Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haußerstraße / Nauklerstraße“, Tübingen
(die Begründung umfasst 12 Seiten)

Inhalt:

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
4. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
5. Umweltbelange
6. Durchführungsvertrag

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Das bislang unbebaute Flurstück Nr. 1102/2 im südlichen Teil der Haußerstraße, nördlich des ehemaligen Regierungspräsidiums, wurde 2013 durch den Eigentümer, das Land Baden-Württemberg, an die Wilma Wohnen Süd GmbH mit Sitz in Stuttgart veräußert. Im Zuge der mit der Universitätsstadt Tübingen abgestimmten städtebaulichen Untersuchungen und Planungen erwies sich das bestehende Planungs- und Baurecht (Bebauungsplan Nr. 312, „Haußerstraße“ vom 12.08.1970) für die Realisierung einer der besonderen städtebaulichen Situation und Topographie angemessenen Bebauung entlang der Haußerstraße als nicht geeignet.
Die zukünftige Grundstückseigentümerin hat im Jahr 2012 das Büro für Architektur und Stadtplanung LEHEN drei, Stuttgart mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt, der in zwei Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Universitätsstadt Tübingen am 12.07.2013 und 28.02.2014 positiv beraten wurde. Die weitere Ausarbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung bildet die Grundlage für die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Antrag des Vorhabenträgers vom 24.10.2013) in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und Bauträger sowie der Hochbauplanung, mit der LEHEN drei, Stuttgart beauftragt wurde. Die Universitätsstadt Tübingen verfolgt damit die Ziele einer maßvollen und dem Ort angepassten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht einen Beitrag zur Deckung des langfristig anhaltenden Bedarfs innerstädtischen und stadtnahen Wohnens.

1.1 Umfang des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1102/2, Haußerstraße und ersetzt den bislang in diesem Teilbereich geltenden Bebauungsplan Nr. 312, „Haußerstraße“. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.700 Quadratmeter. Im Westen ist der Geltungsbereich durch die Haußerstraße begrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 1105/2 (Haußerstraße 26) und 1105/6 (Haußerstraße 57) mit Wohnnutzungen an. Im Osten und Süden begrenzt ein landeseigenes Flurstück mit Hochschulnutzungen sowie einer derzeitig als Parkplatz genutzten Fläche den Geltungsbereich (Flurstücke 1102 und 1103).

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Erfordernis der Planung

Gemäß geltendem Bebauungsplan „Haußerstraße“, Nr. 312, rechtskräftig seit dem 12.08.1970 ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,3 und maximal drei Vollgeschossen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zulässig. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze ist eine Baugrenze im Abstand von acht Metern zur Haußerstraße festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trifft der Bauungsplan „Haußerstraße“ Nr. 312 darüber hinaus keine weiteren differenzierten Festsetzungen zu Gelände, Baukörperhöhen oder Baukörpertiefen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte sehr große Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Haußerstraße würde aufgrund der Hanglage zu einem sehr unbefriedigenden räumlichen Gebäudeanschluss an die Haußerstraße und zu einer wenig qualitätvollen Eingangssituation führen.
Zur Realisierung einer der städtebaulichen und topographischen Situation angepassten Bebauung ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Durchführung als Vorhabenbezogenes Verfahren in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag ermöglicht es der Universitätsstadt Tübingen hierbei, die städtebaulichen Ziele, gestalterischen Qualitätsanforderungen und wohnbaulichen sowie freiräumlichen Aspekte aktiv mit zu steuern und eine maßvolle Einbindung in das Umfeld sicher zu stellen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als Fläche für den Wohnbau ausgewiesen. Das Planungsverfahren entspricht diesen Vorgaben, sodass eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wird.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am Übergang der innerstädtischen Bebauung zwischen Wilhelmstraße und Mohlstraße zur aufgelockerten Hangbebauung entlang der Haußerstraße. Das Bebauungskonzept sieht in den fünf Gebäuden etwa 40 Etagenwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern vor. In der gemeinsamen Tiefgarage entstehen etwa 47 PKW-Stellplätze sowie rund 80 Fahrradstellplätze.
Mit drei straßenbegleitenden Gebäuden werden die vorhandenen städtebaulichen Kanten aufgenommen und der Straßenraum der Haußerstraße gefasst. Die nach Südosten orientierten Häuser staffeln sich dem Straßenverlauf folgend leicht zurück. Dadurch entsteht eine maßstäbliche städtebauliche Gliederung, die die einzelnen Baukörper ablesbar macht und den offenen Charakter der gegenüberliegenden Häuser spiegelt. Die Eingangsebenen und Gebäudehöhen folgen dem ansteigenden Straßenverlauf. Die Gebäude sind gegenüber dem vorhandenen Gehweg maßvoll zurückgesetzt, um angemessene und barrierefreie Zugangssituationen zu schaffen. Straßenbegleitende Bäume markieren die Zugänge in den gemeinschaftlichen Innenhof, der über der Tiefgarage liegt. Deren Erdüberdeckung beträgt im Mittel etwa 60 Zentimeter. Die offene Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Grenze nutzt das dort flachere Gefälle.
Die beiden Hofhäuser liegen zurückversetzt zu den an der Haußerstraße gelegenen Gebäuden auf der Ostseite des gemeinsamen Innenhofs, über den sie fußläufig erschlossen werden. So entsteht eine räumliche Schichtung und Gliederung der Baumassen, die eine Durchlässigkeit der Freiflächen sicherstellt. In Verbindung mit der maßvollen Höhenentwicklung der Gebäude - drei Geschosse mit zurückgesetzten Dachgeschossen entlang der Haußerstraße, die Hofhäuser mit vier Geschossen bei östlich

