

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnheim Christophstraße"
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 97/2007, 171/2007, 388/2007
Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.06.2008 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 02.06.2008 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen vom 02.06.2008 (Anlage 3)
Begründung vom 02.06.2008 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 02.06.2008 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung und ein Förder- und Betreuungsbereich im Innenbereich zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die WIT (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH) hat im Frühsommer 2007 das Flst. Nr. 5700/3 erworben und zwischenzeitlich liegenschaftlich in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Tübingen neu geordnet und die Altlasten saniert. Der Freundeskreis der beschützenden Werk- und

Heimstätte für Behinderte e. V. Gomaringen hat am 20.09.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen und zwei Kurzzeitwohnplätzen, eine Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen im Seniorenalter sowie ein Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen erstellt und durch den Freundeskreis Gomaringen betrieben werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.10.2007 aufgrund von § 12 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB beschlossen, für den Bereich des alten Tübinger Gaswerks zwischen Reutlinger Straße, Ulrichstraße, Christophstraße und Hechinger Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.10.2007 in Form einer Informationsveranstaltung am 24.10.2007 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 22.10.2007 bis 23.11.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 6 Stellungnahmen ein. Anlässlich der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen haben die Stadt und der Investor diverse Gespräche mit den Einwendenden geführt. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet und von den Einwendenden überwiegend positiv aufgenommen. Die Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind, sind als Hinweise zu werten.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte vorgebracht:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Christophstraße und der Reutlinger Straße wird insbesondere bemängelt, dass sich die geplante Neubebauung weder höhenmäßig noch gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügt und die geplanten Baukörper, die Parkplätze und die Nebenanlagen zu nahe an die Grundstücksgrenzen heranrücken. Es solle im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit das Baugebiet von der Reutlinger Straße aus (statt wie bisher geplant von der Christophstraße aus) mit Fahrzeugen erschlossen werden kann. Befürchtet wird, dass der durch die Neubebauung hervorgerufene Verkehr zu Lärmbelästigungen für die Anwohner führt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bauliche Grundkonzept der Neubebauung, das bereits im Rahmen des Architektenwettbewerbs unter Beteiligung von Stadt und Landkreis und den Fachverbänden beraten wurde, kann nicht zur Disposition gestellt werden, da dieses Konzept unter Berücksichtigung der denkbaren Alternativen und dem Baugrundstück die fachlichen Notwendigkeiten am Besten mit den Interessen der Umgebungsbebauung in Einklang bringt. Eine Verlegung maßgeblicher Teile in ein Unter- bzw. Kellergeschoss würde zu einer gravierenden Verschlechterung des Nutzungskonzeptes führen.

Dennoch wurde der östliche Baukörper im Vergleich zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren überarbeitet: Das Erdgeschoss des östlichen Baukörpers wurde zu den beiden Obergeschossen zurückversetzt. Die Obergeschosse werden in 2 Baukörper durch verglaste bzw. Paneelflächen im Bereich des Treppenhauses gegliedert. Der Mittelteil des Gebäudes wird als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt. Die beiden äußeren Baukörper werden mit asymmetrischen Schmetterlingsdächern (Sonderform des Pultdaches) ausgebildet. Auf der Südseite werden Balkone ausgebildet.

Der ursprünglich vorgesehene Stellplatz und die Nebenanlage an Zufahrt der Christophstraße werden nicht benötigt und entfallen. Die Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze werden von der Grundstücksgrenze ins Grundstück hereingerückt, die Außenflächen der Nebenanlage werden begrünt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. So liegen die Firsthöhen der geplanten Neubebauung (max. FH 330,50 m ü. NN) um mindestens 4 m tiefer als die Firsthöhen in der Umgebungsbebauung (FH 334,40 bis 337,20 m ü. NN).

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit folgenden Maßgaben: Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten, allerdings gelten folgende Ausnahmen: Beim östlichen Gebäude ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze, beim westlichen Gebäude sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze und entlang der westlichen Grundstücksgrenze verminderte Grenzabstände zulässig. Auch zwischen den Gebäuden selbst sind verminderte Grenzabstände zulässig. Die jeweiligen Mindestgrenzabstände werden im Textteil genau definiert. Durch die abweichende Bauweise wird die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude nicht beeinträchtigt.

Eine Hauptzufahrt von der Reutlinger Straße aus würde zum Einen zu langen inneren Erschließungswegen führen, zum Anderen kann diese mangels ausreichender Zufahrtsbreite nicht realisiert werden.

