchgrünung soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Grundflächenzahl liegt heute im Bereich der Bebauung Hundskapfklinge 40-44 und des Hauses am Österberg bei 0,33, für das Grundstück Hundskapfklinge 28 bei 0,27. Die Bebauung östlich der Hundskapfklinge weist heute eine GRZ von 0,15 auf.

Die geplante Neubebauung soll so realisiert werden, dass tatsächlich eine Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,38 entsteht.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke steigt durch die Neubebauung geringfügig an, bewegt sich aber im Rahmen des Bestandes in der Umgebung nach Westen hin. Weil der Bereich östlich der Hundskapfklinge städtebaulich den Auftakt in einen anderen Siedlungscharakter bildet, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird, kann dieser Bereich nicht als Vergleichsmaßstab mit der Neubebauung herangezogen werden.

Untersucht wurde auch das Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche. Dieses Verhältnis liegt heute im Bereich der Hundskapfklinge 40-44 bei 0,50, für das Grundstück Hundskapfklinge 28 bei 0,60. Die Neubebauung weist ein Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche von 0,59 auf und fügt sich auch unter dieser Betrachtungsweise in die bestehende Bebauung ein.

Geschossflächenzahl

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet bei 1,2. Im WA 6 wird eine geringfügige Geschossflächenzahlüberschreitung bis zu einer GFZ von 1,4 erforderlich, weil der Hang an dieser Stelle sehr steil ist und dort wegen der stark voneinander abweichenden Gebäudehöhen tal- und bergseits zusätzliche Vollgeschosse entstehen können. Außerdem soll dort, entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, zur Betonung des Kurvenbereichs ein kompakter Baukörper entstehen, der mit einer Tiefgarage unterbaut wird.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist so geringfügig, dass sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Plangebiet soll ein gemischtes Quartier unterschiedlicher Wohnformen und Wohnstrukturen entstehen. Deshalb gibt es im Gebiet auch Gebäude, die die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nicht ausschöpfen. Sonstige öffentliche Belange stehen der geringfügigen Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht entgegen.

Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Metern über NN (Tübinger Höhen) werden die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung in der Hanglage verbindlich festgeschrieben. Gerade auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist diese verbindliche Festsetzung erforderlich. Eine Festschreibung der Zahl der Vollgeschosse wäre hier nicht geeignet, da sich diese für Hanglagen oft als ungeeignet darstellt, da die Gebäudehöhen tal- und bergseits stark voneinander abweichen.

Bei den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Höhen handelt es sich um „Tübinger Höhen“. Diese liegen um 115 mm unter den NN-Höhen.

Zur Festsetzung der Gebäudehöhe wurden die Wandhöhen der näheren Umgebung untersucht.

In der Umgebung der Gartenstraße gibt es Gebäude mit Gebäudehöhen talwärts bis zu ca. 18 m, wie z. B. die Gebäude Gartenstraße 79 und 85. Das Gebäude Gartenstraße 75 hat sogar eine Wandhöhe bis 21 m. Das Gebäude Hundskapfklinge 44 und auch das Haus am Österberg selbst haben eine Gebäu-

dehöhe, von der Straße aus gemessen, die bei ca. 17 m liegt. Östlich der Hundskapfklänge sind überwiegend 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden.

Die neu geplanten Reihenhäuser und niedrigen Geschosswohnungsbauten weisen eine Höhe hangseits von ca. 3-6 m und talseits von ca. 9 m auf. An wenigen städtebaulich markanten Stellen wie den Eingangs- und Endbereichen wird die Bebauung um Wohngebäude mit bis zu 5 Wohnebenen und einem Parkierungsgeschoss ergänzt. Diese Geschosswohnungsbauten haben hangseits eine Wandhöhe bis ca. 12 m und talseits eine Höhe bis ca. 18 m. Da Solaranlagen zur optimalen Nutzung auf dem Dach aufgestellt werden müssen, dürfen diese die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,70 m überschreiten.

Die Höhen der Neubebauung sind in der näheren Umgebung der geplanten Neubebauung nicht unüblich. Die Höhe der geplanten Geschossbauten lehnt sich an bereits bestehende Gebäudehöhen an.

Mit ihrer kleinen Grundfläche setzen die geplanten Geschossbauten die städtebaulichen Akzente zu den den Höhenlinien folgenden niederen Gebäuden. Die Topographie und der Hang sollen durch die Lage der kleinteiligen und immer wieder unterbrochenen Bebauung wieder stärker erlebbar werden.

Bedingt durch ihre große Grundfläche und ihre terrassenartige Anlage ist die Fernwirkung der bestehenden Gebäude umso wuchtiger und die natürliche Topographie des Hanges kaum noch zu erkennen.

Die überwiegend 2-geschossige Bebauung östlich der Hundskapfklänge bildet den Auftakt in ein neues Quartier, das städtebaulich überwiegend durch 2 geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt wird. Diese unterschiedliche Struktur der Gebiete westlich der Hundskapfklänge und östlich der Hundskapfklänge betont, dass der westliche Bereich der Markung Tübingen zugerechnet wird und der östliche Teil der Markung Lustnau.

Insgesamt wird durch die Höhenstaffelung und Feingliedrigkeit der neuen Gebäude eine gute Ausichts- und auch optimale Besonnungslage erreicht. Aufgrund der schlanken und topografisch verträglich angeordneten Bebauung ist für die Fernsicht eine harmonische und abwechslungsreiche Ansicht dieses exponierten Wohnquartiers zu erwarten.

Auf dem Grundstück Hundskapfklänge 28 ist im Bestand ein Gebäude mit Satteldach vorhanden, das eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bergseits und 12,50 m talseits aufweist. Der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ ermöglicht es, dass anstelle des heutigen Gebäudes ein Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden kann. Dadurch kann ein zusätzliches Wohngeschoss gewonnen werden. Das heutige Gebäude mit Satteldach genießt Bestandsschutz und fügt sich künftig in die umgebende Flachdachbebauung nicht mehr ein.

Des Weiteren wurden für das heutige Grundstück Hundskapfklänge 28 Verschattungsdiagramme für Sommer (Juli) und Winter (Februar) erstellt. Untersucht wurde eine mögliche Verschattung durch das neu geplante Gebäude, das süd-westlich des Gebäudes Hundskapfklänge 28 errichtet werden soll. Das Verschattungsdiagramm für Juli kommt zu dem Ergebnis, dass weder bei einem Sonnenstand Süd noch bei einem Sonnenstand Süd-West das Grundstück Hundskapfklänge 28 durch das neu geplante Gebäude verschattet wird. Das Verschattungsdiagramm für Februar zeigt ebenso, dass das Gebäude Hundskapfklänge 28 bei einem Sonnenstand Süd nicht verschattet wird. Geringfügige Verschattungen ergeben sich im Februar durch einen Sonnenstand Süd-West und zwar wird hier die Garage des Grundstücks verschattet.

Festsetzungen zur Höhenlage

Aus Gründen einer geordneten Höhenentwicklung wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe an einigen Stellen eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Diese kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Dieser Puffer wird benötigt, um für die Gebäudeplanung notwendigen Spielraum zu schaffen.

Bauweise

Das Gebiet, das dicht und kompakt bebaut werden soll, um möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll trotzdem einen offenen Charakter erhalten.

Zu den Grundstücken außerhalb des Plangebiets wie auch zum Bestandsgebäude Hundskapfklänge 28 werden die Abstandsflächen gemäß der offenen Bauweise eingehalten. Aufgrund der kompakten und südorientierten Bebauung können die nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände der offenen Bauweise und die geltenden Gebäudehöchstlängen an manchen Stellen im Gebiet allerdings nicht eingehalten werden. Deshalb wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall, ob die planungsrechtlich zulässigen geringeren Gebäude- und Grenzabstände auch bauordnungsrechtlich zugelassen werden können.

Durch die abweichende Bauweise wird der offene Charakter dennoch nicht gestört und es kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude auch aus brandschutztechnischer Sicht sichergestellt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Im mittleren Teil des Plangebiets (WA 4) werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Hausgruppen und Doppelhäusern getroffen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass dort die Gebäudearten, so wie diese im städtebaulichen Entwurf vorgesehen waren, realisiert werden. Trotzdem soll eine gewisse Flexibilität vorhanden sein, damit auf die Nachfrage reagiert werden kann.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Balkone dürfen die südlichen Baugrenzen um max. 1 m überschreiten, sofern diese die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten und die Balkone als offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) mit einer max. Länge von 7 m ausgeführt werden. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch Balkone bis zu einer bestimmten Größe außerhalb des Baufensters realisiert werden können. Um zu vermeiden, dass sich innerhalb des Baufensters anstelle von Balkonen die Gebäude weiter ausdehnen, wird das Baufenster nicht vergrößert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur bestimmte bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Zugänge, Zufahrten sowie Einfriedungen, Stützmauern, Spielplätze nach der LBO und bei Doppel- und Reihenhäusern kleinere Geschirrhütten (bis zu 3 m³) zulässig.

Durch diese Festsetzungen werden die Baukörper in Größe und Dimension festgeschrieben, Balkone ermöglicht und gleichzeitig die Versiegelung der Böden begrenzt. Lediglich kleinere bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen, wie z. B. Zuwegungen und Stellplätze, Einfriedungen und Terrassen oder auch kleinere Geschirrhütten, die im Bebauungsplan nicht konkret festgeschrieben werden, sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Auch dadurch werden die Überbauung und damit die Versiegelung begrenzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen

Zur Lenkung der Versiegelung der Böden sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und in den hierfür separat ausgewiesenen Flächen zulässig. Dadurch soll eine geordnete Parkierung und auch eine geordnete Unterbringung der Nebenanlagen sichergestellt werden.

In den als Nebenanlagen ausgewiesenen Bereichen (Ga/Tg/Na, Tg/Na, Ca/Na) sind nur untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradkeller, Müllabstellplätze, Technik- und Kellerräume oder ähnliches zulässig. Dadurch soll vermieden werden, dass die für die Parkierung vorgesehenen Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollen damit aber kleinere Flächen für Nebenanlagen außerhalb des eigentlichen Baufensters bereit gestellt werden. Dadurch kann auch eine geordnete Unterbringung untergeordneten, kleineren Nebenanlagen, wie z. B. Müll, sichergestellt werden.