abgestaffeltem Dachgeschoss - entsteht ein durchlässiges und durchgrüntes Ensemble, das sich baulich und freiräumlich in den Kontext einfügt.
Der gemeinsame Innenhof wird durch die privaten Nutzungsbereiche und Wege mit begleitenden Hecken und Sträuchern in kleine Aufenthaltszonen gegliedert. Der gemeinsame Spielplatz liegt ungestört und nicht beeinträchtigend im südwestlichen Teil des Plangebiets.
Entlang der nordöstlichen Grenze zur benachbarten Wohnbebauung ist ein öffentliches Gehrecht vorgesehen, um eine spätere Wegeverbindung von der Haußerstraße über das landeseigene Flurstück 1103 zur Nauklerstraße zu ermöglichen. Damit wird das vorhandene kleinräumliche Fußwegenetzt im Umfeld sinnvoll ergänzt.

2.2 Ziele der Innenentwicklung

Die Bewohnerentwicklung der Universitätsstadt Tübingen ist seit über zehn Jahren durch stetiges Wachstum gekennzeichnet. Selbst bei zukünftig voraussichtlich abnehmender Bevölkerungszahl, wird Tübingen entgegen dem Landesdurchschnitt weiter wachsen, bzw. einen zunehmenden Wohnungsbedarf aufweisen. Mit Blick auf die beschränkten Flächenressourcen innerhalb der Stadt, das Erfordernis, die Siedlungsentwicklung im Außenbereich zu beschränken und die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung sollen im Plangebiet an der Haußerstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines innenstadtnahen Wohngebiets mit urbanem Charakter und hoher Freiraumqualität gem. den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs geschaffen werden.
Dabei wird in besonderem Maße darauf geachtet, das bestehende bauliche und freiräumliche Umfeld zu berücksichtigen. Neben der maßvollen und gegliederten baulichen Struktur sowie der durchlässigen freiräumlichen Gestaltung gilt dies auch für die PKW-Erschließung des Plangebiets. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht daher die Realisierung einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt in der Nähe der Kreuzung Mohlstraße-Haußerstraße vor, um das Umfeld nicht durch Zielverkehr oder oberirdische Stellplätze zu beeinträchtigen. Aus städtebaulichen, stadtgestalterischen wie umweltschützenden Gründen ist damit eine Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die notwendige Tiefgarage gerechtfertigt. Die Bedürfnisse und Erfordernisse für die Umgebung werden insbesondere durch die geschickte Ausnutzung der Topographie hierbei nicht beeinträchtigt.