Der Verkehr auf dem Baugrundstück wird überwiegend vom Personal der Einrichtungen verursacht. Es handelt sich um einen beschränkten Personenkreis, der auf das Grundstück zu- und abfährt. Außerdem werden ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück bereitgestellt, so dass der vom Baugrundstück hervorgerufene zusätzliche Verkehrslärm nicht zu erheblichen Belästigungen für die Anwohner führt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (19.10.2007)

Der Nachbarschaftsverband weist darauf hin, dass bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr notwendig und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- Regierungspräsidium Tübingen – Denkmalpflege (06.11.2007)

Das Referat Denkmalpflege regt an, einen Hinweis auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde aufgenommen.

- Deutsche Telekom AG (22.11.2007)

Die Telekom weist darauf hin, zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung neuer Leitungen erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

➤ Landratsamt Tübingen (26.11.2007)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass das Plangebiet einen Teil des Altstandortes „Reutlinger Straße (Gaswerk), Tübingen“ erfasst und bereichsweise erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden, die vor einer Umnutzung saniert werden müssten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich nach den Vorgaben des Landratsamtes saniert. Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.06.2008 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 02.06.2008 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 02.06.2008 (Anlage 3)

Begründung vom 02.06.2008 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnheim Christophstrasse"

M. 1:500



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe max.HdA
-----------	---------------------