Um eine geregelte Ein- und Ausfahrt in die Parkierungsanlagen zu ermöglichen, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist pro Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Die Planung ermöglicht es, dass pro Hausgruppe/Doppelhaus 2 Stellplätze und pro Geschosswohnungsbau-ten mindestens 1,2 Stellplätze pro Wohnung realisiert werden können. Mit diesen Festsetzungen soll ein Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

Zusätzlich sollen entlang des nördlichen Straßenabschnitts „Hundskapfklinge“ ca. 6 öffentliche Parkplätze entstehen. Im südlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ sollen durch eine geringfügige Straßenverbreiterung nach Norden ca. 10 öffentliche Parkplätze im Wechsel mit Straßenbäumen entstehen. Auf dem östlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ sind weitere 4 Parkplätze geplant. Diese Parkplätze sollen der Öffentlichkeit, insbesondere Besuchern, zur Verfügung stehen. Vor dem Gebäude Hundskapfklinge Nr. 28 soll zusätzlich ein Car-Sharing-Stellplatz entstehen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen und deren Höhenlage werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene Erschließung soll weitergenutzt werden. Der südliche Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ wird im nördlichen Teil etwas aufgeweitet, dadurch können zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 soll diese Straße dann nach Westen als öffentliche Straße weitergeführt werden. Angestrebt wird, diese ab hier als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen – dies erfolgt aber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Im mittleren Teil soll durch eine angerförmige Aufweitung der Verkehrsfläche ein Quartiersplatz entstehen. Am Ende der Hundskapfklinge wird ein Wendehammer erforderlich, der mit einer Stichstraße so ausgebildet wird, dass auch größere Fahrzeuge, wie z. B. Müllfahrzeuge, wenden können.

Auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich der nach Norden führenden Straße „Hundskapfklinge“ ist auf der östlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden. Der öffentliche Straßenraum wurde in diesem Bereich so verbreitert, dass beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen werden kann. Damit wird auch ein möglichst bequemer und sicherer Weg in dem weniger steilen Außenradius der Straße gewährleistet.

Westlich des Gebäudes Hundskapfklinge 28 ist ein öffentlicher Erschließungsweg vorgesehen. Er dient der fußläufigen Erschließung der nach Westen angrenzenden Wohnbebauung und kann für Reinigungsarbeiten am Kanal befahren werden.

Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Gestalterische Vorüberlegungen hierzu sind dem Freiflächen-gestaltungsplan zu entnehmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplätze und des Car-Sharing-Stellplatzes werden durch das Siedlungswerk hergestellt und gehen nach Herstellung auf die Stadt über. Hierüber wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk geschlossen.

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden zwei öffentliche Grünflächen (ÖG 1 und ÖG 2) ausgewiesen.

Die ÖG 1 dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner. Sie wird mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch angelegt. Die konkrete Ausgestaltung dieses Platzes soll zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden.

Die ÖG 2 dient als querende fußläufige Erschließung von der südlichen „Hundskapfklinge“ zur nördlichen „Hundskapfklinge“. In der ÖG 2 wird eine Treppenanlage errichtet, die übrige Fläche wird begrünt. Ein bequemes Steigungsmaß mit einer überschaubaren Anzahl von Stufen im Wechsel mit Podesten soll eine schnelle, kurze und möglichst bequeme Wegeverbindung ermöglichen.

Die öffentlichen Grünflächen werden vom Siedlungswerk hergestellt und gehen anschließend mittels Erschließungsvertrag auf die Stadt über.

Private Grünfläche

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden geschützten Biotop soll hier eine Zone von Bebauung freigehalten werden. Die private Grünfläche ist für die Eigentümer der südlich an die private Grünfläche angrenzenden Gebäude zur Gartennutzung bestimmt. Die Fläche ist im östlichen Bereich mit Gärten anzulegen und die hier befindlichen Einzelbäume zu erhalten. Auf ihr sind bauliche Anlagen nur in Form von Geschirrhütten, Terrassen und Pergolen sowie Einfriedungen zulässig. Dadurch soll eine gärtnerische Nutzung ermöglicht und der Grünbereich erhalten und gestärkt werden. Kleine Geschirrhütten sollen zur Unterbringung der Gartengeräte dienen. Im westlichen Bereich sollen die Bäume und Sträucher zu einem lichten Hain weiterentwickelt werden.

Leitungsrecht

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 695/3 wird zu Gunsten des öffentlichen Erschließungsträgers festgesetzt. Das Leitungsrecht ist für den Mischwasserkanal (Regenwasser und Schmutzwasser) erforderlich, wenn dieser, wie hier, unter einem Privatgrundstück liegt und nicht unter einem öffentlichen Grundstück.

Pflanzgebote

Die Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen, der Wege und in den Vorgärten dienen der Gestaltung, ökologischen Aufwertung und räumlichen Gliederung der Ost-West ausgerichteten Grünzonen

und Freiräume. Als Bäume sind kleinkronige, blühreiche Arten vorgesehen. Für Baumstandorte in Belagsflächen sind ausreichend große Pflanzgruben vorgesehen, um langfristig Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Zwei Großbäume sind an exponierten Stellen geplant: An der Treppenanlage und im Freibereich nordwestlich des Gebäudes Hundskapfklänge 28. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und entlang der Westgrenze des Grundstückes Hausnummer 28 ist eine schmale Strauchpflanzung in der Form einer Hecke als Sichtschutz vorgesehen. Alle Pflanzungen sind sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzerhaltungsgebote

Die innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sollen ökologische und gestalterische Funktionen erfüllen. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze innerhalb der Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch Pflege als lichter Hain zu entwickeln und zu erhalten. Wer Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen, die mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegt sind, beseitigt, beeinträchtigt oder zerstört begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Hanglage und der Einsehbarkeit des Österbergs von vielen Teilen der Stadt ist es erforderlich, dass gestalterische Vorgaben parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Wer diesen gestalterischen Vorgaben zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Dachgestaltung

Durch die Regelung über die Dachgestaltung soll eine einheitliche Gestaltung sichergestellt werden. Die komplette Neubebauung einschließlich der Garagen und Carports soll als begrünte Flachdachbebauung mit einer Dachneigung von 0-3° ausgeführt werden. Flachdächer sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen wird beschränkt (max. über 25% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig) um einen gewissen Anteil an Dachbegrünung und deren ökologische Funktion sicherzustellen. Sofern Flachdächer als Garten genutzt werden (insbesondere die Dächer der Garagengeschosse Ga/Tg/Na), sind diese mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen. Durch die Dachbegrünung kann zusätzlich auch das Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Die Stärken des Dachaufbaus sind auf die Vorgaben der städtischen Satzung über die gesplittete Abwassergebühr angepasst, so dass sie bei der Gebührenberechnung entsprechend Berücksichtigung finden können.

Fassadengestaltung

Wegen der Hanglage und der Einsehbarkeit des Baugebiets sollen grelle und fluoreszierende Farben nicht verwendet werden. Bauliche Anlagen sind mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Um eine landschaftliche und gestalterische Einbindung der Geschirrhütten zu ermöglichen sollen die Außenwände der Geschirrhütten mit Holzschalung ausgeführt werden.

Solaranlagen

Die Nutzung von Solarenergie wird begrüßt, deshalb sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig. Allerdings sind diese aus gestalterischen Gründen aufgrund der Einsehbarkeit auf Flachdächern nur parallel zur Attika zulässig. Sofern baugestalterische Bedenken nicht bestehen, können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

Werbeanlagen

Um den Bedürfnissen der Nutzer im Gebiet gerecht zu werden und gleichzeitig einer Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken, ist pro Gebäude nur eine Werbeanlage zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Dadurch kann einer Verunstaltung entgegengewirkt werden.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind grundsätzlich nur als offene Einfriedungen mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblende bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern sie über mindestens 1/3 ihrer Länge mit einer geschnittenen Hecke bepflanzt werden. Dadurch kann ein einheitliches gestalterisches Bild erreicht werden und gleichzeitig wird Privateigentümern die Möglichkeit eröffnet, sich abzusichern.

Darüber hinaus wird bei der Regelung über Einfriedungen und Stützmauern zwischen den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße und den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße unterschieden. Die Unterscheidung wurde gemacht, weil die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße zum öffentlichen Straßenraum hin Südgärten haben, die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße haben zum öffentlichen Straßenraum Eingänge und Vorgärten.

Bei den Grundstücken nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur in Form von Stützmauern und Hecken zulässig. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Hecken dürfen max. 1,20 m hoch sein. Insgesamt darf eine Höhe von 2,20 m (Stützmauer + Hecke) nicht überschritten werden. Diese gestalterische Vorschrift ermöglicht eine Abschirmung des Südgartens vom öffentlichen Straßenraum aus und gewährleistet gleichzeitig ein einheitliches gestalterisches Bild.

Bei den Grundstücken südlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese Vorgabe ermöglicht eine Abschirmung der privaten Vorbereiche zum öffentlichen Straßenraum.

Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge

Damit die Versiegelung auf das Nötigste begrenzt wird und zur einheitlichen Gestaltung, sind Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflasterbelag usw. anzulegen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind (z. B. Terrassen, Zugängen, Zufahrten...) sind gärtnerisch anzulegen. Sie sollen als private Freifläche um das Gebäude genutzt werden.

Satelliten-Empfangsanlagen

Um eine Häufung von Satelliten-Empfangsanlagen zu vermeiden, um aber andererseits den Nutzern entgegenzukommen und um diese gestalterisch einzubinden, sind Satelliten-Empfangsanlagen an der Gebäudefassade unzulässig. Im Dachbereich kann pro Gebäude eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden - Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) erforderlich ist.

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind zum öffentlichen Straßenraum profilgleich (in gleicher Bauflucht und gleicher Höhe) auszuführen. Dadurch soll zum öffentlichen Raum ein homogenes Erscheinungsbild entstehen.

7. Freiflächengestaltung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet. Im Freiflächengestaltungsplan werden Aussagen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der Grün- und Verkehrsflächen getroffen. Der Freiflächengestaltungsplan ersetzt einen Grünordnungsplan. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern gilt als Leitlinie für die Freiraumgestaltung und -entwicklung. Die wesentlichen Inhalte aus ihm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll soweit möglich über die vorhandene Erschließung erfolgen. Der bestehende südliche Straßenabschnitt „Hundskapfklinge“ soll im nördlichen Bereich etwas aufgeweitet werden, um zusätzliche öffentliche Parkplätze zu schaffen. Auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 soll die Hundskapfklinge dann nach Westen als öffentliche Straße weitergeführt werden. Diese Straße wird dann im Mittelteil zu einem angerförmigen Platz aufgeweitet und endet im Westen mit einem Wendehammer, der so ausgebildet wird, dass auch größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge etc.) wenden können. Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden – dies erfolgt aber unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren.

Auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich des nach Norden führenden Straßenabschnittes „Hundskapfklinge“ ist auf der östlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden. Der öffentliche Straßenraum wurde in diesem Bereich so verbreitert, dass beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen werden kann. Damit ist auch ein möglichst bequemer und sicherer Weg in dem weniger steilen Außenradius der Straße gewährleistet.

