

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Bühl**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Fronländer“ in Tübingen, Ortsteil Bühl**
Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss

Bezug: 329/2008, 106/2009

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.10.2009 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 20.10.2009 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2009 (Anlage 3)
Begründung vom 20.10.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fronländer“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2009 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für senioren- und familienfreundliche Wohnungen auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen – Bühl im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 2005 wurde von der Firma Johner GmbH ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Flst. Nr. 430 in Bühl eingereicht. Geklärt werden sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit von Seniorenwohnungen mit einer Tiefgarage. Nach dem geltenden Planungsrecht ist das Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Wohnnutzung nicht zulässig ist. Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde daraufhin zurückgezogen.

Der Ortschaftsrat Bühl hat in der Sitzung am 08.02.2006 die geplante Nutzung erörtert und beantragt, dass ein Verfahren zur Änderung des Planungsrechts eingeleitet werden soll, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weitgehend barrierefreien Wohnanlage für Senioren auf dem Flst. Nr. 430 im Gewann Fronländer zu schaffen.

In ersten städtebaulichen Analysen für einen Städtebaulichen Rahmenplan in Bühl wurden Entwicklungspotenziale der Ortschaft aufgezeigt. Um die Ortsmitte zu stärken wird u. a. die Realisierung differenzierter Wohnungsangebote vorgeschlagen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen. Insbesondere im Bereich Fronländer, südlich des Schlosses und in räumlicher Nähe zur Ortsmitte, wird die Möglichkeit für eine ergänzende Wohnbebauung für Senioren und Familien gesehen. Diese Planungsüberlegungen wurden im Februar 2008 im Ortschaftsrat Bühl vorgestellt und positiv bewertet.

Mit Schreiben vom 11.08.2008 hat die Johner GmbH als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Auf dem Grundstück Nr. 430 in Bühl mit einer Größe von ca. 2.900 m² sollen senioren- und familienge-rechte Wohnungen errichtet werden. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ gefasst.

Daraufhin hat die Johner GmbH in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Bewertungskommission hat sich am 10.12.2008 einstimmig für den Entwurf des Architekturbüros Schwille aus Reutlingen ausgesprochen und empfohlen, diese Arbeit der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Im Protokoll der Bewertungskommission wird insbesondere die gelungene städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die dörfliche Struktur bezüglich ihrer Maßstäblichkeit und Körnung sowie der differenzierte Umgang mit dem öffentlichen Raum betont. Die Anordnung der Baukörper erzeugt ein Wechselspiel von Enge und Weite, wodurch unterschiedliche Freiräume entstehen für vielfältige Nutzungen. Durch eine fußläufige Verbindung von Nord nach Süd wird außerdem die Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung gewährleistet. Die Gebäude im Norden schaffen eine neue räumliche Situation und bilden einen Platz zur Römerstraße hin. Ziel ist es, diesen Platz gestalterisch aufzuwerten und ihn durch die Einrichtung einer Bushaltestelle sowie der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung mit weiteren Qualitäten auszustatten.

Die Bewertungskommission hat allerdings bezüglich der Grundorganisation einen Überarbeitungsbedarf festgestellt. U. a. wurden die Verlegung der Ostbalkone, die Vermeidung von innen liegenden Bädern und der Nachweis von Abstellmöglichkeiten angeregt.

Die Planung wurde zwischenzeitlich entsprechend den Empfehlungen der Bewertungskommission überarbeitet, die städtebauliche Konzeption wurde beibehalten und wurde gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses vom 30.03.2009 der Ausarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

2. Sachstand

2.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 29.09.2009 beschlossen, für das Grundstück Flst. Nr. 430 in Bühl einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit

nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2009 durch eine Planauslage in der Zeit vom 06.04.2009 bis einschließlich 24.04.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.04.2009 aufgefordert.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit Anregungen von drei Nachbarn ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwei Hinweise ein. Diese Stellungnahmen werden im nachfolgenden Teil thematisch zusammengefasst aufgeführt.

Im Rahmen der Ausarbeitung wurde außerdem die Planung weiter konkretisiert, wobei die wesentlichen Entwurfselemente beibehalten wurden.

Vorgesehen ist die Errichtung von 28 Wohnungen, 24 Wohnungen sind barrierefrei geplant. Mit diesem Wohnungsangebot sollen insbesondere ältere Menschen angesprochen werden, mit dem Angebot zum nachbarschaftlichen Wohnen im Alter. Ergänzt wird dieses Angebot durch 4 weitere Wohnungen über zwei Geschosse, die durch ihre Größe für Familien interessant sein werden.

Besonderer Wert wurde auf die weitere Ausarbeitung der Grundrisse und Fassaden gelegt. Fast alle Wohnungen sind jetzt mit natürlich belichteten Bädern ausgestattet und die privaten Freibereiche in Form von Balkonen und Terrassen orientieren sich weitgehend nach Süden oder Westen.

Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne sind die Fassaden des Bauvorhabens zum öffentlichen Raum sowie zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Geringfügige Änderungen bezüglich der Wohnungsgrundrisse und Fassadengestaltung sind, sofern sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen noch möglich.

Die Vorhabenträgerin hat außerdem ihre Freiflächenplanung weiter konkretisiert. Unter Hinzuziehung einer Landschaftsarchitektin wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, welches gestalterische Aussagen zu den privaten als auch gemeinschaftlichen Freiflächen im Innenhofbereich trifft. Besonderes Augenmerk gilt v. a. den Übergängen zum öffentlichen Raum. Entlang der Straße Fronländer, als auch entlang der Römerstraße übernehmen die vorgesehenen Bäume wichtige raumbildende Funktionen und betonen städtebaulich markante Bereiche wie z. B. die Eingänge ins Quartier.

Zur Römerstraße hin werden durch das geplante Vorhaben neue Raumkanten definiert und es ist das Ziel hier einen Platz zu gestalten, der dem Ort eine eigene Identität gibt. Die beauftragte Landschaftsarchitektin wird in Abstimmung mit der Stadt ein Konzept zur Platzgestaltung erarbeiten und die Vorhabenträgerin wird sich in angemessenem Umfang an den Kosten zur Platzgestaltung beteiligen. Um eine gute Vernetzung mit dem Bestand zu gewährleisten soll eine Durchwegung von der Römerstraße zur Fronländer Straße für die Öffentlichkeit möglich sein.

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin wird sowohl die Platzgestaltung als auch die Durchwegung konkreter dargestellt und vereinbart.

2.1.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Feuerwehruzufahrt

Zu berücksichtigen sei, dass die Schlossgrabenstraße von der Römerstraße her als Feuerwehruzufahrt diene.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der Schlossgrabenstraße werden keine Änderungen vorgenommen. Die Planung sieht vor, den Kurvenbereich an der Römerstraße gestalterisch in Form eines Platzes, der aber auch künftig überfahrbar sein wird aufzuwerten.