Grundflächenzahl	-
------------------	---

-	Bauweise
---	----------

Dachform

ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe

FH max. Firsthöhe ü. NN

GH max. Gebäudehöhe ü. NN

a abweichende Bauweise

FD Flachdach

PD Pultdach

⊕ Grundwassermessstelle
3504630/5375278

— Baugrenze

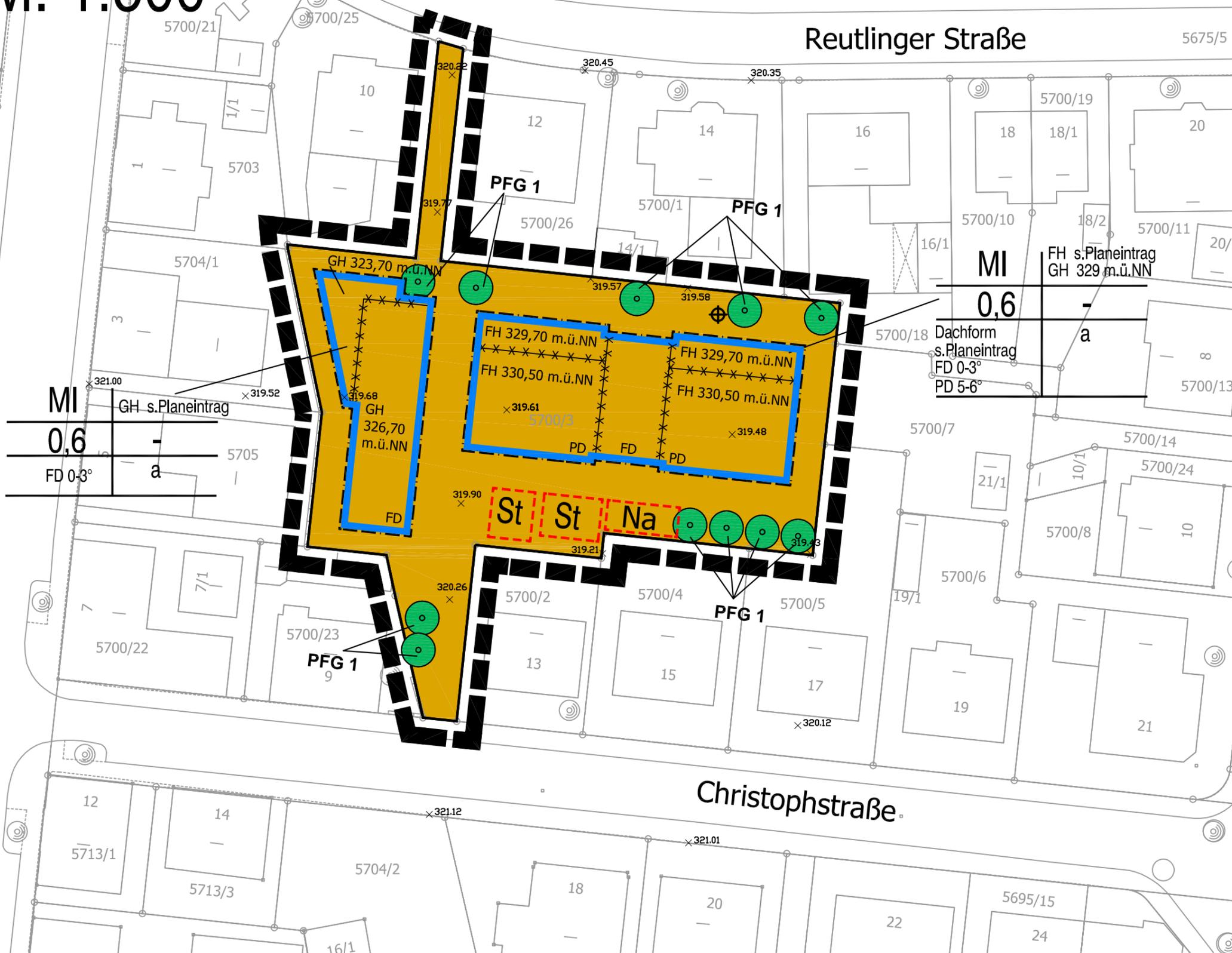
St Stellplatz

Na Nebenanlagen

● Pflanzgebot für Bäume, PFG 1

—*—*—* Abgrenzung unterschiedlicher Bauvorschriften

— — — — — Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes



MI	GH s.Planeintrag
0,6	-
FD 0-3°	a

MI	FH s.Planeintrag
0,6	GH 329 m.ü.NN
Dachform s.Planeintrag	a
FD 0-3°	
PD 5-6°	



Tübingen
Universitätsstadt

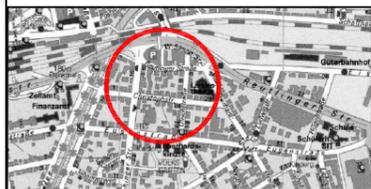


Stadtplanungsamt

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

"Wohnheim Christophstrasse"
Tübingen

Plan Nr. :
Tübingen, 02.06.2008



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Tim von Winnig
Stadtplanungsamt



Hechinger Strasse

Ulrichstrasse

Reutlinger Strasse

Christophstrasse

FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TUBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

LAGEPLAN		1/400
ERSTELLT 02.06.06 FR-IG	PROJ.-NR. DIEHLE 287257	
RIEHLE + PARTNER ARCHitekten und Stadtplaner GBR AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200		1/9



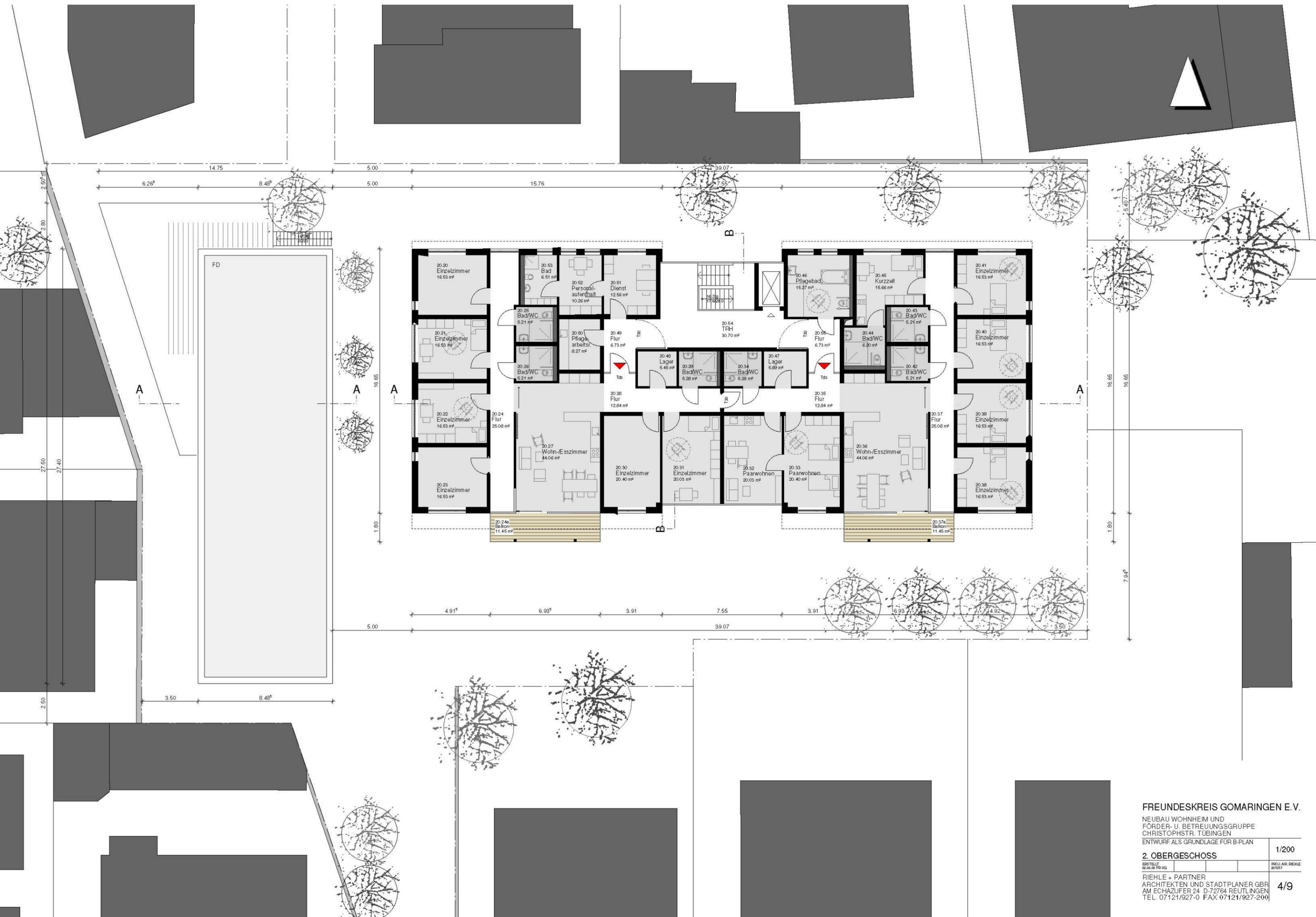
FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND
 FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TÜBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