Westlich des Gebäudes Hundskapfklinge 28 ist eine kleine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Diese soll als Wohnweg dienen und ist auch für Kanalreinigungsarbeiten erforderlich. Eine entsprechende Beschilderung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Die fußläufige Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Hundskapfklinge“. Durch eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Treppenanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll von der südlichen Straße „Hundskapfklinge“ aus für Fußgänger eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Treppenanlage kann aufgrund der Hanglage nicht behindertengerecht ausgebaut werden. Ein bequemes Steigungsmaß und eine überschaubare Anzahl von Stufen im Wechsel mit Podesten soll dennoch eine schnelle, kurze und möglichst bequeme Wegeverbindung ermöglichen.

Von der ursprünglich enthaltenen planerischen Zielsetzung eines Höhenweges nördlich der Neubebauung mit Verbindung zum Österberg wurde Abstand genommen, da diese Wegeverbindung angesichts der topografischen Verhältnisse nur mit einem erheblichen Aufwand möglich wäre und zudem die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die verbleibenden Grundstückszuschnitte dieser Planungsüberlegung entgegenstehen. Angesichts der bereits bestehenden und aufgrund der Topographie deutlich komfortableren Fußwegeverbindung von der Hundskapfklinge zum Österberg über den Hundskapfweg erscheint dieser Aufwand nicht angemessen.

Die komplette Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung, der öffentlichen Grünflächen, der öffentlichen Parkplätze und des Car-Sharing Parkplatzes werden vom Siedlungswerk in Abstimmung mit der Stadt hergestellt. Nach Herstellung werden die Erschließungsanlagen ins Eigentum der Stadt übernommen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Siedlungswerk und der Stadt abgeschlossen. Mit den Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kanalverlegung soll im Januar 2010 begonnen werden, der Abschluss dieser Arbeiten ist im März 2010 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss des neuen Baugebiets an das bestehende Versorgungs- und Entsorgungsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Hierzu ist es erforderlich, dass neue Kanäle verlegt werden. Im nördlichen Straßenabschnitt der Hundskapfklinge wird von der geplanten Wendeplatte im Westen bis in etwa auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 ein neuer Kanal verlegt, der dort dann an den bestehenden Kanal in der Hundskapfklinge angeschlossen wird. Zwischen den beiden Bauzeilen westlich und zwischen den beiden Bauzeilen östlich der ÖG 2 wie auch in den Wohnweg westlich des Gebäudes Hundskapfklinge 28 werden neue Kanäle verlegt, die über die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) an den Kanal im südlichen Straßenabschnitt der Hundskapfklinge münden.

9. Verkehrsaufkommen

Am 09.10.2008 wurde im Bereich der Gartenstraße eine Verkehrszählung durchgeführt. In der Gartenstraße wurden 4.027 Fahrzeuge/Tag und im Einmündungsbereich der Hundskapfklinge 870 Fahrzeuge/Tag ermittelt. Für die geplante Neubebauung wurde eine Verkehrsprognose aufgestellt, die auf Grundlage der "Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)" aus dem Jahr 2006 erarbeitet wurde. Eingeflossen sind u. a. die Anzahl der Wohneinheiten, der Wirtschaftsverkehr und der Besucherverkehr. Die spezifische Wegehäufigkeit und der Anteil der Wege mit Pkw gingen aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung der SVT aus dem Jahre 2008 ein.

Rechnerisch ergibt sich demnach für die Neubebauung ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 310 Fahrzeugen. Reduziert man das tatsächlich ermittelte Verkehrsaufkommen um ca. $\frac{1}{4}$, weil die Fahrten des Haus am Osterberg entfallen, so reduziert sich das künftige Verkehrsaufkommen rechnerisch auf 650 Kfz/Tag. Zusammen mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für die Neubebauung von ca. 310 Kfz/Tag ergibt sich ein künftiges Gesamt-Verkehrsaufkommen an der Einmündung der Hundskapfklinge in die Gartenstraße von ca. 960 Kfz/Tag. Als Fazit wird eine Zunahme von maximal 100 – 150 Fahrzeugen/Tag in der Hundskapfklinge im Verhältnis zur Bestandssituation prognostiziert. Diese Verkehrszunahme kann problemlos durch die vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens werden Straßen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen herangezogen:

Justinus Kerner Straße	850 Kfz/Tag
Neckarhalde	2.200 Kfz/Tag
Jurastraße	3.300 Kfz/Tag
Charlottenstraße	3.500 Kfz/Tag
Hundskapfklinge, Bestand	870 Kfz/Tag
Hundskapfklinge, Prognose	967 Kfz/Tag

10. Niederschlagswasserrückhaltung

Für die Rückhaltung des Regenwassers sind sämtliche Flachdächer im Plangebiet, also sowohl die Flachdächer der Gebäude als auch die der Carports und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diejenigen Flachdächer, die als Garten genutzt werden sind intensiv zu begrünen. Der

Mindestgesamtaufbau der Dachbegrünung wurde dabei an die städtische Satzung über die gesplittete Abwassergebühr angepasst.

Eine weitere Versickerung des Regenwassers vor Ort ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

12. Energiekonzept

Für die geplante Neubebauung des Grundstücks „Haus am Österberg“ wurde in Abstimmung mit dem Siedlungswerk und den Stadtwerken Tübingen ein Energiekonzept entwickelt. Dieses sieht eine zentrale Wärmeversorgung vor, die sich konsequent am städtischen Ziel der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung orientiert. Durch eine Kombination von verbessertem Wärmeschutz und einer Nahwärmeerzeugung, die ausschließlich über den Einsatz regenerativer Energien erfolgt, wird der Standard KfW Energieeffizienzhaus 55 (ehemals KfW 40 Standard) erreicht. Dieser Energiestandard wie auch die Erstellung baulicher Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie werden mit dem Siedlungswerk vertraglich sichergestellt. Auch andere Neubauten im Baugebiet sind mindestens als KfW Energieeffizienzhäuser 55 zu errichten.

13. Baugrund

Für die geplante Neubebauung des „Haus am Österberg“ wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 13.11.2008 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der Baugrund, abgesehen von den Auffüllungen im Zusammenhang mit der Altbebauung, aus nur wenigen Dezimetern dicken Deckschichten aus Oberboden und eiszeitlich umgelagerten Böden, sogenannte Fließerde, aus den Tonsteinen und Sandsteinen des Mittleren Keupers besteht. Die Baugrubensohlen der verschiedenen Gebäude werden in den meisten Fällen im Oberen Bunten Mergel, vereinzelt auch im Unteren Bunten Mergel liegen. In jeder dieser Situationen liegt die Gründungssohle weit unterhalb des Urgeländes, so dass mit allenfalls geringen Tieferführungen von Fundamenten mindestens mürbe, gut tragfähige Schlufftonsteine der Oberen bzw. Unteren Bunten Mergel oder die Sandsteine des Kieselsandsteins erreichbar sind. In dieser Situation werden als wirtschaftlichste Gründungsmöglichkeit niedrig belastete Streifen- und Einzelfundamente empfohlen. In Teilbereichen, in denen die Gebäude im Bereich von Arbeitsraumverfüllungen zu liegen kommen, werden Fundamentvertiefungen mittels Gründungspfeiler erforderlich.

Baugrubenböschungen bis 5 m können frei geböscht hergestellt werden. Aus Sicherheitsgründen müssen tiefere Einschnitte konstruktiv bzw. bei steiler Ausbildung mit Spritzbeton und Nägeln gesichert werden. Wo möglich, können die bestehenden Außenwände der Bestandsbebauung zur Geländesprungsicherung herangezogen werden. Hierzu sollten entweder Abstützungen oder Gurte und Anker genutzt werden, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

Da die vorhandenen Gebäude talseits frei stehen und bergseits ins Gelände einschneiden, müssen sie den daraus resultierenden Erddruck aufnehmen oder die Auffüllungen müssen vorab mit Stützkonstruktionen versehen werden.

Die neuen Bauwerke binden nicht ins Grundwasser ein. Wegen der anstehenden, gering durchlässigen Böden, der Hanglage und des möglichen, zumindest teilweise Auftretens von Sickerwasser in den bestehenden und den zukünftigen Auffüllungen sowie in den Kieselsandsteinschichten wird empfohlen, eine Dränanlage auszuführen. Damit soll drückendes Grundwasser auf die Bauwerke verhindert und im Zusammenhang mit einer Abdichtung die Bauwerke gegen Feuchtigkeit geschützt werden.

Im Zuge des Abbruchs wird eine ergänzende Baugrunderkundung erforderlich, um die Baugrundverhältnisse flächenmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls die Angaben im Gutachten anzupassen. Außerdem sind aufgrund der topografischen Besonderheiten entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen, die durch eine geologische Betreuung sicherzustellen sind.

14. Abbrucharbeiten für das „Haus am Österberg“

Vom Siedlungswerk wurde ein Gutachten für den Abbruch des Alten- und Pflegeheims beauftragt, mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen für die Anwohner, soweit möglich, zu reduzieren.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wird durch einen öffentlichen Sachverständigen ein Beweissicherungsverfahren bei allen unmittelbaren Anwohnern durchgeführt.

Ab Juli 2009 werden sämtliche Gebäude, die zum Alten- und Pflegeheim „Haus am Österberg“ gehören, von innen entkernt und in den Rohbauzustand zurückversetzt. Begonnen wird mit dem Schwesternwohnheim im östlichen Bereich. Der Abbruch der Rohbaukonstruktionen beginnt dann im September 2009. Im nordwestlichen Bereich wird zur Hangsicherung eine dauerhafte Verbauwand aus Spritzbetonschalungen angebracht. Der komplette Abbruch soll im Dezember 2009 abgeschlossen sein. Die Abbrucharbeiten sollen für die Anwohner mit möglichst wenigen Einschränkungen verbunden sein. Um das Gelände wird ein 3 m hoher Bauzaun angebracht. Um die Lärmentwicklung zu reduzieren, werden für die Abrissarbeiten moderne Bagger verwendet. Durch den Einsatz von Wassersprühgeräten soll die Staubentwicklung so gering wie möglich gehalten werden. Untersuchungen im Vorfeld haben nachgewiesen, dass in der Zusammensetzung des Staubes keine Schadstoffe zu erwarten sind. Der größte Teil des Abbruchmaterials wird vor Ort in einer schallgedämmten Recyclinganlage zerkleinert, die den neuesten technischen Ansprüchen Rechnung trägt. Als zusätzlicher Lärmschutz werden Bauzäune mit schallschluckender Bekleidung an zwei Seiten der Maschine aufgebaut. Etwa 90% des verwertbaren Abbruchmaterials wird zur Auffüllung des Geländes herangezogen, was bereits statisch Berücksichtigung fand. Durch die Wiederverwendung des Abbruchmaterials vor Ort können viele zusätzliche Lkw-Fahrten vermieden werden.