Bebauung an der Schlossgrabenstraße

Die Neubebauung würde zu nahe an die Schlossgrabenstraße heranrücken was eine künftige Verbreiterung der Straße Schlossgraben unmöglich mache.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplan soll der Beitrag des ersten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung umgesetzt werden. Durch die an die Schlossgrabenstraße heranrückende Bebauung soll das ortstypische Thema von Enge und Weite im öffentlichen Raum aufgenommen werden. Einerseits bildet die Bebauung die Raumkante für den noch zu gestaltenden Platz an der Römerstraße, andererseits eine Eingangs- und Torsituation zum Schlossgraben. Die geplante Neubebauung hat an der engsten Stelle ca. 1,60 m Abstand vom Schlossgraben, eine durchaus ortstypische Situation, die sich am westlichen Ende der Schlossgrabenstraße bei dem Gebäude Heugasse Nr.4 in ähnlicher Weise darstellt. Der Schlossgraben ist eine im historischen Ortsbild noch vorhandene Dorfgassenstraße mit besonderer gestalterischer Qualität. Ein Ausbau der Schlossgrabenstraße ist nicht geplant.

Anzahl der vorgesehenen Parkplätze

Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für das neue Bauvorhaben solle zur Verfügung gestellt werden, weil in den angrenzenden Straßen keine Kapazitäten mehr vorhanden seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für das Neubauvorhaben notwendigen Stellplätze nach der Landesbauordnung werden unterirdisch in einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen untergebracht. Im nördlichen Eingangsbereich werden 2 Stellplätze, im südlichen Eingangsbereich werden 4 Stellplätze oberirdisch ausgewiesen. Diese oberirdischen Parkplätze sollen vor allem für Besucher zur Verfügung stehen, so dass insgesamt ausreichend Parkplätze vorgesehen werden.

Geplante Bushaltestelle an der Römerstraße

Gegen die geplante Bushaltestelle an der Römerstraße bestehen hinsichtlich Lärm, Abgasen und der Erforderlichkeit erhebliche Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Lage der Bushaltestelle ist entlang der südwestlichen Schlossmauer vorgesehen. Dadurch wird den vorhandenen und neuen, insbesondere auch älteren Bewohnern ein wohnungsnaher Zugang zum öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Mit der Wohnnutzung nicht vereinbare Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Abgase sind nicht zu erwarten, zumal der Bus auch derzeit schon den Bereich als Wendeschleife benutzt und ggf. vorhandene Zeitüberschüsse in diesem Bereich abpuffert. Die Einrichtung der Bushaltestelle ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie wird aber in die Platzgestaltung miteinbezogen.

Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt an der Römerstraße

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage solle von der Straße „Fronländer“ aus geplant werden und nicht von der Römerstraße aus erfolgen weil sonst das Verkehrsaufkommen auf der Römerstraße weiter ansteigen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Römerstraße aus, um kurze Erschließungswege von der Hauptstraße, der Eugen-Bolz-Straße, zu ermöglichen. Die Straße Fronländer hat nur einen schmalen Straßenquerschnitt und den Charakter einer Wohnstraße, zusätzliches Verkehrsaufkommen soll hier vermieden weitgehend werden. Die von der Römerstraße erschlossene Tiefgarage hat 30 Stellplätze, dementsprechend handelt es sich nur um eine geringe Anzahl von Fahrtbewegungen, so dass das Verkehrsaufkommen auf der Römerstraße nicht wesentlich erhöht wird.

Spielmöglichkeiten

Die in der Planung vorgesehenen Spielmöglichkeiten seien nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz besteht nicht. Die für das Plangebiet erforderlichen Spielmöglichkeiten werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Ergänzungen in den Unterlagen

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sollten durch weitere Ansichten vervollständigt werden. Außerdem sollte die Bebauung entsprechend dem Bestand aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterlagen wurden konkretisiert, überarbeitet und ergänzt. Bestandteil sind alle Ansichten zum öffentlichen Raum und zu den angrenzenden Grundstücken.

2.1.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom AG (28.04.2009)

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass zur Versorgung der neuen Gebäude weitere Telekommunikationsanlagen erforderlich werden. Die Verlegung der neuen Leitungen müsse mit der Vorhabenträgerin abgestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Landratsamt Tübingen (12.05.2009)

Das Landratsamt äußerte Bedenken zur ursprünglich geplanten Geothermieanlage. Die Bohrtiefe müsste auf die Tiefenlage des Gipsspiegels begrenzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhabenträgerin hat das Energiekonzept zwischenzeitlich geprüft und weiterbearbeitet. Von einer Geothermieanlage wird abgesehen.

2.2. Vorgesehenes Energiekonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, mindestens den Energiestandard Energieeffizienzhaus 70 zu realisieren. Geplant ist eine zentrale Wärmeerzeugung auf Holzpellets-Basis in Kombination mit einer erhöhten Wärmedämmung. Solaranlagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen möglich.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der Durchführung des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin hat sich auch grundsätzlich bereit erklärt, die Kosten für die bauliche Umgestaltung des Platzes an der Römerstraße zu übernehmen.

6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 20.10.2009 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 20.10.2009 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2009 (Anlage 3)

Begründung vom 20.10.2009 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)



2.1. gewerbe ca. 102m² optional teilbar

2.2. 2 zi.-whg ca. 52m²

2. Bauabschn
1. Bauabschn

3.3. 3 zi.-whg ca. 80m²

3.2. 2 zi.-whg ca. 50m²

3.1. 3 zi.-whg ca. 82m²

1.1. 3 zi.-whg ca. 81m²

1.2. 2 zi.-whg ca. 67m²

2.3. 3 zi.-whg ca. 75m²

2.4. 3 zi.-whg ca. 86m²

3.4. 3 zi.-whg ca. 75m²

4.2. 2 zi.-whg ca. 66m²

4.1. 3 zi.-whg ca. 80m²

- ◆ bestehende Geländehöhe
◆ geplante Geländehöhe
- Pflanzenliste**
- Bäume**
 Gleditsia triacanthos "Sunburst" (Straßenseiten)
 Malus "Evereste" (Wohngebiet)
- Geschnittene Hecke**
 Ribes alpinum "Schmidt"
- Freiwachsende Hecke**
 Chaenomeles "Nivalis"
 Kerria japonica
 Mahonia aquifolium
 Ribes alpinum "Schmidt"
 Rosa rugosa "Schnee-Eule"
 Narcissus "Accent"
- Beete**
 Alchemilla epipsila
 Anemone japonica
 Geranium renardii "Philippe Vapelle"
 Kalimeris pinnatifida var. Hortensis
 Papaver orientale "Patty's Plum"
 Sporobolus heterolepis
 Rosa "Bernstein-Rose"
 Rosa "Lions-Rose"
 Rudbeckia fulgida var. Sullivantii "Goldsturm"
 Crocus "Ard Schenk"
 Crocus "Cream Beauty"
 Crocus "Dorothy"
 Narcissus
 Tulipa "Negrita" Triumph-Tulpe
 Tulipa "Queen of Night"
- Kletterpflanze für Einfriedung und Abtrennung**
 Clematis viticella "Etoile violette"
 Clematis viticella "Prince Charles"