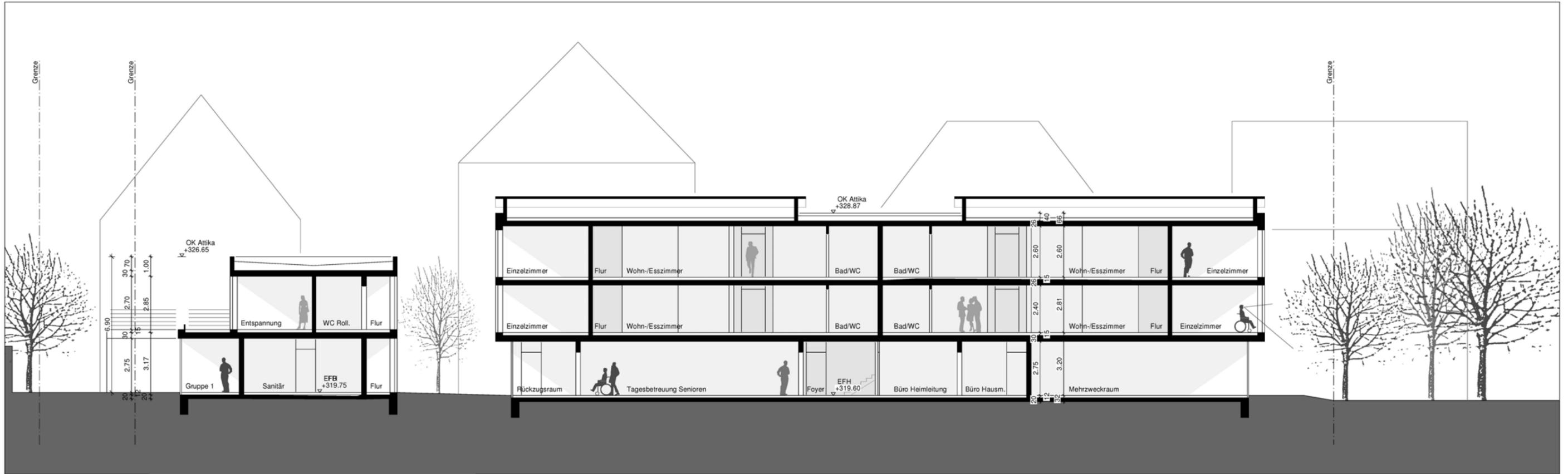
ERDGESCHOSS			1/200
ERSTELLT 02.06.06 FR-IG			PROJ.-NR. RIEHLE 267257
RIEHLE + PARTNER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GBR AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200			2/9