15. Bauabschnitte

Das Grundstück des Siedlungswerks soll nach Fertigstellung der Erschließung mit den Hochbauvorhaben bebaut werden. Vorgesehen sind 2 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt umfasst den westlichen Teil des Grundstücks bis zur geplanten öffentlichen Treppenanlage. Der 2. Bauabschnitt umfasst den östlichen Teil des Grundstücks. Je Bauabschnitt werden 18-24 Monaten angesetzt.

Die Baumaßnahmen auf dem Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil des Plangebiets sollen noch vor der Bebauung des Siedlungswerks erfolgen. Die Stadt hat auf den Bebauungszeitpunkt keinen Einfluss, da sich das Gebäude im Privateigentum befindet.

Auf dem Flst. Nr. 691/2, Hundskapfklänge 28, sind derzeit keine baulichen Veränderungen bekannt.

16. Vereinfachtes Verfahren

Zum 01.01.2007 wurde das Baugesetzbuch geändert, das für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vorsieht. Die hierfür geltenden Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ wird eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt, weshalb eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen (Vorprüfung im Einzelfall) unterbleiben kann. Auch wird durch

den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt. Die Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und unter Punkt 17 dieser Begründung abgearbeitet.

17. Erläuterung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Folgenden gemäß der Gliederung eines Umweltberichtes abgearbeitet.

Bestandteile sind:

- Bestandsplan mit Datum 5.6.2009, Anlage Nr. 3.1
- Baumbestandsplan mit Datum vom 5.6.2009, Anlage Nr. 3.2
- Untersuchung neuer Fußwegeverbindung am Südhang des Österberges, Anlage Nr. 3.3. und 3.4., mit Datum 5.6.2009.

17.1. Projektbeschreibung

Das Plangebiet mit seiner Größe von 2,3 ha liegt im unteren Drittel des nach Süd exponierten Steilhanges des Österberges, ca. 40 m Höhenunterschied sind hier zu überwinden. Mit der Entfernung von ca. einem Kilometer Luftlinie von der Altstadt ist diese noch gut zu Fuß erreichbar. Der Neckar und der ihn begleitende Grünzug ist in 150 – 200 m Luftlinie sehr nahe gelegen.

Großflächig hat sich im Laufe der letzten mind. 50 Jahre über die gesamte Länge der mittleren Hangzone am Südhang des Österberges von West nach Ost eine waldähnliche Sukzession eingestellt. Der Wandel von pflegeintensiven Kulturen mit Wein- und Hopfenanbau im letzten und vorletzten Jahrhundert und danach folgender Gartennutzung mit Baumwiesen hat dann nach dem zweiten Weltkrieg zu großflächiger Auflassung der Nutzung und Pflege an den steileren Lagen geführt. Zu erkennen ist, dass nur die Flächen in der näheren Umgebung der Gebäude offen gehalten und gepflegt werden. Das Plangebiet grenzt in seinen nördlichen oberhalb gelegenen Bereichen an die bald zu Wald übergehenden Mittelhangzonen an.

Das heutige Alten- und Altenpflegeheim, das „Haus am Österberg“, dominiert mit seinen fünf bis sechs gestaffelten Ebenen die Fernsicht auf diesen Hangbereich.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll eine vollständige städtebauliche Neuordnung stattfinden:

In Anlehnung an die Topografie werden parallel zu den Höhenlinien 21 neue Reihenhäuser und 10 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 110 Wohneinheiten für ca. 270 Einwohner von talseits ca. 9m bis zu 12 m bzw. 18 m Höhe geplant.

Die ebenfalls Höhenlinien parallel ausgerichteten neuen Straßen sollen durch zumeist beidseitige Baumpflanzungen gestalterisch eingebunden werden und sollen hierdurch auch Aufenthaltsqualität erhalten.

Zwischen der geplanten Neubebauung liegen Ost-West orientiert durchgängige Grünzonen, die z. T. mit Tiefgaragen unterbaut, als Rasen- und Gartenflächen genutzt werden sollen. Die großen Höhenunterschiede werden durch Terrassierungen mit Stützmauern von max. 1,50 m Höhe überwunden, die z. B. als Gabionen ausgebildet und mit Sichtschutzhecken überpflanzt werden sollen. Horizontale Fußwegeverbindungen und ein Nord-Süd querender Weg sollen die Freiräume neben den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und Straßen begleitenden Bürgersteigen ergänzend erschließen.

Die oberhalb der letzten Gebäudereihe befindlichen Hangzonen verbleiben im westlichen Bereich als lichter Hain. In den östlichen oberen Hangzonen werden die Sukzessionsflächen in Gärten umgewandelt, in denen die großen, alterungsfähigen schönen Bäume, vor allem Eichen, erhalten bleiben.

17.2. Bestandsaufnahme - Bewertung - Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

17.2.1. Methodik

Von Bedeutung ist bei der landschaftsplanerischen Beurteilung auch die Umgebung des Plangebietes, weshalb diese einbezogen wurde.

In dem Bestandsplan, siehe Anlage Nr. 3.1, sind auch die heutige Art der Nutzungen dargestellt. Alle größeren Bäume wurden erfasst, teilweise vermessen und teilweise per Augenmaß eingetragen, deren Arten bestimmt und im Baumbestandsplan (vgl. Anlage Nr. 3.2.) dargestellt. Hinweise auf die zukünftige Art und Weise der Freiraumgestaltung sind dem Freiflächengestaltungsplan vom 21.07.2008/15.06.2009, Anlage Nr. 4, zu entnehmen. Für die Untersuchungen der neuen Wegeverbindungen liegen ebenso Pläne bei, Anlagen Nr. 3.3. und 3.4.

Im folgenden Text wird die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter schriftlich erläutert. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt in verbal-argumentativer Art und Weise. Nur für das Schutzgut Boden wurden zur Beurteilung der Versiegelungen quantitative Ermittlungen vorgenommen. In dem Kapitel für das Schutzgut Erholung Landschaftsbild ist das Ergebnis der Untersuchungen für einen neuen Spazierweg am Österberghang erläutert.

Bei der Beurteilung der neuen Planungen kann nicht unterschieden werden zwischen den Freiräumen, die als „überbaubare Fläche“ außerhalb der Baulinien zur Festlegung und Lenkung der baulichen Dichte im Bebauungsplan dargestellt werden und den Freiräumen, die als private oder öffentliche Grünflächen dargestellt und planungsrechtlich festgelegt sind. Beide Arten von Freiräumen sind nicht überbaubar und fungieren im ökologischen, stadt- und landschaftsgestalterischen Sinne als Freiräume.

Die Eingriffsregelung ist bei diesem Bebauungsplan nicht anzuwenden, weil gemäß 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

17.2.2. Rahmengebende Planungsvorgaben

Die Abgrenzung der hier erläuterten Planungen ist dem Bestandsplan, Anlage Nr. 1, zu entnehmen.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ existieren

- der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287 „Gartenstraße – Hundskapf“ (westlicher Teil) aus dem Jahre 1968 und
- der Bebauungsplan Nr. 443 „Österberg Mitte“ aus dem Jahre 1999.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind für die Beurteilung der Umweltbelange die planungsrechtlichen Vorgaben bestehender Bebauungspläne zu beachten:

Der Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskapf“ sieht ergänzend zur heute realisierten Bebauung auf den Flurstücken Nr. 691/1, Nr. 692 und Nr. 695/3 zusätzlich zwei weitere Baufelder zur Überbauung vor, die insgesamt eine Größe von ca. 1 995 m² haben.

Der Bebauungsplan „Österberg Mitte“ sieht einen öffentlichen Fußweg durch die Klinge vor, der ab dem Flurstück Nr. 695/3 mit einem Gehrecht weiter geführt wird. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Flurstückes 695/3 wurden Flächen der in der Landesbiotopkartierung erfassten Biotope räumlich abgegrenzt und als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Biotop und den Zielen: „In dem § 24 geschützten Biotop sind eine bauliche Nutzung und andere Eingriffe nicht zulässig“ festgesetzt.

Flächennutzungsplan 2009

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 20.3.2009 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend der Planung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche angepasst.

Kleinere Teilbereiche der Flurstücke Nr. 691/1, 692 und 695/3 sind im Nordosten im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist auf die Qualität der mittleren Hangzonen am Südhang des Österberges hin und empfiehlt deren Erhalt mit der Unterschutzstellung als „Geschützten Grünbestand“ gemäß § 33 NatSchG zu sichern. Hierdurch wird das Tübinger landschaftsplanerische Prinzip der Freihaltung der Mittelhangzonen planerisch umgesetzt.

Die Grenzlinie dieser mittleren Hangzonen verläuft außerhalb des Plangebietes, wertet das Gebiet wegen der Nachbarschaft hierzu auf.

Landesbiotopkartierung

Im Rahmen der im Jahre 1999 vorgenommenen Biotopkartierung des Landes wurden die waldähnlichen Mittelhangzonen am Österberg als Biotop mit der Nummer 1921 und mit der Bewertung „Trockenmauern am Südhang Rechter Österberg“ kartiert. Kleinere Flächen auf den Flurstücken Nr. 691/1, 692 und 695/3 im Nordosten des Plangebietes sind hiervon erfasst.

Ein Schutzstatus und Schutzanspruch dieser Biotope nach § 32 NatSchG gilt jedoch generell nur für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus muss das jeweilige Schutzkriterium erfüllt sein, was im Plangebiet nicht der Fall ist: Nur kleine Rudimente einer Trockenmauer sind im Plangebiet anzutreffen, die aber die vom NatSchG vorgegebenen Kriterien: eine Mauerfläche von mind. 2 m² zu besitzen und zugleich mindestens 0,5 m hoch zu sein, nicht erfüllen.

Der Bebauungsplan „Österberg Mitte“ hat in seinem Geltungsbereich Teilflächen dieser Biotope mit eigenen Schutzzielen gesichert, wie weiter oben erläutert wurde. Die jeweiligen Abgrenzungen sind dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen.

In dieser Kartierung wurde darüber hinaus eine Eiche auf Flurstück Nr. 695 als naturdenkmalschutzwürdig gemäß § 31 NatSchG bewertet. Deren Erhaltung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Biotopkartierung gibt für das Plangebiet außer dem Hinweis auf die alte Eiche keine weiteren inhaltlichen und rechtlichen Vorgaben.