MEHRGENERATIONENWOHNEN

PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN - BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Jöhner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen

Erdgeschoss + Freilächengestaltung

Maßstab: 1/300 Datum: 20.10.2009 Plannr.: 2/11
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alteburgstr. 111 72762 reutlingen

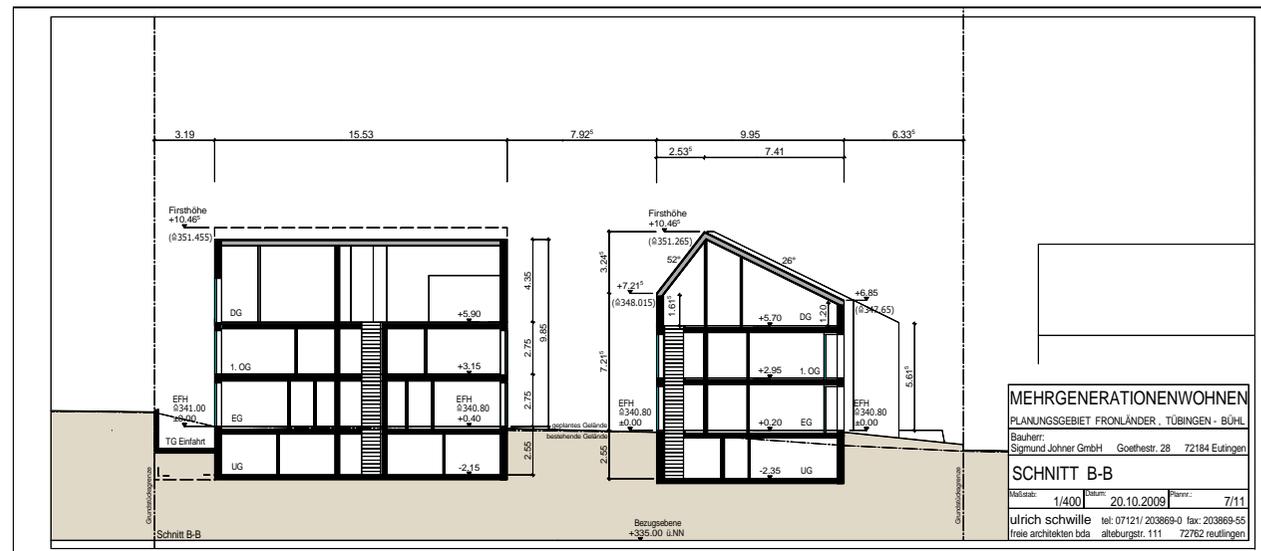
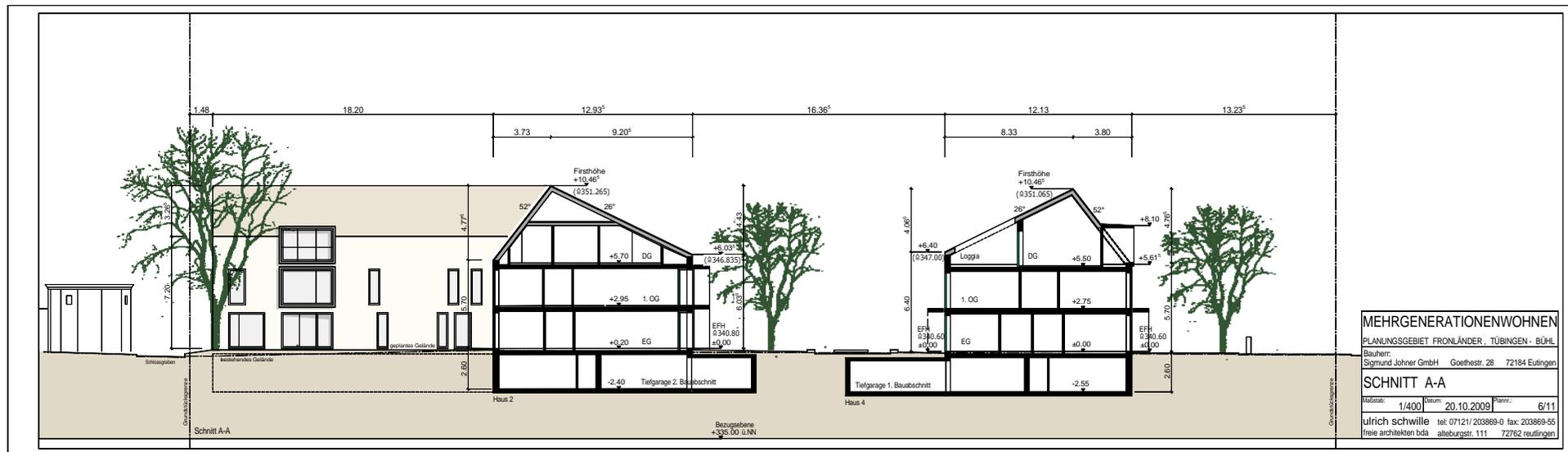