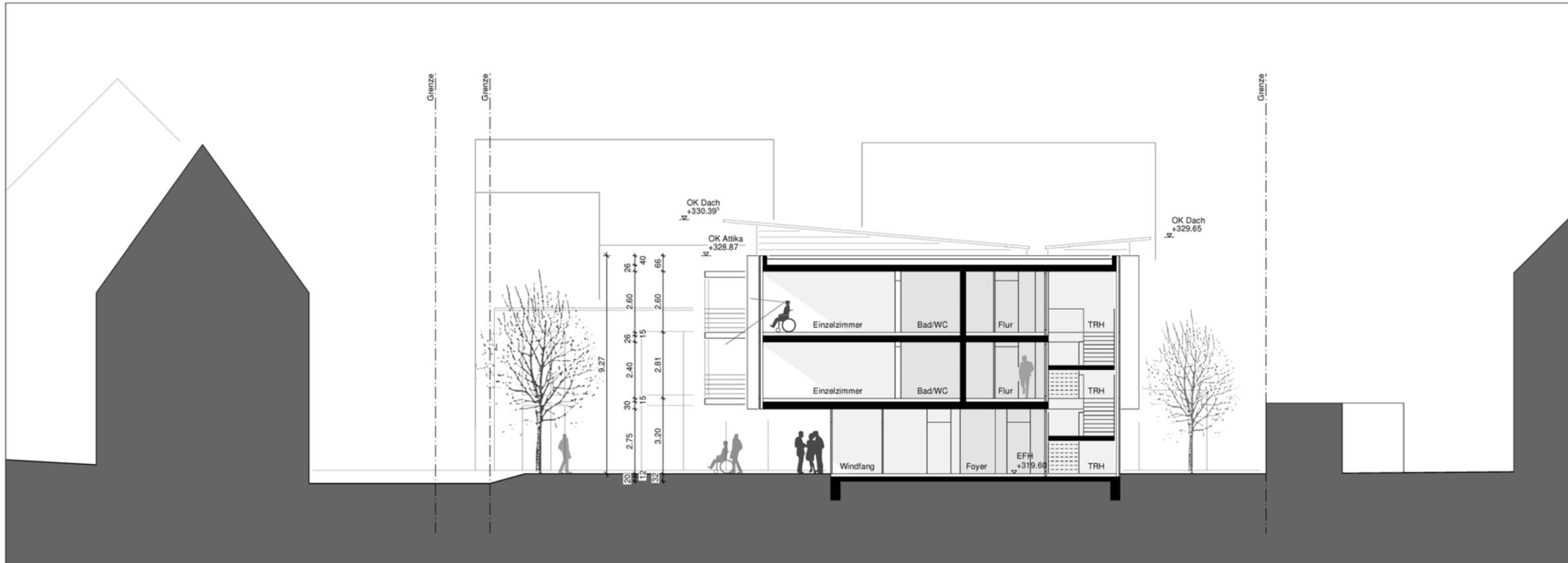
FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TUBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

1. OBERGESCHOSS		1/200
ERSTELLT 02.06.06 FR-IG	PROJ.-NR. RIEHLE 287257	
RIEHLE + PARTNER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GBR AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200		3/9





Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht Süd



Ansicht West

FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND
 FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TÜBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

PROJEKT 02.06.08 FR-UG	PROJ. NR. FREHE 207257	1/200
---------------------------	---------------------------	-------

RIEHLE + PARTNER
 ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GBR
 AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN
 TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200



Ansicht Nord



Ansicht Ost

FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND
 FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TÜBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

ERSTELLT 02.06.09 FR/UGS	PROJ. NR. FREHE 007257	1/200
RIEHLE + PARTNER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GBR AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200		7/9