Sonstige Vorgaben

Das Leitbild: „Freizuhaltende Mittelhanglagen nach städtebaulichen und klimatologischen Gesichtspunkten“, vom November 1981, hat auch den mittleren Südhang des Österberges einbezogen. Die Flächenabgrenzung für die freizuhaltenden Mittelhangzonen, die vom Gemeinderat im Jahre 1985 als Selbstbindungsgrundsatz beschlossen wurden, verläuft nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes und stellt für diesen Bebauungsplan von daher keine Vorgabe dar.

17.2.3. Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Die Umgebung des Plangebietes im Norden, Osten und Westen - die mittleren, nicht bebauten Hangzonen des Österberges - werden vom Landschaftsplan als „Bereich mit herausragender, hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ bewertet.

Das Plangebiet selbst ist aus der Sicht eines Naturraumes in zwei Bereiche zu gliedern:

a) Der bisher nicht überbaute, kleinere Bereich im nördlichen Planungsgebiet 6.800 m²

In diesem Bereich sind gemäß dem alten Bebauungsplan zwei Baufenster, ca. 2.000 m², planungsrechtlich gesichert.

Eine waldähnliche Sukzession hat sich mit einer mittelmäßig ausgebildeten Strauch- und Krautschicht eingestellt. Prägend und von Bedeutung sind hierin viele gesunde, zumeist zwischen 30-50 Jahre alte Einzelbäume von Eiche, Ahorn und Esche.

Trockenmauern, wie es die Biotopkartierung als schutzwürdig für dieses Biotop formuliert, existieren im Planungsgebiet nicht.

Wegen der reich strukturierten Gärten und Wald ähnlichen Sukzessionen in den angrenzenden Mittelhangzonen und wegen der Nähe zum Neckar ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ebenso wie die Umgebung für Fledermäuse Bestandteil ihres Jagdreviers am Österberg ist. Altbäume mit Höhlen, die als Winter- und Sommerquartier dienen, sind nicht anzutreffen. Die Existenz solcher Quartiere ist auch bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Als Wohnquartier für Fledermäuse dienen vermutlich weiter entfernt die Bäume am Neckar für Arten wie den Abendsegler und der Wasserfledermaus.

Im Hinblick auf die Vogelwelt gilt ähnliches: die Vielfalt und die großflächige Ausdehnung an Vegetationsstrukturen der Umgebung dienen als Aufenthalts-, Nahrungs- und Bruthabitat für viele verschiedene Vogelarten, das Plangebiet ebenso.

b) Der überbaute Bereich mit dem Alten- und Altenpflegeheim, „Haus am Österberg“, und den Wohngebäuden 16.360 m²

Die hier befindlichen Außenanlagen um die Gebäude wurden im Stil der Zeit angelegt: Wie in den 70er Jahren üblich dominieren hier Bergahorn, Birke, Hainbuche, und Esche, durchmengt mit Nadelgehölzen wie Kiefer, Fichte und Lärche, die in Gruppen angeordnet Rasen- und mit Bodendeckern bepflanzte Flächen überstellen und gestalten.

Mit dem Stammdurchmesser von ca. 20 bis max. 60 cm handelt es sich bei den Bäumen zwar um nicht so alte und deshalb eigentlich alterungsfähige Exemplare, die jedoch wegen ihrer oft sehr schlechten Kronenentwicklung und des schlechten Kronenaufbaus zumeist mit höchstens „mittlerer Wertigkeit“ zu beurteilen sind. Vor allem wegen der monotonen Gestaltung und Artenverwendung und wegen der Dominanz fremdländischer Arten werden diese Grünanlagen im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz sehr gering bewertet.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Als Eingriffe könnten die im Nordosten in die ehemaligen Hangzonen geplanten Baumaßnahmen im kleineren Planbereich a) bewertet werden.

Da das Baurecht mit diesem Bebauungsplan nicht neu geschaffen wird, sondern mit planerischen Änderungen vollzogen wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 (2) BNatSchG bzw. 13 a BauGB nicht zur Anwendung.

Die Umwandlung dieser Grünzonen ist wie folgt zu bewerten: Ca. 19 größere Bäume und ca. 2.000 m² Strauch- und Krautschichten werden in diesem Planbereich des alten Baurechtes entfernt und die Flächen dann bebaut. Die in den nördlich angrenzenden Grünzonen befindlichen wertvollen erhaltenwürdigen Biotope, die alterungsfähigen Einzelbäume, werden Bestandteil der zukünftigen Freiraumentwicklung: In diesen Grünzonen verbleiben im östlichen Teil mindestens 33 Bäume und werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie stehen dann auf Flächen, die in Gärten umgewandelt, entsprechend vielfältig angelegt und gepflegt werden. Der unerwünschten Gehölzsukzession wird damit nachhaltig entgegen getreten. Die Folge hieraus ist eine reichhaltige, vielfältige Vegetationsstruktur für halboffene Freiräume, die im Sinne des Biotop- und Artenschutzes positiv zu bewerten sind.

Im Nordwesten des Plangebietes werden die Gehölzgruppen von ca. 800 m² als lichter Hain erhalten und entwickelt. Die Fläche ist zu steil für eine andere Nutzungsform.

Für die Gruppe besonders geschützter Arten, der Fledermäuse und der Vögel, im Plangebiet, die generell europarechtlich geschützt wurden, ist festzustellen, dass allein schon wegen der geringen Größe der von den Bebauungen betroffenen Flächen und der Größenordnung der wertvollen Biotopstrukturen in der Umgebung von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Sinne des § 42 (4) BNatSchG mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszugehen ist. Hinzu kommt auch, dass die im Plangebiet betroffenen Vogelarten zu den weitverbreiteten Arten zählen.

Der Teil des Plangebietes b) wird vollständig neu überbaut.

Auch bedingt durch die neue Geländeabwicklung für die neuen Gebäude und den damit verbundenen großflächigen Bodenbewegungen können Bäume nur an den Rändern des Bebauungsplangebietes erhalten bleiben.

Das Entfernen der Grünstrukturen in diesem Planbereich ist als gering zu bewertender Verlust im Sinne des Schutzgutes Arten- und Biotope zu beurteilen. Das Plankonzept neuer zusammenhängend erlebbarer Grünzonen mit einander verbundener Wiesen- und Rasenflächen, die z. T. als Dachbegrünung hergestellt werden, und den vielen zumeist Straßen begleitenden neuen Baumpflanzungen stellt in der Bilanz für den Biotop- und Artenschutz eine Verbesserung dar.

Eine Bilanzierung von den gefälltten Bäumen zu den neu gepflanzten Bäumen über das gesamte Plangebiet also im Teil a) + Teil b) zeigt:

Bäume mit Erhaltungsgebot	40	Stück
zu fallende Bäume	68	Stück
Bäume mit Pflanzgebot	51	Stück

Das Ergebnis zeigt, dass im Plangebiet in Zukunft vermutlich weniger Bäume stehen werden. Dieses ist Ausdruck des planerischen Zieles der Innenentwicklung und wird kompensiert durch die vielen neuen kleinräumigen pflanzlichen Strukturen der neuen Hecken und Gärten. Nicht einbezogen werden konnten die auf dem neuen Quartiersplatz geplanten Bäume, da deren Anzahl abhängig vom noch fertig zu stellenden Entwurf ist.

17.2.4. Schutzgut Boden, Grundwasser

Das hängige Gelände des Plangebietes liegt geologisch gesehen in den Formationen des Mittleren Keupers. Dieser liegt zwischen dem Stubensandstein und den im Schilfsandstein gelegenen „Bunten Mergel“. Gekennzeichnet ist das Gebiet durch vielfältige und verschieden mächtige Auffüllungen und Abgrabungen. Die Bodenschichten sind alle anthropogen überformt. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Grundwasser tritt als Schichtwasser zu Tage, zumeist aus den Schichten des Kieselsandsteins. Durch die sehr steile Hundskapklänge flossen früher die Wassermassen in jahreszeitlich wechselnder Stärke ab. Die Klinge ist heute verdolt und an das Kanalnetz angeschlossen.

Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden, Grundwasser

Die Schutzfunktionen von Böden - Biotopentwicklungspotenzial, landbauliche Eignung und Regulationsfunktionen im Landschaftswasserhaushalt - sind bei der Beurteilung der mit einer Bebauung verbundenen Veränderungen zu Rate zu ziehen. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz § 1 sind die Funktionen des Bodens zu sichern und wieder herzustellen. Darüber hinaus ist gemäß BauGB § 1a mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Positiv zu bewerten ist generell, dass mit diesem Bebauungsplan innerstädtische Flächen und nicht solche im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wodurch dem allgemeinen Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen wird.

Mit Realisierung des Plankonzeptes ist ein an die ehemaligen Höhenentwicklung angelehnte, vollständig neue Geländeabwicklung verbunden, wodurch großflächig erhebliche Erdbewegungen mit u. A. Auffüllungen von punktuell bis zu 7 m und Abgrabungen von punktuell bis zu 2 - 3 m notwendig werden.

Eine Regenwasserretention ist im Gebiet wegen der Topografie und vor allem der hierfür nicht geeigneten Böden im Plangebiet nicht möglich.

Im Hinblick auf die mit den Bebauungen verbundenen Versiegelungen wurde eine Bilanzierung vorher – nachher vorgenommen:

Für den Bestand wurde die versiegelbare Flächen des Nettobaulands ermittelt: die Grundstückfläche abzüglich der Straßenflächen multipliziert mit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,25, zuzüglich 50 % für Stellplatzflächen, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus wurde die Flächenausdehnung der Straßenflächen errechnet.

Für die Planung wurde ebenso die versiegelbare Fläche des Nettobaulands entsprechend den Vorgaben des neuen Bebauungsplanes errechnet: mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, zuzüglich 50 % für Stellplatzflächen, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus wurde die Flächenausdehnung der Straßenflächen errechnet.

Vergleich der versiegelbaren Fläche vorher – nachher (ca.)		
	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Gesamtfläche	23 160	23 160
Durch Überbauung versiegelbare Fläche	8 350	8 880
Durch Straßen versiegelbare Fläche	3 430	4 710

Summe versiegelbare Fläche	11 780	13 590
----------------------------	---------------	---------------

Die Bilanzierung zeigt, dass die Versiegelung größer wird. Die Möglichkeiten des Einsatzes von sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Grünzonen und der Einsatz von Dachbegrünung wurden ausgeschöpft.

Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan handelt es sich um ca. 1800 m², die Ausdruck einer gewünschten Innenentwicklung sind und deshalb für verträglich bewertet werden.

17.2.5. Schutzgut Erholung – Landschaftsbild

Das Plangebiet an einem nach Süd exponierten, stark begrünten Hang des Österberges, nahe gelegen zum Neckar und seinem Grünzug besitzt eine sehr hohe Lagegunst. Eigene Naherholungsangebote gibt es im Gebiet keine.