2.3 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 0,37 ha.
Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) tangiert.
Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen damit vor.

Wenngleich im beschleunigten Verfahren keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht stattfindet, werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft und nach Erfordernis behandelt.

3. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Umfeld in der Haußerstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Daher wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt, das sich in Nutzung und baulicher Ausformung in die Umgebung einordnet.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe fügen sich hierbei jedoch städtebaulich wegen ihres erhöhten Flächenbedarfs in Verbindung mit der bewegten Topographie nicht in das Plangebiet ein. Darüber hinaus gehen von den Nutzungen typischerweise Immissionen und Störpotentiale wie Lärm Geruch, Zu- und Abfahrtsverkehr aus und werden daher ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und aufgrund des bewegten Geländeprofils je Einzelbaufenster auf die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull festgelegt.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf die Höhenlage der bestehenden Haußerstraße wie auch auf die Bestandsbebauung abgestimmt und ebenfalls für jedes einzelne Baufenster gesondert festgelegt, um höhengleiche Geländeanschlüsse an den bestehenden Gehweg zu sichern.
Um geringe baukonstruktiv (Tragwerkskonstruktion, Energiekonzept) bedingte Abweichungen zu ermöglichen, darf die festgelegte EFH geringfügig über- oder unterschritten werden.

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-10°. Damit werden stadtklimatische Anforderungen (Reduzierung der Erhitzung) erfüllt, flache Solaranlagen ermöglicht und hohe Gebäudevolumina durch Steildächer vermieden. Dazu ordnen sich die Baukörper durch ihre versetzte und abgestufte Lage in das Gelände und das Umfeld ein. Die Einzelhäuser an der Haußerstraße betonen den städtisch gegliederten Straßenraum. Die versetzten Hofhäuser schaffen einen durchgrünten Gebietscharakter.
Um geringe baukonstruktiv bedingte Abweichungen und Anschlüsse an die Gehweghöhen zu ermöglichen, darf von der festgelegten Oberkante der baulichen Anlagen geringfügig abgewichen werden.

Solaranlagen und technisch erforderliche Aufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet um max. 100 cm überschreiten. Sie müssen jedoch von den Dachrändern abgerückt sein, um optisch nicht in Erscheinung zu treten.

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) soll die überbaute und damit versiegelte Grundstücksfläche begrenzt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird daher die GRZ auf 0,4 gem. Baunutzungsverordnung begrenzt.
In der Tiefgarage werden alle notwendigen privaten Stellplätze untergebracht, so dass oberirdisch keine weiteren Versiegelungen in Form von Parkplätzen erforderlich werden. Dadurch kann eine geordnete Parkierung und ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr entlang der Haußerstraße gewährleistet werden. Die Tiefgarage selbst wird im Mittel mit 60 cm begrünt. Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Daher darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen gemäß der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Zur Reduzierung der Flächenversiegelung durch oberirdisches Parken und zur Freihaltung des öffentlichen Raums von Parkierung bleibt gem. § 21a BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche die Tiefgaragenfläche unberücksichtigt. Die geltende Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet wird jedoch nicht überschritten. Dabei wird jedoch eine Anrechnung der aufgrund der Topographie teilweise aus dem Boden herausstehenden Tiefgarage bei der Ermittlung der GFZ ausgeschlossen.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, um den ortsbildprägenden Charakter zu erhalten und die Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen. Des Weiteren werden die zulässigen Nebenanlagen genauer bestimmt und auf das notwendige Maß reduziert. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind nur überdachte Fahrrad- und Müllabstellflächen zulässig. Offene Stellplätze, oberirdische Garagen sowie Gartenhäuser sind unzulässig. Landschaftsgebunde Freiräume mit heimischen Pflanzen sollen das Gebiet mit der Umgebung verzahnen und den Gebietscharakter erhalten.
Die für die Bebauung notwendige Parkierung soll zentral in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Bereich der Tiefgarage wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgelegt. Aus topografischen Gründen tritt die Tiefgarage im südöstlichen Bereich an die Erdoberfläche. Daher wird die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definierte Umgrenzungfläche für die Tiefgarage festgesetzt.
Die Tiefgarage wird von der Haußerstraße angefahren. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage wird aus topografischen und optischen Gründen an der südöstlichen Grundstücksgrenze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
Die Tiefgarage umfasst 47 Stellplätze und wird nur geringfügig zusätzliches Verkehrsaufkommen im Nahbereich generieren.