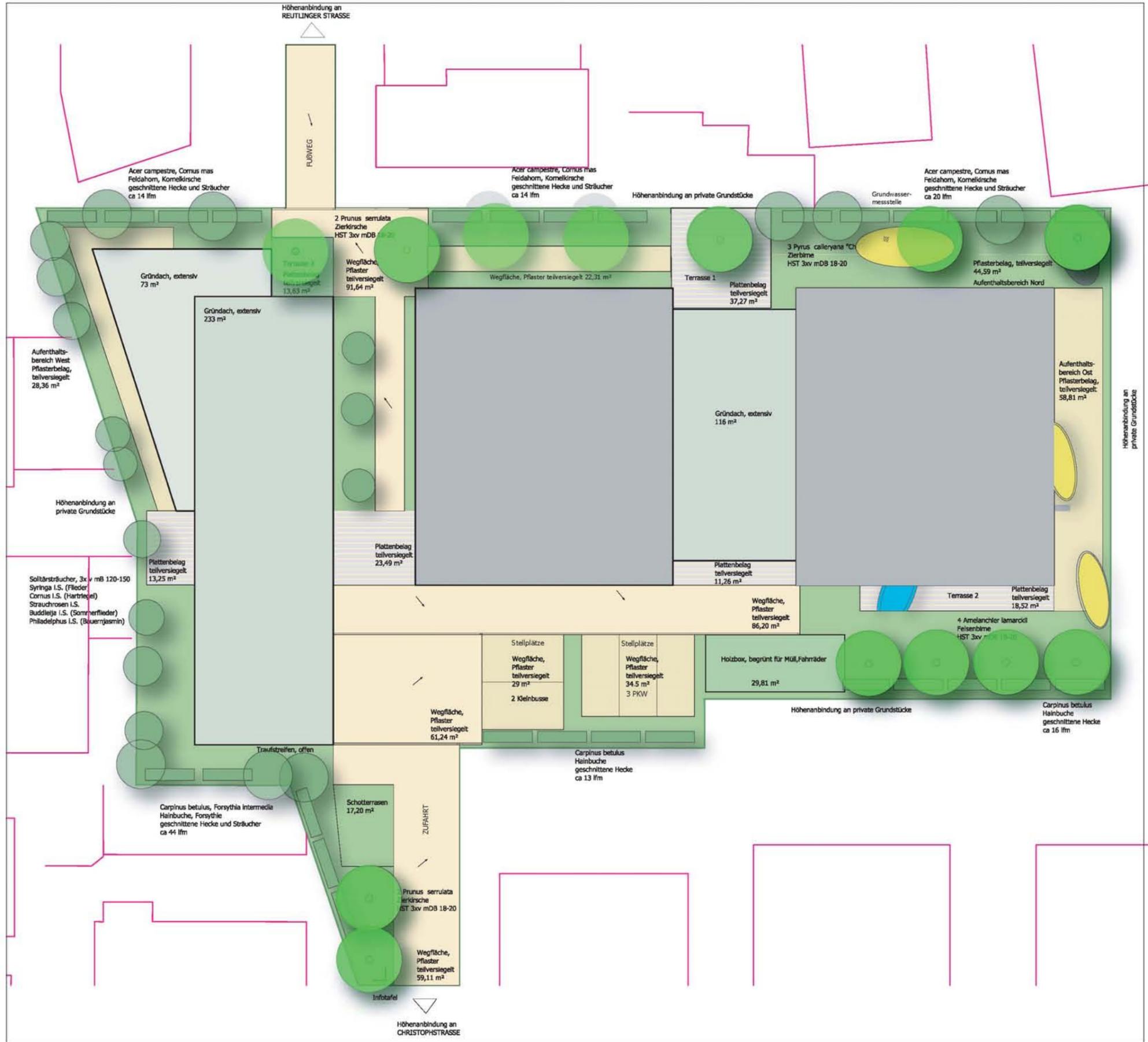
Ansicht Ost FuB



Ansicht West FuB

FREUNDKREIS GOMARINGEN E.V.
 NEUBAU WOHNHEIM UND
 FÖRDER- U. BETREUUNGSGRUPPE
 CHRISTOPHSTR. TÜBINGEN
 ENTWURF ALS GRUNDLAGE FÜR B-PLAN

ERSTELLT 02.06.08 FR/LSK	PROJ. ANL. FREIHE 08/2007	1/200
RIEHLE + PARTNER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GBR AM ECHAZUFER 24 D-72764 REUTLINGEN TEL. 07121/927-0 FAX 07121/927-200		8/9



Gesamtgrundstück 2 127 m²

Unbebautes Grundstück: 1 350 m²

1. Nutzungs- und Belagskonzept:
 1.1 Stellplätze: Wasserdurchlässige Beläge
 - Pflastersteine mit Rasenfugen von ca. 3 cm Breite (64 m²)
 - Schotterterrassen (17 m²)

1.2 Zufahrt, Zuweg, Terrassen: Teildurchlässige Beläge
 - Pflasterbeläge (zB. Betonwerkstein) auf Splittbettung (433 m²)
 - Plattenbeläge auf Splittbettung (116 m²)

2. Entwässerungskonzept:
 Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert, wird in ausreichend dimensionierten Wasserabfangeinrichtungen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Wasseranlagen zugeleitet.