Zu prüfen war die Möglichkeit aus dem Plangebiet heraus weitere neue Fußwegebeziehungen zu schaffen:

- a) durch die Hundskapfklänge zum Österberg hinauf,
- b) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und
- c) von dem südlichen Straßenabschnitt der Straße „Hundskapfklänge“ entlang der unteren Hanglagen nach Westen in Richtung Innenstadt.

Im Ergebnis zeigte sich Folgendes:

zu a) Idee eines neuen Fußweges durch die Hundskapfklänge zum Österberg hinauf

Ein neuer Fußweg durch den Scheitel der Klinge wurde in dem „Bebauungsplan Österberg Mitte“ in dem oberen Hangabschnitt als Fußweg planungsrechtlich gesichert, für das untere Drittel wurde ein Gehrecht eingeräumt. Der Weg überwindet im oberen Abschnitt über die Länge von ca. 80 m einen Höhenunterschied von ca. 30 m, im unteren Abschnitt über die Länge von 50 m einen von ca. 15 m. Mit diesem Bebauungsplan könnte dieser Weg jetzt an die Straße „Hundskapfklänge“ angebunden werden. Diese Wegeverbindung wurde freiraumplanerisch und technisch überprüft. Folgende Aspekte stehen einer Umsetzung entgegen, weshalb davon Abstand genommen wird:

- Dieses Fußweg hätte nur eine untergeordnete Bedeutung, da nur ca. 30 m weiter östlich ein stufenreicher, gut begehbarer, attraktiver Fußweg zum Österberg hinauf existiert.
- Aufgrund des sehr steilen Geländes an diesen Stellen würde der Weg sehr beschwerlich und unkomfortabel zu begehen sein.
- Aufgrund der Lage in der steilen und V-förmigen Klinge wäre der Weg sehr schattig, dunkel, kalt, im Winter sofort belaubt und leicht bemoost werden.
- Da keinerlei Aussichten wegen der Muldenlage entstehen können, wäre der Wege wenig attraktiv.
- die Herstellung des stufenreichen Weges wäre auch finanziell aufwändig.

Zu b) Idee eines neuen Fußweges als Höhenweg oberhalb des Plangebietes

Dieser neue Weg, der zunächst im Wettbewerbsentwurf angedacht war, müsste nach West und Ost weiter geführt werden. Im Rahmen der Ausarbeitung der Planung wurde dieser neue Höhenweg untersucht. Von der Realisierung dieses Weges wurde aus folgenden Gründen Abstand genommen:

- Da im nördlichen Teil des Planungsgebietes das Gelände sehr steil ist, ist eine Anbindung dieses neuen Fußweges vom Plangebiet aus technisch nicht machbar: Der das neue Wohngebiet von unten nach oben durchquerende Treppenweg endet unterhalb von zwei eng übereinander stehenden, langen Stützmauern, die ca. sieben Meter Höhe überwinden. Eine andere Wegeanbindung unterhalb dieser Stützmauer wäre nur in Serpentinaen herzustellen; hierfür müsste auf einen größeren Baukörper verzichtet werden.
- Nach Osten hin wäre eine Weiterführung bis zum planungsrechtlich gesicherten Klingenweg theoretisch, auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, denkbar.
- Eine Weiterführung nach Westen setzte, allein schon für den Abschnitt bis zum neuen Fußweg vom Synagogenplatz aus, einen größeren Grunderwerb über viele Privatgrundstücke voraus.
- Dieser Fußweg könnte nicht die Verknüpfung wichtiger Zielorte darstellen und würde als Höhenweg von daher eher den Charakter eines Spazierweges haben, weshalb er nicht weiter verfolgt wird.

Zu c) Idee eines neuen Fußweges von dem südöstlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ entlang der unteren Hanglagen nach Westen in Richtung Innenstadt

Eine Wegebeziehung in der Verlängerung der Straße „Hundskapfklinge“, ab der Hausnummer Nr. 44 nach Westen, sozusagen in „Halbhöhenlage“, bis zum Platz an der Synagoge wird für möglich gehalten. Über etwa die Hälfte seiner Länge würde er über einen heute schon vielfach benutzten Trampelpfad verlaufen. Der größte Teil des restlichen Teilstückes würde entlang der Grenze eines einzelnen Grundstückes verlaufen.

Mit dieser Wegeverbindung könnten das neue Wohngebiet und auch die bestehende Bebauung in der Hundskapfklinge sinnvoll mit der Innenstadt verbinden.

Die Verwaltung beabsichtigt die Umsetzung dieser Wegeverbindung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Angriff zu nehmen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bebauungen werden sich auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild positiv auswirken. Die neuen Höhentrassierungen werden sich harmonisch an den Hang anlehnen und mit Baumpflanzungen eingebunden werden. Von einer ästhetischen Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes dieses Teiles des Österberges ist auszugehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes ist durch ein attraktives Fußwegesnetz gewährleistet, dass später auch an einen westlich zu schaffenden Halbhöhenweg angeschlossen werden könnte.

17.2.6. Schutzgut Klima-Luft

Die Frage nach der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima von Tübingen ist im Hinblick auf die Kaltluft produzierenden Potenziale und auf das Vorhandensein von Kaltluftströmungen zu bewerten.

Die zusammenhängenden Gärten und Gehölzsukzessionen der Mittelhanglagen des Österberges besitzen mit den offenen Wiesen, Pflanzflächen und Gehölzzonen generell eine hohe Produktionsleistung für Kaltluft.

Dem Gutachten „Bodennahe Luftbewegungen im Stadtgebiet Tübingen bei austauscharmen Strahlungswetterlagen in den unteren 80 m der Atmosphäre“ von J. Vogt aus dem Jahre 1993 sind folgende Informationen zu entnehmen: Eine „vermutete Luftbewegung“, eine „sehr kleine lokale Strömung

geringeren Ausmaßes (Volumen ca. 50 bis ca. 200 m³)“ leitet durch die schmale Klinge am Rande des Plangebietes Kaltluft herab und fließt vermutlich in die Strömung des „Neckartälers“, der Strömung durch das Neckartal.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft

Mit der Planung wird diese kleine vermutete Strömung durch die Klinge nicht beeinträchtigt, sie bleibt aufrecht erhalten auch weil das neue Baufeld ausreichend Abstand von der Klinge belässt. Der große Baukomplex des Alten- und Altenpflegeheimes „Haus am Österberg“ wird im klimatologischen Sinne das Kleinklima im Sommer erheblich mehr aufgeheizt haben als die geplante kleinteiligere Bebauung mit den Baumpflanzungen entlang der Straßen.

Das neue Baukonzept mit den großflächig zusammenhängenden Ost-West orientierten Grünzonen, den Dachbegrünungen, und den vielen kleinen Zwischenräumen zwischen den Bauzeilen wird auch in Zukunft ein kleinflächiges Durch- und Abfließen von Luftmassen ermöglichen.

17.2.7. Schutzgut Mensch

Faktoren, die sich auf den Menschen, seine Gesundheit oder auf die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten wie z. B. Lichtemissionen, Erschütterungen, Strahlung, Gerüche, sind hier zu bedenken.

Das Gebiet ist im obigen Sinne nicht belastet oder vorbelastet. Die oben erwähnte hohe Lagegunst trägt zur Attraktivität des neuen Wohngebietes bei, diese wird durch die Planung weiter unterstützt. Mit der Realisierung der Planungen wird das Gebiet ein neues attraktives Gesicht erhalten und für das Stadtbild und die Umgebung positiv wirken.

Die umfangreichen Bauarbeiten, die auch durch den Abriss vorhandener Baumassen begleitet werden, werden zur Lärmbelästigung der Umgebung führen. Minimierungsmöglichkeiten hierfür kann ein Bebauungsplan nicht liefern. Geplant sind der Einsatz gut gedämmter Maschinen und eine tageszeitlich beschränkte, für die Umgebung schonende Abwicklung der Arbeiten.

17.2.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Über die Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den oben genannten Schutzgütern genannt worden wären. Weitere Ausführungen entfallen hier deshalb.

17.3. Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Mit dem Bebauungsplan werden Veränderungen vorbereitet, die sich auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, weil gemäß 13 a (2) BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (§)5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig sind.

Positiv zu bewerten ist, dass innerstädtische überbaute Flächen umgewandelt und deren bestehende Baumöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die mit dem Bebauungsplan verbundene Verdichtung ist verträglich, weil ein angemessener Begrünungsanteil für die Wohnumfeldqualität und für das Stadt- und Landschaftsbild geschaffen wird.

Mit dem Konzept wird von daher dem allgemeinen Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung wird größer. Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan handelt es sich um ca. 1800 m², die als Ausdruck einer allgemein gewünschten dichteren Bauweise im Innenbereich als verträglich zu bewerten sind.

Die Bebauungen werden sich auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild positiv auswirken. Die neuen Geländetrassierungen und Höhenabwicklungen der Gebäude werden sich harmonisch an den Hang anlehnen und mit Baumpflanzungen eingebunden werden. Von einer ästhetischen Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes dieses Teiles des Österberges ist auszugehen.