Innerhalb der als Tiefgarage gekennzeichneten Fläche können ergänzend zur Nutzung als Tiefgarage auch unterirdische Abstellräume und Fahrradabstellanlagen sowie Müllstandortplätze untergebracht werden. So kann auf den erhöhten Flächenbedarf besonders für Familien durch zusätzliche unterirdische Kellerräume, wie Abstellflächen für Kinderwägen und Technikanlagen reagiert werden.

3.4 Spielplatz

Im südlichen Bereich wird eine Spielplatzfläche festgesetzt, um die nach § 9 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Spielplätze unterzubringen.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Übergänge der bestehenden Grünstrukturen erhalten, ergänzt und miteinander verbunden.
Baulinien und –grenzen werden entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf festgelegt. Drei straßenbegleitende Baukörper gliedern die Straßenführung der Haußerstraße. Versetzt dazu werden zwei Punkthäuser angeordnet, die sich auf Grund der Höhenlage in den Hang hinein schieben und den Blick ins Weite ermöglichen. Die versetzte Anordnung der Häuser zueinander orientiert sich am offenen Charakter der bestehenden Bebauungsstruktur.

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

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächenbefestigungen sind nur zu Gunsten von Zugängen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Fahrradaufstellflächen sowie Freisitzen zulässig. Es sind nur versickerungsoffene Flächenbefestigungen zulässig. Von dieser Verpflichtung ist die Tiefgaragenzufahrt ausgenommen.
Die Tiefgaragendecke ist im Mittel mit einem Aufbau von 60 cm intensiv und sonstige Flachdächer im Mittel mit einem Aufbau von 14 cm extensiv zu begrünen. Bis zu einem Dachflächenanteil von 15 % je Gebäude kann zu Gunsten von technischen Einrichtungen, wie Solaranlagen, Kühlanlagen oder Aufzugsüberfahrten, auf eine Begrünung verzichtet werden.

Begehbare Dachflächen bzw. Dachterrassen über dem obersten Geschoss sind unzulässig, um insbesondere die Realisierung der für die Regenwasserretention und das Mikroklima wichtigen Dachbegrünung sicherzustellen.

Insgesamt werden durch diese Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen minimiert und gleichzeitig eine wirksame Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erreicht.

Durch das Beseitigen von Gehölzen kann es zum Verstoß gegen das Verbot des Tötens und Verletzens besonders geschützter Tierarten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz kommen. Um dies zu vermeiden sind die notwendigen Gehölzfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse zu legen.

3.7 Mit Gehrecht belegte Flächen

Das in der Planzeichnung eingetragene Gehrecht dient der Allgemeinheit. Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt mittel- bis langfristig einen Anschluss an die vorhandenen Fußwegeverbindungen der angrenzenden Gebiete zu schaffen.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beim Ingenieurbüro GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgeschellschaft mbH in Stuttgart ein Schallimmissionsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 23.05.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für die drei Gebäude an der Haußerstraße und geringfügig am Haus 5 überschritten werden.

Im Lärmgutachten wurde der maßgebliche Außenlärm aus dem Lärmaufkommen der vorhandenen Umgebungsstraßen sowie dem neu hinzukommenden Verkehr durch die Wohnbebauung auf Grundlage der geltenden Regelwerke ermittelt.

Auf Grund der städtebaulichen Gestaltung und unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Situation sind Lärmschutzwände entlang der Haußerstraße als aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend. Im Geltungsbereich sind daher geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu realisieren. Diese sind als passive Lärmschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.