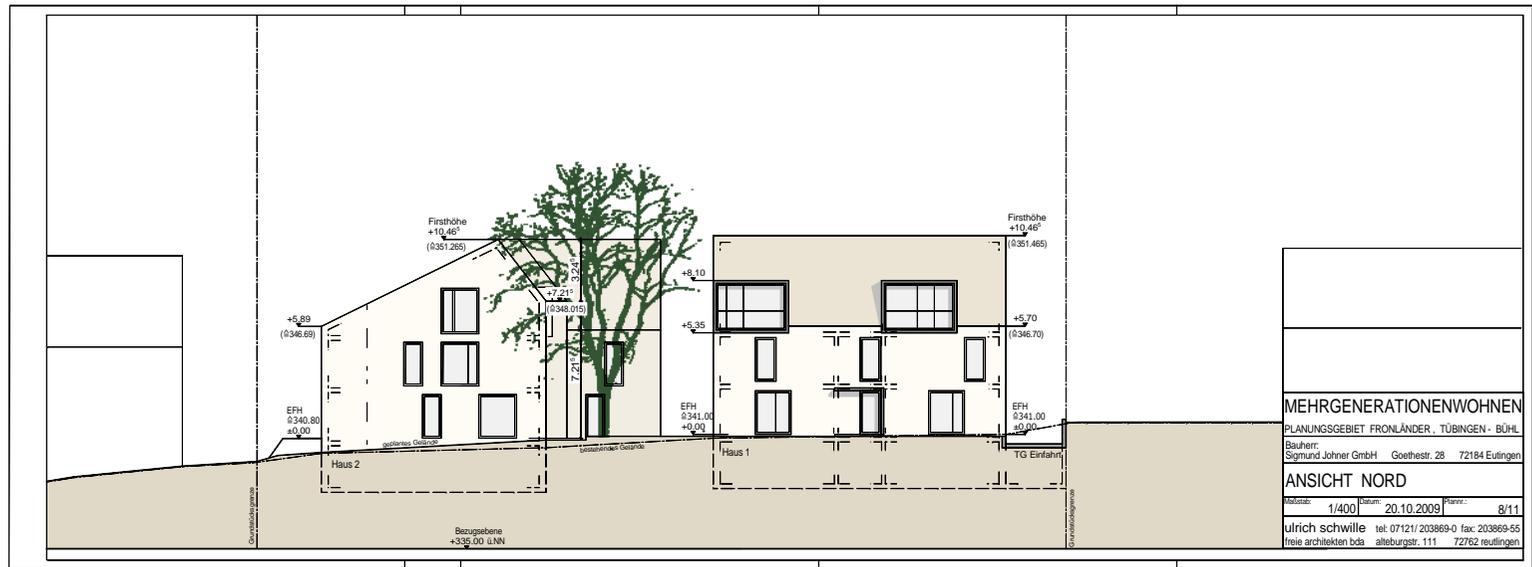
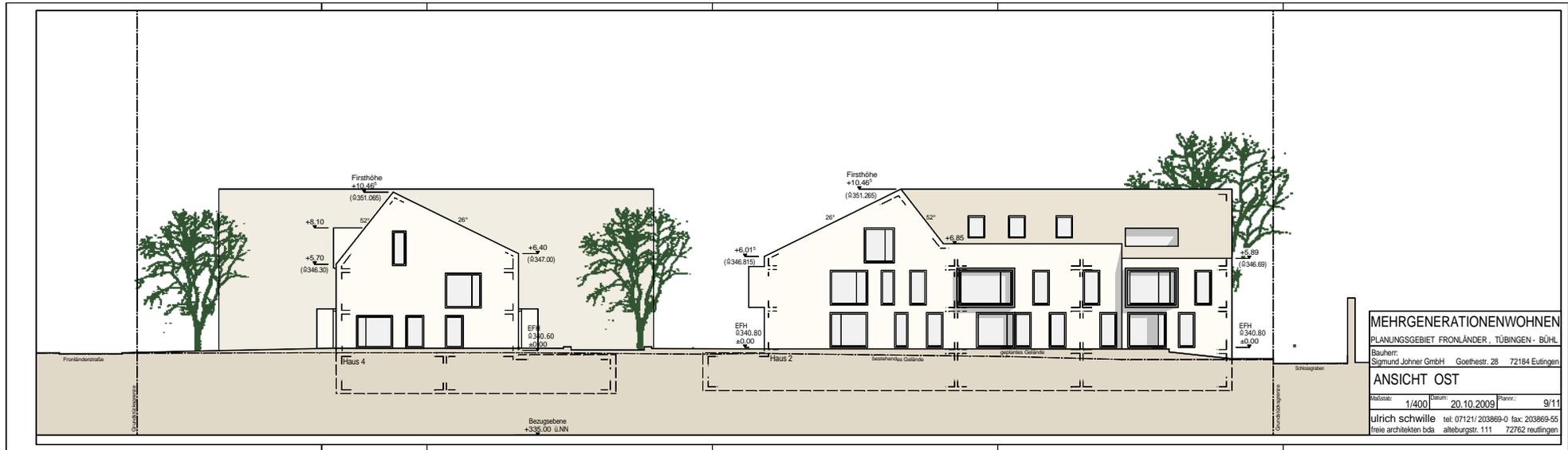
2. Bauabschn.
1. Bauabschn.

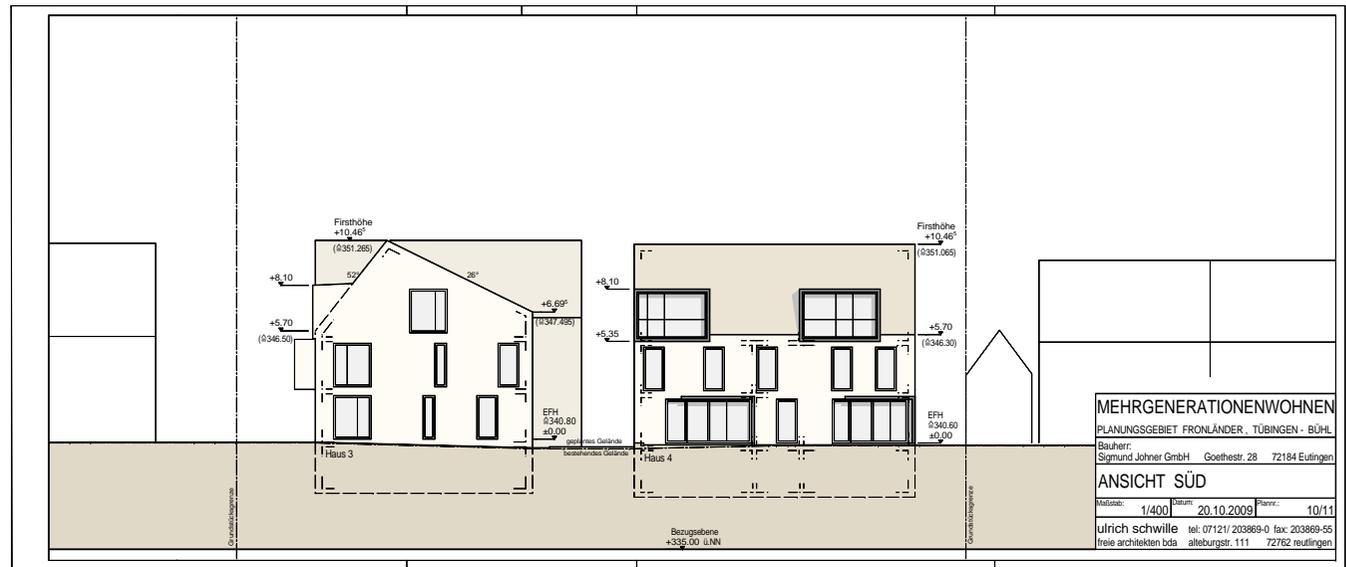
MEHRCHEGNERATIONENWOHNEN
 PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN - BÜHL
 Bauherr:
 Sigmund Jöhner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
1. Obergeschoss
 Maßstab: 1/300 Datum: 20.10.2009 Plannr.: 3/11
 ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
 freie architekten bda alteburgstr. 111 72762 reutlingen



MEHRGENERATIONENWOHNEN
PLANUNGSGEBIET FRONLÄNDER, TÜBINGEN - BÜHL
Bauherr:
Sigmund Johner GmbH Goethestr. 28 72184 Eutingen
Dachaufsicht
Maßstab: 1/300 Datum: 20.10.2009 Plannr.: 5/11
ulrich schwille tel: 07121/ 203869-0 fax: 203869-55
freie architekten bda alleburgstr. 111 72762 reutlingen







Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Fronländer“ in Tübingen, Stadtteil Bühl



Tübingen
Universitätsstadt

Der Bebauungsplan Nr. 3017 „Schlossgartenäcker“, rechtskräftig seit 13.12.1988 wird durch diesen vorhabenbezogenen 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 14.10.2008 (GBl. S. 343) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes.
- (3) Die max. zulässige Traufhöhe darf durch Dachaufbauten mit einer Höhe bis zu 1,70 m durchbrochen werden.
- (4) Die maximal zulässige Firsthöhe darf mit Kaminen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- (5) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

3. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um max. 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit folgender Abweichung:

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist zwischen den Gebäuden im WA 1 und WA 3 sowie zwischen den Gebäuden im WA 2 und WA 4 ein Abstand von 2,80 m einzuhalten.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Terrassen mit einer Grundfläche von max. 16 m² pro Wohnung
 - Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO
 - Nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis 10 m²
 - Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO

6. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile maßgebend.

7. Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind auch Nebenräume zulässig.
- (3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (4) Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich ist maßgebend für die Tiefgarage.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für Nebenanlagen ausgewiesenen Bereiche zulässig.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Dachflächenwasser der Gebäude ist in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und zeitverzögert in den Kanal einzuleiten. Das zurückgehaltene Wasser kann auch zur Gartenbewässerung genutzt werden.

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

- (1) Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Bei Baumpflanzungen muss eine Baumscheibe von mind. 10 m² mit wasserdurchlässigem Belag vorgesehen werden. Im Bereich der Stellplätze sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.
- (2) Pflanzgebot 1 (PFG 1): Straßenbegleitende Bäume
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 1 in den Hinweisen erfolgen. Die Standorte sind um bis zu 5 m in der Achse parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße verschiebbar, sofern Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen dies erfordern. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.
- (3) Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume im Innenhof
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit mindestens 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in den Hinweisen erfolgen.

11. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot belegte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich und mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu ersetzen. Während der Bauphase ist der Baum gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen.

12. 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 sowie von Gewässern 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 14.10.2008 (GBl. S. 343) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Die Dächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln einzudecken.

- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen im Einzelnen max. 4,50 m breit sein und in ihrer Gesamtlänge 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Aufbauten und Einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

2. Tiefgaragenbegrünung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für die Tiefgarage ist intensiv bei einem Mindestaufbau von 40 cm zu begrünen.

3. Stellplätze und befestigte Spielflächen

Stellplätze, sowie befestigte Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4. Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig.
- (2) Solaranlagen sind flächenintegriert als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

5. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5 genannten Bereiche sind in Anlehnung an den Freiflächengestaltungsplan (Plan 2 von 11) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne.

7. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in einem Abstand von 1 m zum öffentlichen Straßenraum nur in Form von Sträuchern mit einer Höhe bis zu max. 1,20 m zulässig. Die Pflanzenauswahl soll in Anlehnung an die Pflanzliste 3 in den Hinweisen erfolgen.
- (2) Im Bereich der südlichen Stellplätze sind im Abstand von 6 m zum öffentlichen Straßenraum Sichtschutzelemente in Form von bepflanzten Holzspalieren mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

8. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.
- (2) Je Betrieb ist eine Anlage in einer Größe von max. 1 m² zulässig.

- (3) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.
- (2) Pro Gebäude ist im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind von bis zu +/- 20 cm für Terrassen, für die Freiflächengestaltung, für den Einfahrtsbereich der Tiefgarage sowie zur Anbindung an die Nachbargrundstücke und den öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

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

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

HINWEISE

1. Pflanzenliste

Die Pflanzqualitäten der u.g. Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulen nach FLL Richtlinien entsprechen.

Pflanzliste 1: straßenbegleitende Bäume

Stammumfang mindestens 18/20 cm

Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	-	Goldgleditschie	Robinia
pseudoacacia 'Frisia'	-	Robinie,	Scheinakazie
Fraxinus ornus	-	Blumenesche	

Pflanzliste 2: Bäume im Innenhof

Stammumfang mindestens 14/16 cm

Malus Hybrid 'Evereste'	-	Kirsch-Apfel
Malus 'Red Sentinel'	-	Zier-Apfel

Pflanzliste 3: straßenbegleitende Sträucher

Chaenomeles 'Nivalis'	-	Niedere Scheinquitte
Kerria japonica	-	Ranunkelstrauch
Mahonia aquifolium	-	Gewöhnliche Mahonie
Ribes alpinum 'Schmidt'	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa rugosa 'Schneeeule'	-	Weißer Apfelrose

Blumenzwiebeln:

Narcissus 'Accent' - Narzisse

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

Das benachbarte Schlossgebäude von Bühl ist gemäß § 28 DSchG ein Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung. Demnach müssen Bauvorhaben in der Umgebung dieses Kulturdenkmals (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) mit der Denkmalpflege (bzgl. Farben und Materialien) abgestimmt werden.

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard Energieeffizienzhaus 70 realisiert werden (Stand: EnEV 2007).

4. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 in der Fassung vom 20.10.2009 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 20.10.2009

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Fronländer“ in Tübingen, Stadtteil Bühl

Im Jahr 2005 wurde von der Firma Johner GmbH ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Flst. Nr. 430 in Bühl eingereicht. Geklärt werden sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit von Seniorenwohnungen mit einer Tiefgarage. Nach dem geltenden Planungsrecht ist das Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Wohnnutzung nicht zulässig ist. Daraufhin wurde der Antrag auf Bauvorbescheid von der Vorhabenträgerin zurückgezogen.

Der Ortschaftsrat Bühl hat in der Sitzung am 08.02.2006 die geplante Nutzung erörtert und beantragt, dass ein Verfahren zur Änderung des Planungsrechts eingeleitet werden soll, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Flst. Nr. 430 im Gewann Fronländer zu schaffen.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit für Bühl einen Städtebaulichen Rahmenplan. In ersten städtebaulichen Analysen und Handlungsfeldern wurden Entwicklungspotenziale der Ortschaft aufgezeigt. Um die Ortsmitte zu stärken wird u. a. die Realisierung differenzierter Wohnungsangebote vorgeschlagen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen. Insbesondere im Bereich Fronländer, südlich des Schlosses und in räumlicher Nähe zur Ortsmitte, wird die Möglichkeit für eine ergänzende Wohnbebauung für Senioren und Familien gesehen. Die Planungsüberlegungen zum Städtebaulichen Rahmenplan wurden im Februar 2008 im Ortschaftsrat Bühl vorgestellt und positiv bewertet.