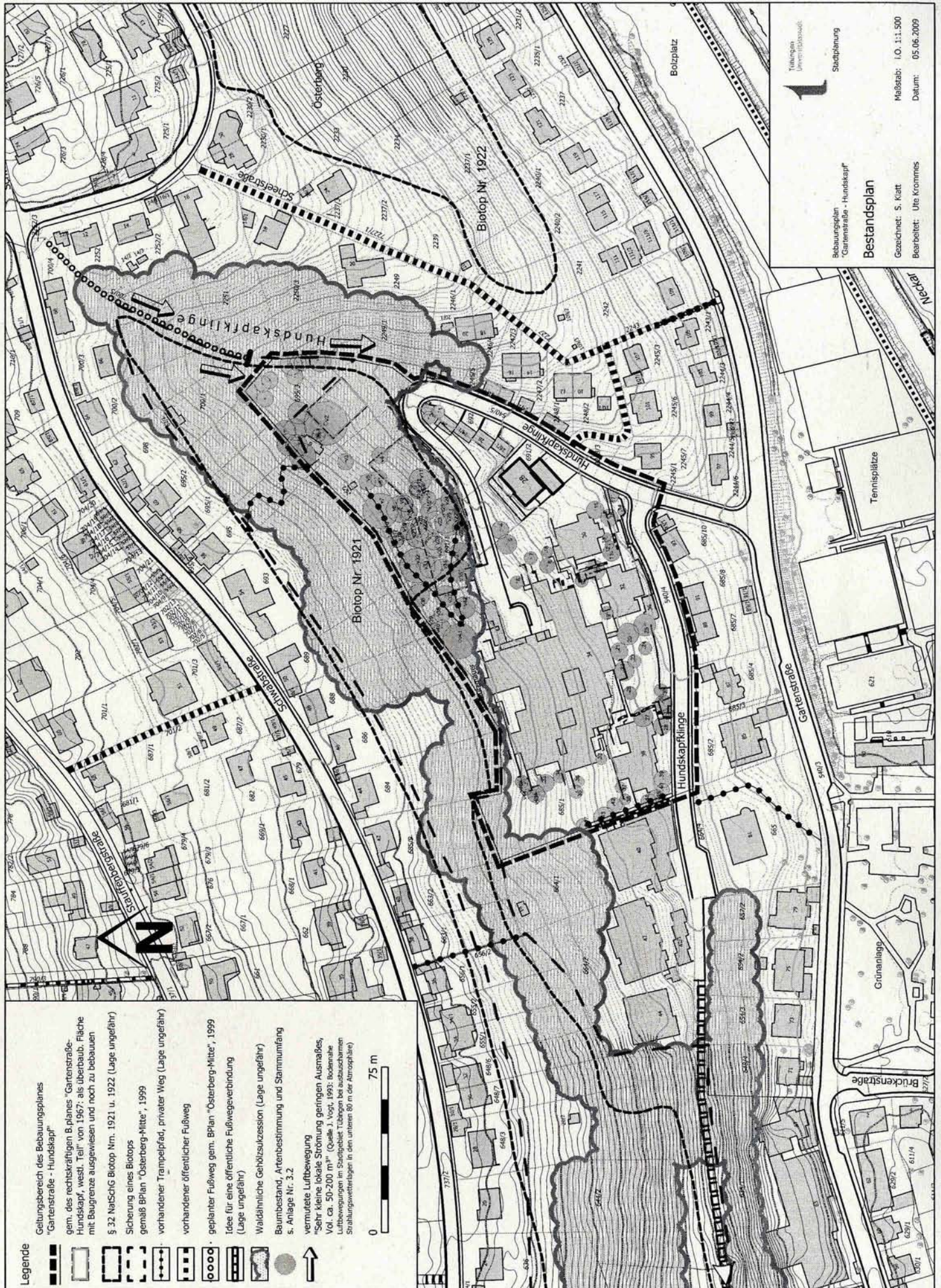
Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist durch ein attraktives inneres Fußwegesnetz gewährleistet, dass später auch an einen westlich neu zu schaffenden Halbhöhenwegs am Österberg, der außerhalb des Bebauungsplanes liegt, angeschlossen werden könnte.

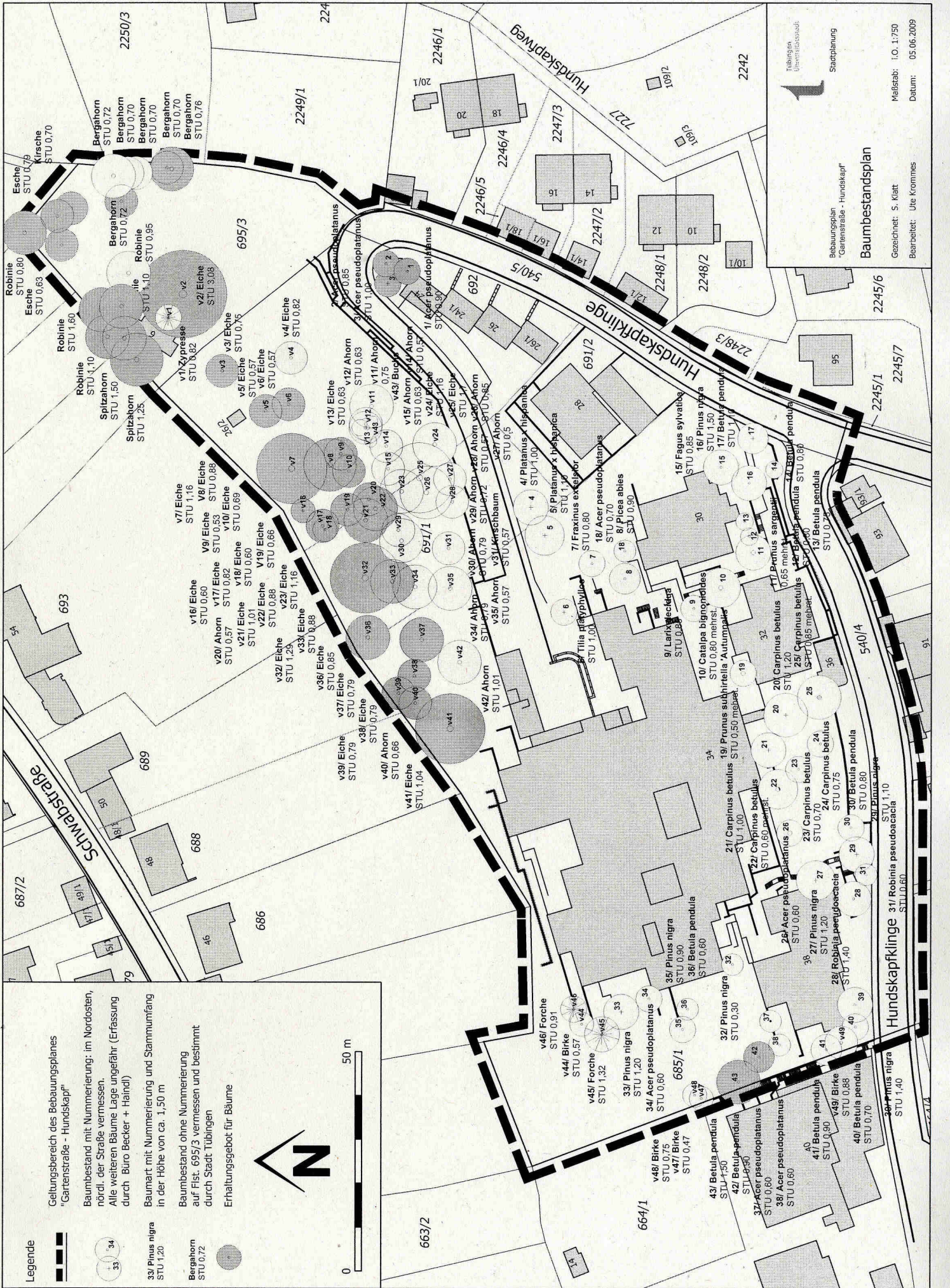
Klimatologisch gesehen, werden die Möglichkeiten eines Kleinklima verträglichen Konzeptes ausgeschöpft: Ein kleiner vermuteter durch die Hundskapfklänge verlaufender Kaltluftabfluß bleibt aufrecht erhalten. Das neue Baukonzept mit den großflächig zusammenhängenden Ost-West orientierten Grünzonen, den Dachbegrünungen und den kleinen Zwischenräumen zwischen den Bauzeilen wird auch in Zukunft ein kleinflächiges Durch- und Abfließen von Luftmassen ermöglichen.

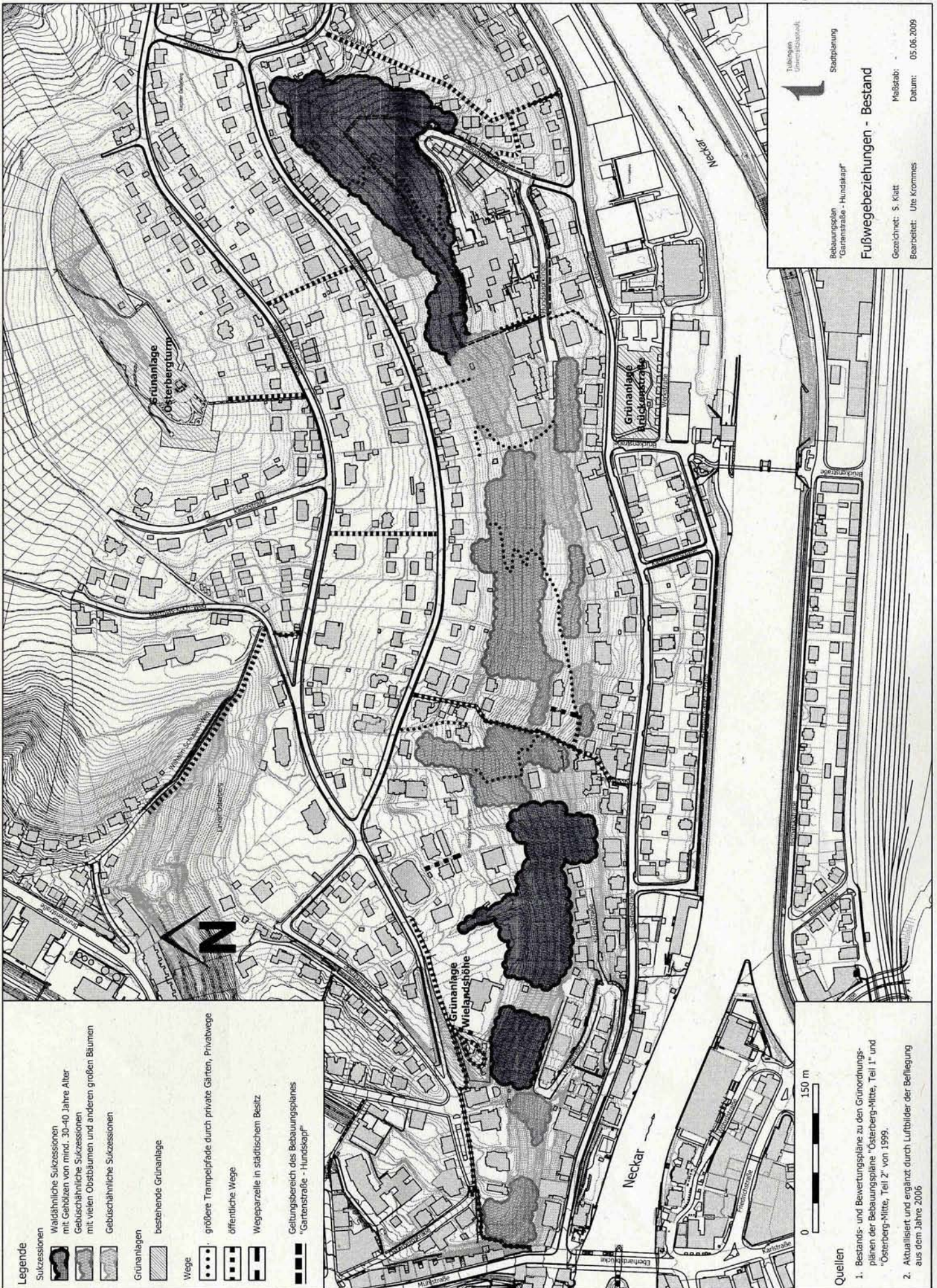
Mit der Überbauung von ca. 2.000 m² baumreicher Gehölzsukzession wird Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt in Anspruch genommen. Bei Betrachtung der großflächigen Gehölzzonen in der Umgebung, den großflächig so strukturierten Mittelhangzonen, ist dieser Verlust gering zu bewerten. Die Möglichkeiten einer landschaftsgerechten und im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz verträglichen Lösung werden ausgeschöpft: erhaltenswürdige Großbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Der unerwünschten Gehölzsukzession wird durch die Anlage von Gärten nachhaltig entgegen getreten. Eine reichhaltige, vielfältige Vegetationsstruktur für halboffene Freiräume, die auch gepflegt werden, soll geschaffen werden. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Gehölzgruppen von ca. 800 m² als lichter Hain erhalten und entwickelt. Die Fläche ist zu steil für eine andere Nutzungsform.