Aufenthaltsräume – insbesondere Schlafräume – , deren nächtlicher Beurteilungspegel den Orientierungswert nach DIN 18005 von Lr, Nacht = 45 dB(A) überschreiten, müssen mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan insoweit abgewichen werden.

3.9 Pflanzgebote und -bindungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haußerstraße / Nauklerstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Sowohl zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie auch zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durch das Büro Menz Umweltplanung in Tübingen durchgeführt und im Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Laut Gutachten wurde das Untersuchungsgebiet für den Arten- und Biotopschutz von lokaler Bedeutung bewertet, auf Grund der Nutzung als Jagdhabitat für Fledermäuse und der vorkommenden Heckenstrukturen am nordöstlichen Rand des Gebietes. Da es sich nicht um einen essenziellen Jagdlebensraum handelt, dessen Wegfall unmittelbare Auswirkungen auf die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat, sind keine artenschutzrechtlichen Verbote betroffen.
Dennoch werden Pflanzbindungen und –gebote für Bäume, Sträucher und Hecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch festgesetzt, um dem Belang des Fledermausschutzes Rechnung zu tragen.

Als Ausgleichsmaßnahmen der fehlenden Ruhestätten durch die Beseitigung von Bäumen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme werden in einem Bereich zwischen Hackersteigle und Ammer 12 Quartierhilfen für Fledermäuse, in Gruppen zu je drei Stück, an geeigneten Gebäuden und/ oder Bäumen angebracht. Die Quartierhilfen müssen spätestens im Herbst vor der Beseitigung der potenziellen Quartierbäume angebracht werden. Die Lage wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Notwendige Gehölzfällungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen.

Als Ausgleich für den Wegfall der bestehenden Ahornreihe entlang der Haußerstraße und der großkronigen Buche inmitten des Geltungsbereiches werden entlang den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für klein- bis großkronige Bäume vorgesehen. Die klein- bis mittelkronigen Bäume (Pfg 1) entlang der Straße und die mittel- bis großkronigen Bäume (Pfg 2) im rückwärtigen Grundstücksbereich können in geringen Umfang verschoben werden. Dadurch kann eine Eingrünung des Vorhabens gewährleistet, unterirdische Leitungstrassen freigehalten und flexibel auf Außenraumkonzeptionen und Gebäudezugänge reagiert werden. Diese Festsetzungen tragen zur

Verbesserung des Siedlungsklimas bei und ermöglichen gleichzeitig eine Gliederung des Straßenraumes und Freibereiches.

Zur Stärkung des bestehenden Landschaftsbildes werden im Geltungsbereich nur standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet, die den FFL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

4. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen, die die eigenständige Form der Neubebauung regeln, ohne dabei die vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstrukturen außer Acht zu lassen.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachlandschaft ist aus ökologisch und baulich bedingten Gründen als extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen (vgl. hierzu auch Ausführungen bei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Zudem findet im Bauvorhaben eine Staffelung der Baumasse statt. Im obersten zurückgesetzten Geschoss entstehen geräumige Dachterrassen, die den heutigen Wohnstandards gerecht werden.

Sichtbare Tiefgaragenaußenkanten sind mit Zwischenberme von ca. 120 cm Höhe an das angrenzende Höhengelände anzupassen, um die topographischen Gegebenheiten mit der Neuplanung auszugleichen. Das suburbane Landschaftsbild soll durch die Heckenpflanzung der Zwischenberme erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan selbst werden grelle, fluoreszierende und stark reflektierende Farben sowie Oberflächen ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen. Detailregelungen zur Fassadengestaltung erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude darf eine Werbeanlage von 1 m² Ansichtsfläche nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Dadurch sollen Werbeanlagen gestalterisch in die eher durch Wohnnutzung geprägte Umgebung eingebunden werden.