Mit Schreiben vom 11.08.2008 hat die Johner GmbH als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Auf dem Grundstück Nr. 430 mit einer Größe von ca. 2.900 m² sollen senioren- und familiengerechte Wohnungen errichtet werden. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ gefasst.

Daraufhin hat die Johner GmbH in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, städtebauliche Konzeptionen zu entwickeln, die vielfältige und zeitgemäße Wohnformen vorschlagen und die Bedürfnisse von Jung und Alt berücksichtigen. Entwickelt werden sollte Wohnen in Nachbarschaften mit ca. 25-30 Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Die neuen Wohngebäude sollten sich in Maßstab und Körnung in die umgebende Struktur einfügen und die Parkierung überwiegend als Tiefgaragenparkierung geplant werden. Darzustellen war auch der nachhaltige Umgang mit dem Regenwasser und der Nachweis für ein energetisches Konzept mit der Zielgröße Energieeffizienzhaus 70. Ein weiterer Schwerpunkt wurde auf die Gestaltung der Freiflächen gelegt, die neben ökologischen auch gemeinschaftliche Funktionen übernehmen sollen und die privaten Aufenthaltsbereiche ergänzen. Ziel ist das Erreichen einer hohen Wohn- sowie Wohnumfeldsqualität.

Dem öffentlichen Straßenraum kommen neben der Erschließungsfunktion soziale Aufgaben als Ort der Begegnung und Kommunikation mit identitätsstiftenden Elementen zu. Der öffentliche Raum an der Römerstraße nördlich des Grundstücks wurde mit dem Thema einer Platzgestaltung als „öffentlicher Vorbereich“ der Wohnbebauung in die Planung miteinbezogen. Die Vorhabenträgerin hat sich grundsätzlich bereit erklärt, diesen öffentlichen Raum zu gestalten – Planungen hierzu werden derzeit beauftragt, bezüglich der Ausführung und Kostentragung wird dann vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Johner GmbH und der Stadt geschlossen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden von der Vorhabenträgerin drei Architekturbüros aufgefordert, Entwürfe mit den obigen Vorgaben zu entwickeln.

Die Bewertungskommission hat sich am 10.12.2008 einstimmig für den Entwurf des Architekturbüros Schwillle aus Reutlingen ausgesprochen und empfohlen, diese Arbeit der weiteren Planung zu Grunde

zu legen. Im Protokoll der Bewertungskommission wird insbesondere die gelungene städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die dörfliche Struktur und die räumlich differenzierte Anordnung der Baukörper betont. Die Bewertungskommission hat allerdings bezüglich der Grundrissorganisation einen Überarbeitungsbedarf festgestellt. U. a. wurden die Verlegung der Ostbalkone, die Vermeidung von innen liegenden Bädern und der Nachweis von Abstellmöglichkeiten angeregt.

Die Planung wurde zwischenzeitlich entsprechend den Empfehlungen der Bewertungskommission überarbeitet, die städtebauliche Konzeption wurde beibehalten und die Konzeption wurde gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses vom 30.03.2009 der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für senioren- und familienfreundliche Wohnungen geschaffen werden. Die erarbeiteten städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. Punkt 1) sollen damit umgesetzt werden.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sämtliche Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geordnet werden sollen. Der Geltungsbereich umfasst demnach das Grundstück Nr. 430 auf dem senioren- und familienfreundliche Wohnungen realisiert werden sollen und den nördlich angrenzenden öffentlichen Raum, der im Zusammenhang mit den Planungen auf dem Grundstück Nr. 430 neu gestaltet werden soll.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Römerstraße und die Straße „Schlossgraben“
- im Osten durch die Flst. Nr. 434 (Schlossgraben 15, 15/1 und 15/2) und 434/2 (Fronländer 16 und 16/1)
- im Süden durch die Straße „Fronländer“ und
- im Westen durch das Flst Nr. 427 (Fronländer 22 und 22/1).

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2900 m².

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 stellt das Grundstück als gemischte Baufläche dar. Die geplante Wohnnutzung wird von der gemischten Baufläche abgedeckt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgartenäcker“ vom 13.12.1988. Dieser weist für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, in dem Wohnnutzung nicht zulässig ist. Das Grundstück ist von eingeschränkten Gewerbegebieten, Wohn-/Dorf- und Mischgebieten umgeben, so dass eine gewerbliche Nutzung hier nur sehr eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus stehen im Gewerbegebiet Bonlanden in Bühl umfangreiche Flächen für gewerbliche Betriebe zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Schlossgartenäcker (Nr. 3017) soll durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fronländer“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt werden.

Nördlich des Plangebiets gilt die Ortsbildsatzung zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Straßenbildes von Bühl vom 21.12.1994.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flst. Nr. 430 sind ca. 28-30 senioren- und familiengerechte Wohnungen geplant. Im nördöstlichen Teil soll im Erdgeschoss eine kleine Gewerbeeinheit wie z. B. eine Arztpraxis, ein kleiner Laden oder aber Büros (z. B. Serviceeinrichtung für Betreutes Wohnen) untergebracht werden. Geplant sind 24 barrierefreie Geschößwohnungen sowie 4 Maisonettewohnungen.

Entsprechend dem planungsrechtlichen Ziel soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Gebietscharakter, der durch eingeschränkte Gewerbegebiete, Dorf-, Misch- und Allgemeine Wohngebiete geprägt wird, fügt sich in die Umgebung ein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die bestehende städtebauliche Struktur und den dörflich geprägten Charakter ein und sollen auch wegen Ihres störenden Charakters (Gerüche, erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Damit liegt sie im Bereich der zulässigen Obergrenze und fügt sich in die typisch dörfliche Struktur Bühls ein. Durch die Anordnung der Baukörper wird ein Wechselspiel von Enge und Weite, Öffnung und Geschlossenheit erzeugt und dörfliche Strukturen, wie Wohnhöfe und Gassen werden aufgenommen und neu interpretiert. So können qualitätsvolle Freiräume für vielfältige Nutzungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden kann. Damit wird trotz der gewünschten verdichteten Bebauung die Versiegelung der Böden begrenzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe werden auf die EFH bezogen festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten mit einer Höhe bis zu 1,70 m durchbrochen werden, die maximale Firsthöhe darf mit Kaminen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird die gewünschte Höhenentwicklung in Bezug auf die Umsetzung des Beitrags des ersten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung, der Grundlage für den Bebauungsplan ist, verbindlich festgeschrieben. Die festgeschriebenen Hö-

hen ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung und orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Mit der max. zulässigen Firsthöhe von 11,00 m bleibt man sogar unter der zulässigen Firsthöhe der Umgebung.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der Bezugspunkt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Dadurch soll zum Einen eine einheitliche und auf die Bebauung abgestimmte Erdgeschossfußbodenhöhe festgeschrieben werden, zum Anderen sollen dadurch auch größere Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes vermieden werden. Mit der Über- bzw. Unterschreitungsmöglichkeit soll eine gewisse Flexibilität bei der Bauausführung erreicht werden.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind zwischen den Gebäuden im WA 1 und WA 3 sowie zwischen den Gebäuden im WA 2 und WA 4 Abstände von 2,80 m zulässig. Dadurch soll unter Beachtung des brandschutzrechtlichen Abstandes die Möglichkeit einer inneren Quartierserschließung in Anlehnung an dorftypische Erschließungsgassen geschaffen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass der städtebauliche Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung, der Grundlage für den Bebauungsplan ist, umgesetzt werden kann. Insbesondere soll durch die an die Schlossgrabenstraße heranrückende Bebauung die Eingangssituation des noch zu gestaltenden Platzes an der Römerstraße betont werden.