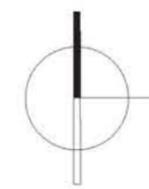
3. Pflanzkonzept
 3.1 Einzelbäume HST, 4xv mDB STU 18 - 20
 4 Prunus serrulata (Zierkirsche)
 3 Pyrus calleryana "Chanticleer" (Zierbirne)
 4 Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

3.2 Solitärsträucher 3xv mB H 120-150
 Syringa i.S. (Flieder)
 Cornus i.S. (Hartriegel)
 Strauchrosen i.S.
 Buddlejia i.S. (Schmetterlingsflieder)
 Philadelphus i.S. (Bauernjasmin)

3.3 Heckenpflanzung (Einfriedung)
 Carpinus betulus (Hainbuche) und Forsythia
 Acer campestre (Feldahorn) und Cornus mas (Kornelkirsche)

3.4 Rasen- und Wiesenansaat (720 m²)

4. Begrünte Holzboxen
 Bewegliche Abfallbehälter, Fahrräder und sonstige Lager werden in sog. Holzboxen untergebracht. Begrünung der Horizontal-lattung wird vorgesehen.



Bauherr Freundeskreis Gomaringen e.V.
 Robert-Bosch-Straße 25
 72810 Gomaringen

Projekt Neubau Wohnheim
 Förder- und Betreuungsgruppe
 Christophstrasse Tübingen

PlanNr. 9/9
 PN 0508-1
 Pph **Freiraumkonzept zum Bebauungsplan**

Massstab 1:250
 Datum 02.06.2008
 Bearb./Gez. sh
 Format A3

werkbüro
 freiraum +
 landschaft
 Susanna Hirzler Dipl.Ing (FH)
 Freie Landschaftsarchitektin
 Axler Strasse 25
 72072 Tübingen
 t: 07071 364533
 f: 07071 364534

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnheim Christophstraße“



Tübingen
Universitätsstadt

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (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 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 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO
- (3) Es sind 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 und die Gebäude (GH) - und Firsthöhe (FH) in m ü. NN bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Attika (oberste Gebäudekante), für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der äußerste Dachabschluss.
- (3) Die Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Solaranlagen, mit Aufzugsschächten, Antennen, Schornsteinen und Brüstungselementen um max. 1,00 m überschritten werden.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten mit folgenden Abweichungen:

1. Östliches Gebäude:

- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 3,50 m herangebaut werden.

2. Westliches Gebäude:

- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 2,50 m herangebaut werden.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze darf im südlichen Teil bis auf 3,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

3. Der Abstand zwischen den Gebäuden muss mindestens 5,00 m betragen.

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

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil bestimmt.

(2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig:

- die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze und Nebenanlagen
- Zufahrten
- Terrassen entsprechend dem Freiraumkonzept vom 02.06.2008 (Plan 9/9)
- Balkone bis zu einer Tiefe von 1,80 m und einer Länge von 7,00 m auf der Südseite des östlichen Gebäudes
- Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5

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

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der in Nr. 4 Abs. 2 genannten Anlagen nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

Das auf Flachdächern anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Hierfür sind die Dachflächen der Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.

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

- (1) An den mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Einzelbäume 4xv (4-mal verpflanzt) mit Stammumfang 18/20 cm entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 1 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FFL Richtlinie entsprechen.

- (2) An den Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge, sind Hecken und Sträucher 3xv (3-mal verpflanzt) mit einer mittleren Breite von 120-150 cm entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 2 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- (3) Für die Bäume des PFG Nr. 1 können Standortverschiebungen, parallel zur Grundstücksgrenze, zugelassen werden.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- (5) Die unbefestigte Baumscheibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von mindestens 2/3 der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 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) Für die Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.
- (2) Flachdächer sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.
- (3) Bei Flachdächern sind unbeschichtete Metalle, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen auf den ausgewiesenen Bereichen sind als Holzboxen auszuführen. Die Außenflächen der Nebenanlagen sind zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Freiraumkonzept zum Bebauungsplan vom 02.06.2008 (Plan 9/9) zu gestalten.

5. Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen am Gebäude, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich unzulässig.

(3) Abweichend vom Abs. 2 ist im Zufahrtbereich der Christophstraße eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stehle bis zu einer Größe von max. 1,5 m² bei einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

(4) Automaten sind nicht zulässig.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

(1) Pro Gebäude ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

(2) Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den Flachdächern zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

(1) Aufschüttungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke dienen.