4.3 Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, damit private Bereiche von Nachbarbereichen wie auch von öffentlich zugänglichen Bereichen abgeschirmt werden können. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen aber nur bis zu einer maximalen Höhe von 180 cm über der Oberkante der vorge-

lagerten Erschließungswege und nur in Form von Hecken oder einer Kombination aus Hecke und Zaun (eingezogener Heckenzaun) zulässig. Diese Regelung schützt zum einen die Privatsphäre und gliedert gleichzeitig auch den Freiraum in unterschiedliche Nutzungsbereiche.

Im Bebauungsplan sind, bedingt durch die topographische Gegebenheit Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Durch den geplanten Geländeverlauf ergeben sich teilweise Höhenunterschiede, die bei der Gestaltung der Außenanlagen berücksichtigt und ausgeglichen werden müssen. Sollte dies nur mit Stützmauern gelöst werden können, dürfen höhenausgleichende Stützmauern als geschlossene und massive Einfriedungen bis zu einer Höhe von ca. 90 cm errichtet werden.

Aus gestalterischen und geruchsbedingten Gründen sollen, sofern Aufstellflächen für bewegliche Müllbehälter nicht in die Gebäude integriert werden können, allseitig umschlossen werden.

4.4 Sichtschutz

Zum Schutz vor Einblicken in die privaten Freibereiche sind lineare Sichtschutzelemente im gesamten Geltungsbereich zulässig. Sie dürfen ausschließlich als Hecken oder als eingezogener Heckenzaun errichtet werden, um ein durchgängiges Freiraumkonzept im gesamten Plangebiet gewährleisten zu können.

Sichtschutzelemente aus anderen, unterschiedlichen Materialien mindern den ganzheitlichen Gestaltungsanspruch der Anlage und sind daher unzulässig.

4.5 Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen

Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen.

Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können Satelliten-Empfangsanlagen und sonstige Außenantennen ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie mindestens 300 cm von den obersten Gebäudeaußenwänden eingerückt werden.

4.6 Abstandsflächen

Aus städtebaulichen und topographischen Gründen wird im Bereich der festgesetzten Baulinien in Anlehung an § 5 Abs. 7 LBO die Abstandstiefe auf 0,3 der Wandhöhe reduziert. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung, wie Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt.

5. Umweltbelange

5.1 Immissionsschutz (Schallschutz)

Zur Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro GN-Bauphysik, Stuttgart erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Bestandteil in den textlichen Festsetzungen sowie im Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

5.2 Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes und zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen wurde frühzeitig das Büro Menz-Umweltplanung, Tübingen beauftragt (siehe Anlage Umweltfachbeitrag). Anforderungen, Ziele und Maßnahmen sowie Pflanzgebote sind im textlichen und zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Zur Umsetzung der Empfehlungen aus dem Gutachten werden differenzierte Pflanzgebote festgesetzt, die insbesondere die Jagdreviere der Zwergfledermäuse berücksichtigen.
Weitere Maßnahmen des Artenschutzes wie die Anbringung von 12 Quartierhilfen für Fledermäuse, an geeigneten Gebäuden und/oder Bäumen im Bereich zwischen Hackersteigle und Ammer werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag differenziert geregelt, sodass deren Umsetzung gewährleistet ist.

5.3 Bodenschutz

Mit der Bauleitplanung wird eine Flächeninanspruchnahme vorbereitet, die in ihrem Umfang in etwa dem heutigen Planungsrecht entspricht. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten. Im Sinne der Eingriffsminimierung wird die Tiefgarage mit einer im Mittel ca. 60 cm mächtigen Bodenüberdeckung versehen. Die Dächer der Wohngebäude werden extensiv begrünt, sodass in Verbindung mit der Erdüberdeckung der Tiefgarage Retentionseffekte gesichert sind. Vegetation und Boden der unterbauten Freiflächen wirken ausgleichend auf das Mikroklima und es ist eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung möglich.

5.4 Energie

Für die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2014) realisiert werden. Geplant ist eine Holzpelletsheizung mit wohnungsbezogenen Wärmerückgewinnungsanlagen und Solarunterstützung.

6. Durchführungsvertrag

Entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin

im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das zu realisierende Vorhaben wird in den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 30.06.2014 dargestellt.

Tübingen, den 30.06.2014