Für die Gruppe besonders geschützter Arten, der Fledermäuse und der Vögel im Plangebiet, die generell europarechtlich geschützt sind, wird mit den Planungen eine Verschlechterung nicht vorbereitet. Allein schon wegen der geringen Größe der von den Bebauungen betroffenen Flächen und der Größenordnung der wertvollen Biotopstrukturen in der Umgebung ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Sinne des § 42 (4) BNatSchG mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszugehen. Hinzu kommt auch, dass die im Plangebiet betroffenen Vogelarten zu den weitverbreiteten Arten zählen.

Tübingen, den 05.06.2009







Legende

- Sukzessionen**
- Waldähnliche Sukzessionen mit Gehölzen von mind. 30-40 Jahre Alter
 - Gebüschähnliche Sukzessionen mit vielen Obstbäumen und anderen großen Bäumen
 - Gebüschähnliche Sukzessionen
- Grünanlagen**
- bestehende Grünanlage
- Wege**
- größere Trampelpfade durch private Gärten, Privatwege
 - öffentliche Wege
 - Wegeparzelle in städtischem Besitz
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskopf"

Quellen

- Bestands- und Bewertungspläne zu den Grünordnungsplänen der Bebauungspläne "Osterberg-Mitte, Teil 1" und "Osterberg-Mitte, Teil 2" von 1999.
- Aktualisiert und ergänzt durch Luftbilder der Befliegung aus dem Jahre 2006

Tübingen
Gartenstraße - Hundskopf

1

Stadtplanung

Bebauungsplan
"Gartenstraße - Hundskopf"

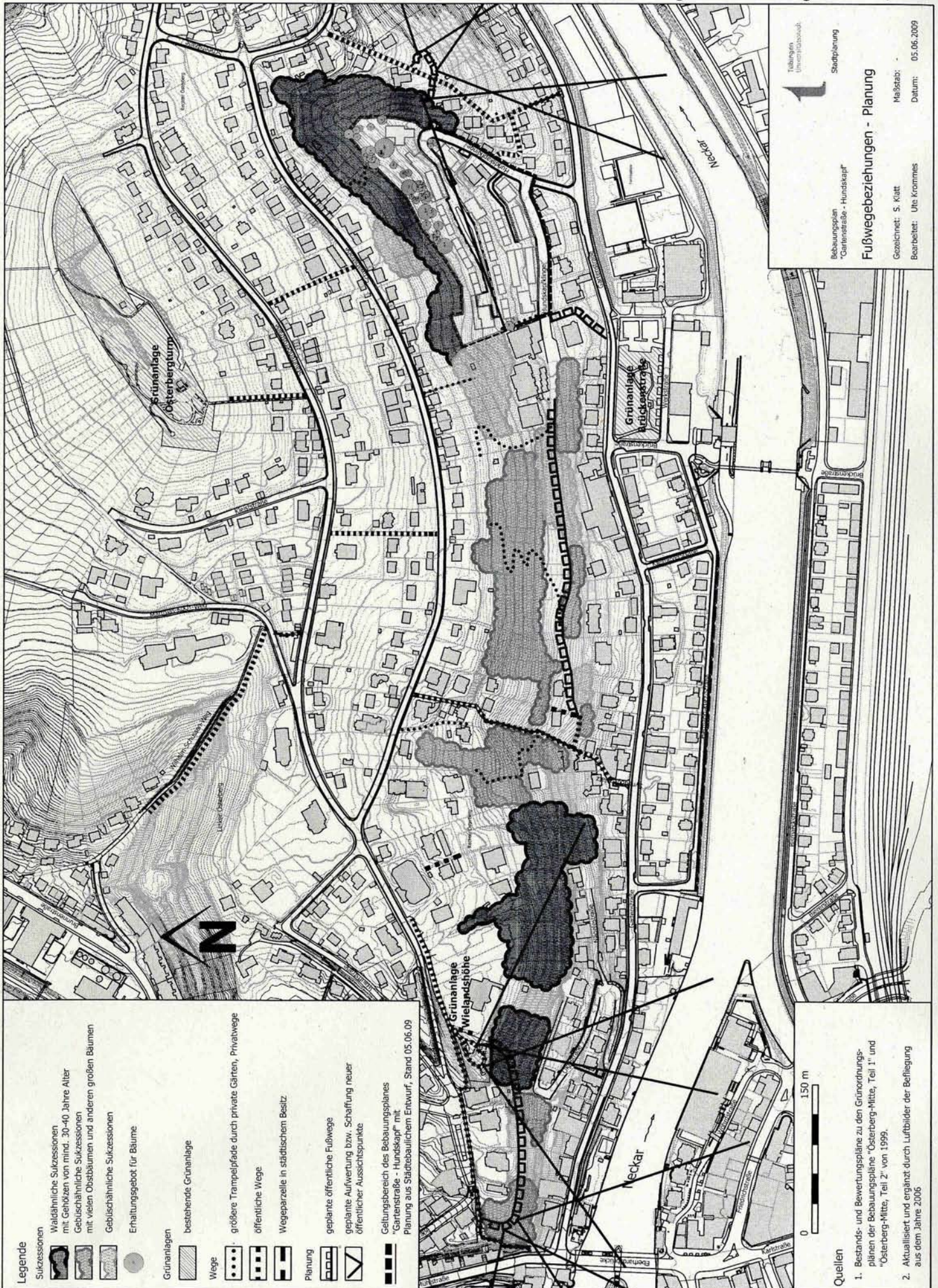
Fußwegebeziehungen - Bestand

Gezeichnet: S. Kiatt

Bearbeitet: Ute Krommes

Maßstab:

Datum: 05.06.2009



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Bebauungsplan
"Gartenstraße - Hundskopf"

Fußwegebeziehungen - Planung

Gezeichnet: S. Klatt
Bearbeitet: Ute Krommes

Datum: 05.06.2009

Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan "Gartenstraße/ Hundskapf" Tübingen

Anlage 4 zur Vorlage 245/2009





Bepflanzung
Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
H, mB, STU 20-25



Stadtbirne (Pyrus Calleryana)
H, mB, STU 20-25



Zierkirsche (Prunus serrulata)
Solitär, 4xv, mB



Zier-Apfel (Malus "Liset")
Solitär, 4xv, mB



Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Solitär, 4xv, mB, mit 3-5 Trieben



(Wild-) Hecke
Corylus avellana- Haselnuß/ Str., 2xv, 100-125, mB
Cydonia oblonga- Echte Quitte/ Hei., 2xv, 125-150, mB
Malus silvestris- Holz-Apfelbaum/ Hei., 2xv, 125-150, mB
Mespilus germanica- Echte Mispel/ Hei., 2xv, 100-125, mB
Ribes alpinum- Alpen- Johannisbeere/ Str., 2xv, 100-125, mB
Ribes uva-crispa- Wilde Stachelbeere/ Str., 2xv, 100-125, mB
Sichtschutzpflanzung auf Mauer
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Heckenpflanzen, geschnitten
2xv, mB, Höhe bis 1,2 m



Xeromorphen Sträucher und Gräser auf Steingrus



Bestandsbäume, Erhalt



Gehölzbestand zu erhalten, pflegen und entwickeln



Grünflächen
gärtnerisch angelegte Flächen, weitgehend Rasen



gärtnerisch angelegte Flächen,
Vorgartenbereich mit Stauden + Gehölzen
den Wohnungen zugeordnete Gärten, jeweils eine
Geschirrhütte zulässig



intensive Begrünung auf unterbauten Flächen



extensive Dachbegrünung



private Terrassen teilweise versiegelt



**Materialien Straßenraum/
Zugangsbereiche**
Asphaltbeton 0/8



Plattenband 10/35



Graniteisensteine
10/10 hellgrau



Granit Kleinteile
10/10 grau



Ortbetonmauer



Gabionen mit Mauersteinen



Betonblockstufen 10/35



großformatige Betonplatten 10/35



Stabilizer Decke mit Betonbruchplatten



Grasweg mit Unterbau



Wassergebundener Weg



Stellplätze mit Rasenfugenpflaster



Stellplätze asphaltiert

Wohnen am Rechten Österberg _ Hundskapfklänge in Tübingen					
räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Gartenstraße / Hundskapf"					
ROT	Bauherr:	Heusteigstraße 27/29 70180 Stuttgart t 0711 23 81 - 0 f 0711 23 81 - 310	Plangröße M 1-1000		
	Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH				
Plannr.	Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan "Gartenstraße/ Hundskapf" Tübingen		Erstelldatum 21.07.08 ph / nh/ gs Plotdatum 15.06.2009		
Auer + Weber + Assoziierte mit Becker + Haindl Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten					
Projektadresse: Becker + Haindl Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten Nonnenwaldstraße 22 70186 Stuttgart t 0711 2858400 f 0711 2858402 architekten@becker-haindl.de					

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht				
Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“			Gemarkung	
			Tübingen	
			Stadtgebiet / Stadtteil	
			-	
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 2,3 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha	
5	ca. 110	-	ca. 150	
Sonstige Nutzung: -			Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: ☐ ja ☒ nein Anpassung im Wege der Berichtigung				
<u>Anlass der Planung</u> Das Siedlungswerk hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und möchte das Grundstück entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern. Das Grundstück 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapfklänge 28 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung mit der Neubebauung in Einklang stehen. Ein wichtiges städtebauliches Thema des Planungsverfahrens ist auch die fußläufige Verknüpfung der Neubebauung mit der Innenstadt /Altstadt, der Grünanlage an der Brückenstraße und der Wohnbebauung auf dem Österberg.				
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.				
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss			21.07.2008	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Informationsveranstaltung - Planauslage			10.09.2008 28.07.2008 – 12.09.2008	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			22.07.2008	
Auslegungsbeschluss				
Öffentliche Auslegung				
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange				
Behandlung der Anregungen				

Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	