Grundsätzlich sollen sämtliche bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um einen geordneten städtebaulichen Charakter zu erhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen, wie Terrassen bis zu max. 16 m², Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO, nicht überdachte Fahrradabstellplätze sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO stören den städtebaulichen Charakter des Gebiets nicht und sollen deshalb auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Stellung der Gebäude

Um die Stellung der Gebäude zu definieren wurden Firstrichtungspfeile festgesetzt. Diese sollen dazu dienen, den städtebaulichen Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung umzusetzen. Die ortstypische Bebauung mit Langhaus und Quergiebel soll dadurch festgesetzt werden.

Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze

Der Großteil der Parkierung soll unterirdisch in einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen erfolgen, um den öffentlichen Straßenraum nicht durch parkende Autos zu beeinträchtigen. Dort werden auch alle notwendigen Stellplätze nach der LBO (1 Stellplatz pro Wohnung) nachgewiesen. Wegen der kurzen We-

geverbindung von der Römerstraße zur Hauptstraße (Eugen-Bolz-Straße) erfolgt die Tiefgaragenein- und ausfahrt von der Römerstraße aus. Über die Römerstraße soll wegen der kurzen Wege der Großteil der neu entstehenden Verkehrsbewegungen abgewickelt werden.

Im nördlichen Eingangsbereich werden 2 Stellplätze, im südlichen Eingangsbereich werden 4 Stellplätze oberirdisch ausgewiesen. Diese oberirdischen Parkplätze sollen vor allem für Besucher zur Verfügung stehen.

Um z. B. Kellerräume für die Haustechnik und Lagerflächen für Holzpellets außerhalb des eigentlichen Wohnraums zur Verfügung zu stellen, sollen innerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Tiefgaragenbaufensters auch Nebenräume zulässig sein.

Nebenanlagen

Um einen städtebaulich geordneten Charakter sicherzustellen sollen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. In den Eingangsbereichen im nördlichen Teil und im südlichen Teil sollen jedoch innerhalb des für Nebenanlagen definierten Baufensters Müllports zulässig sein, die zentral für alle Bewohner und Bewohnerinnen zugänglich sind.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ökologisches Ziel der Planung ist ein nachhaltiger Umgang mit dem Niederschlagswasser. Deshalb soll das Dachflächenwasser der Gebäude im Bebauungsplangebiet in Zisternen gesammelt, zurückgehalten und zeitverzögert in den Kanal eingeleitet werden. Das zurückgehaltene Wasser kann auch zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternen werden von der Vorhabenträgerin auf den Privatgrundstücken hergestellt.

Pflanzgebote

Im Zuge der Vorhabensplanung hat die Vorhabenträgerin gemeinsam mit einer Landschaftsarchitektin ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Das Freiflächenkonzept sieht Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Straßenraums (PFG 1) zur Gliederung des Straßenraums vor. Die Bäume übernehmen außerdem wichtige raumbildende Funktionen und betonen städtebaulich markante Bereiche wie z. B. die Zugänge zur inneren Quartierserschließung. Auch die gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe des Quartiers (PFG 2) sollen mit Bäumen begrünt werden wodurch wertvolle Aufenthaltsqualitäten für die gemeinsam genutzten Freibereiche geschaffen werden. Zur Abgrenzung privater Bereiche von allgemein zugänglichen Bereichen sowie vom öffentlichen Straßenraum ist eine lockere Heckenpflanzung in Form von Sträuchern vorgesehen. Die gewünschte Offenheit und Blickbeziehungen zwischen privatem und öffentlichem Raum bleiben dadurch gewährleistet.

Ziel des Freiflächenkonzeptes ist es, eine jahreszeitlich wechselnde Durchgrünung in Ergänzung mit blühenden Beetpflanzen entlang der Erschließungsgasse im Quartier sicherzustellen. Bei der Pflanzenauswahl wurden außerdem allergetische Aspekte berücksichtigt. Mit der geplanten Freiflächengestaltung soll eine hohe gestalterische Qualität des Wohnumfeldes erzielt werden.

Pflanzerhaltungsgebot

An der Ecke der Straßen Schlossgraben/Römerstraße befindet sich eine alte Linde. Sie betont diesen städtebaulich markanten Bereich und soll für den künftig an der Römerstraße entstehenden Platz erhalten bleiben. Bei Abgang ist sie artengleich und in einer entsprechenden Größe zu ersetzen. Während den Baumaßnahmen ist auf die Linde gemäß den DIN Vorschriften Rücksicht zu nehmen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten insbesondere auch zum Schutz des angrenzenden unter Denkmalschutz stehenden Schlosses von Bühl sollen zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Dachgestaltung

Die Planung sieht asymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° (lange Dachseite) und 52° Grad (kurze Dachseite) vor. Durch die bewusst eigenständige Dachform wird die neue Gebäudegruppe zusammengefasst und erhält eine eigene Identität ohne dabei den Bezug zum Bestand zu verlieren. Die geplanten Dachaufbauten mit einer Höhe von ca. 1,70 m durchbrechen die Dachtraufe. Im Sinne einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft und in Anlehnung an das historische Ortsbild werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in ihrer Einzel- wie auch Gesamtlänge beschränkt. Außerdem wird der Abstand untereinander vorgegeben.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sollen die Dächer entsprechend der Umgebung mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln eingedeckt werden.

Tiefgaragenbegrünung

Um einen gewissen ökologischen und gestalterischen Wert zu erhalten, soll die Tiefgarage intensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm begrünt werden. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage dienen zum Teil auch als private Gärten und sollen schon aus diesem Grunde ausreichend begrünt werden.

Stellplätze und befestigte Spielflächen

Stellplätze und befestigte Spielflächen sollen sowohl aus ökologischen Gründen zur Minimierung der Versiegelung als auch aus gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.

Solaranlagen

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich gewünscht und soll ermöglicht werden. Aus gestalterischen Gründen sollen Solaranlagen aber nur auf dem Dach errichtet werden. An der Fassade oder auch freistehende Solaranlagen sind nicht gewünscht. Aus Gründen des Denkmalschutzes sollen die Solaranlagen flächenintegriert als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden.

Fassadengestaltung

Aus Gründen des Denkmalschutzes, der Nähe zum Schloss und auch aus ortsbildgestalterischen Gründen sollen keine grellen und fluoreszierenden Farben für die Fassadengestaltung verwendet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits bei der Begrünung zu den Pflanzgeboten dargestellt, wurde im Rahmen der Vorhabensplanung ein Freiflächenkonzept entwickelt. Dieses soll entsprechend umgesetzt werden und wurde deshalb als gestalterische Regelung für die nicht überbaubare Grundstücksfläche als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinschaftsbereiche sollen auch die nach der LBO erforderlichen Spielanlagen nachgewiesen werden.

Einfriedungen

Die Übergänge zwischen öffentlichen Straßenraum und privaten Bereichen sollen im Sinne einer hohen Freiflächenqualität möglichst offen und durchlässig gestaltet werden. Allerdings soll auch das Bedürfnis der künftigen Bewohner nach Privatsphäre berücksichtigt werden. Deshalb sind im Abstand von 1 m zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen in Form einer locker bepflanzten Sträucherhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Stellplätze und einem Abstand von 6 m zum öffentlichen Straßenraum hin sind auch Sichtschutzelemente in Form von bepflanzten Holzspalieren mit einer max. Höhe von 1,40 m zulässig.

Werbeanlagen

Im nord-östlichen Bereich des Plangebiets ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Einheit geplant. Dieser geplanten Gewerbeeinheit oder auch möglichen weiteren Gewerbeeinheiten soll die Möglichkeit gegeben werden, im Bereich der Erdgeschossfassade eine Werbeanlage in der Größe von je 1 m² anzubringen. Im Gebiet sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung und auch freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Gestalterisch werden dadurch die notwendigen Anforderungen an Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet getroffen – einer Häufung und Verunstaltung wird dadurch entgegengewirkt.

Satelliten-Empfangsanlagen

Grundsätzlich beeinträchtigen Satelliten-Empfangsanlagen das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums. Weil das Gebiet sowohl an die Römerstraße als auch an die Straße „Fronländer“ angrenzt, sind alle Satellitenempfangsanlagen vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar. Um eine Häufung solcher Anlagen zu vermeiden und um ein gestalterisch verträgliches Quartier zu erhalten, sind Satelliten-Empfangsanlagen an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich sind sie als Gemeinschaftsanlage zulässig. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel ist es, das natürliche Gelände zu erhalten. Deshalb sind Aufschüttungen und auch Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig. Für Terrassen, die Freiflächengestaltung und für den Einfahrtbereich der Tiefgarage sowie zur Anbindung an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen sollen Aufschüttungen und Abgrabungen um bis zu +/- 20 cm zulässig sein. Dies ermöglicht eine gewisse gestalterische Flexibilität bei der Ausführung und das natürliche Gelände kann dadurch im Wesentlichen erhalten bleiben.

7. Erschließung

Das Grundstück Nr. 430 wird von Norden über die Römerstraße und von Süden über die Straße „Fronländer“ sowohl für den Autoverkehr als auch für den Fußgängerverkehr erschlossen. Die Planungen auf dem Grundstück Nr. 430 sehen durch das Grundstück 430 von der Römerstraße zur Straße „Fronländer“ einen privaten Erschließungsweg vor. Die Vorhabenträgerin und die Stadt möchten diesen Weg auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Hierzu wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) eine Regelung aufgenommen.

Das Grundstück ist mit Strom und Wasser und auch mit Telekommunikationsanlagen erschlossen. Das Grundstück ist auch an die Entsorgung angeschlossen. Durch die Neuplanung werden weitere Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstücks erforderlich.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren soll nördlich des Plangebiets im Bereich der Schlossmauer eine Bushaltestelle eingerichtet werden. Die Buslinie soll vier Mal in der Stunde von der Römerstraße aus abfahren. Damit verbessert sich die Anbindung unter anderem des Plangebiets an den Öffentlichen Nahverkehr. Bislang fährt der Bus von Tübingen nach Bühl eine Wendeschleife über die Roteschstraße und Römerstraße. Zur Einhaltung der Taktzeit hat der Bus bis zur Weiterfahrt nach Tübingen an der Römerstraße einige Minuten Aufenthaltszeit.

8. Lärm

An das Grundstück Nr. 430 grenzen gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Dorf-, Misch- und Allgemeine Wohngebiete sowie eingeschränkte Gewerbebetriebe an. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gewerbegebiete dienen zwar vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dort jedoch auch nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Alle Nachbargrundstücke, für die es keinen oder nur einen einfachen Bebauungsplan gibt, richtet sich die Art der Nutzung nach § 34 BauGB, das heißt, dass sich Vorhaben dort in die Umgebung einfügen müssen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten alten- und familiengerechten Wohnungen durch die Umgebung nicht wesentlich durch Lärm beeinträchtigt werden und damit auch keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der Viertelstündigen Bustaktung des Busses an der Römerstraße sowie des geringen Verkehrsaufkommens in der Römerstraße sind keine Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere Lärmquellen sind nicht bekannt.

9. Platzgestaltung

Gegenstand der Planung ist auch die Gestaltung des Platzbereichs nördlich der Bebauung zwischen Römerstraße und Schlossgrabenstraße. Der Platz soll umgestaltet werden und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht werden. Hierzu liegen bereits erste Überlegungen vor. Die Platzgestaltung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren weiter erfolgen. Herstellungs- und Kostenregelungen sollen in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

10. Denkmalschutz

Das benachbarte Schlossgebäude von Bühl ist gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung. Demnach müssen Bauvorhaben in der Umgebung dieses Kulturdenkmals mit der Denkmalpflege bezüglich Farben und Materialien abgestimmt werden.

11. Energiekonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, mindestens den Energiestandard Energieeffizienzhaus 70 zu realisieren. Dies soll durch eine Versorgung mit Pellets und einer erhöhten Wärmedämmung erfolgen.

12. Bodenordnung

Es handelt sich um ein Grundstück, welches im Eigentum der Vorhabenträgerin steht. Bodenordnende Verfahren sind deshalb nicht erforderlich.

13. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Das Grundstück soll entsprechend den städtebaulichen Zielen einer neuen Nutzung zugeführt und im Sinne der Innenentwicklung überplant werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird von Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht abgesehen. Trotzdem werden die Belange der Umwelt in den Abwägungsprozess eingestellt.

Tübingen, den 20.10.2009

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fronländer“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Bühl
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 2.900 m ²
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 28	Gewerbeeinheiten: 1	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: -			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schlossgartenäcker“ weist das Grundstück Flst. Nr. 430 als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Gemeinderat hat am 29.09.2009 beschlossen, für dieses Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für senioren- und familiengerechte Wohnungen auf dem Flst. Nr. 430 in Tübingen – Bühl.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			29.09.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Planauslage			06.04.2009 – 24.04.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			31.03.2009
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			