(2) Abgrabungen sind unzulässig.

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

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

HINWEISE

1. Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1

Einzelbäume, Hochstamm, 4xv Stammumfang 18-20 cm:

Prunus serrulata	-	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	-	Zierbirne
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne

Pflanzenliste 2

Heckenpflanzungen:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Forsythia intermedia	-	Forsythie
Cornus mas	-	Kornelkirsche

Solitärsträucher, 3xv, Umfang 120-150 cm:

Syringa i.S.	-	Flieder
--------------	---	---------

Cornus i.S. Strauchrosen	-	Hartriegel
Buddleja i.S.	-	Schmetterlingsflieder
Philadelphus i.S.	-	Bauernjasmin

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).

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden.

4. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft den Teilbereich Teergrube/Berliner Blau des ehemaligen Gaswerkstandortes. Der Standort wurde saniert; die beiden Schadensbereiche 'Teergrube' und 'Berliner Blau' wurden bis zur Grundwasserwechselzone in ca. 4 m Tiefe ausgehoben und die oberflächliche schlackehaltige Auffüllung des Geländes entfernt. Es ist nicht auszuschließen, dass stellenweise noch geringfügige Restbelastungen vorgefunden werden.

Die Sanierung unterbindet einen weiteren Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Die bisher eingetragenen Verunreinigungen im Grundwasserbereich werden jedoch nur langsam abgebaut. Bei Eingriffen in den tieferen Untergrund muss noch für längere Zeit damit gerechnet werden, entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte im Bodenmaterial vorzufinden.

Am nördlichen Rand des Areals besteht eine Grundwassermessstelle. Diese muss langfristig erhalten werden. Sie muss bei Bauarbeiten auf dem Gelände gesichert werden und nach Abschluss der Bebauung zugänglich sein.

5. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/9 bis 9/9 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 02.06.2008

Begründung

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



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

Wohnheim für behinderte Menschen

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

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

Förder- und Betreuungsgruppe

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

3. Planbereich

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

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

4. Vorbereitende Bauleitplanung

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

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Nebenanlagen

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

Stellplätze

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

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

Nach abgeschlossener Sanierung könnten zwar sämtliche Freiflächen und Verkehrswege im Areal waserdurchlässig gestaltet werden und auch das Regenwasser von Dachflächen könnte nach Entfernung der Bodenbelastungen theoretisch vor Ort versickert werden. Laut Baugrundgutachten befinden sich jedoch mitteldicht bis dicht gelagerte Kiese im Untergrund, die von schluffigen Auesedimenten überdeckt werden. Dies sind keine günstigen Bedingungen für eine Versickerung. Es empfiehlt sich daher

eine Retention des Dachflächenwassers durch die Ausbildung eines Gründaches. Hierfür sind die Dachflächen der Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.

Pflanzgebote

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

6.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachgestaltung

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

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

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

Fassadengestaltung

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

Nebenanlagen

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Werbeanlagen und Automaten

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

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

Satelliten-Empfangsanlagen

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

Aufschüttungen, Abgrabungen

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

7. Erschließung

7.1 Verkehr

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

7.2 Ver-/Entsorgung

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

8. Energie

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

9. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das liegenschaftlich neu gebildete Flst. Nr. 5700/3, das derzeit noch im Eigentum der WIT Wirtschafts-

förderungsgesellschaft mbH steht und an den Vorhabenträger, den Freundeskreis Gomaringen, veräußert wird.

10. Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

Tübingen, den 02.06.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Wohnheim Christophstraße“		Stadtgebiet / Stadtteil Südstadt	
Baugebiet: Mischgebiet		Gebietsgröße: ca. 0,2 ha	
Baugrund- stücke: 1	Wohneinheiten: Wohnheim: 26 Tagesbetreuung: 12 Förder- und Betreuung: 18	Gewerbe- einheiten: -	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 Freundeskreis hat am 20.09.2007 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Im Innenbereich des Blocks zwischen Christophstraße, Hechinger Straße, Reutlinger Straße und Ulrichstraße sollen ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen und zwei Kurzzeitwohnplätzen, eine Tagesbetreuung mit 12 Plätzen für behinderte Menschen im Seniorenalter sowie ein Förder- und Betreuungsbereich mit 18 Plätzen, erstellt und betrieben durch den Freundeskreis Gomaringen, angesiedelt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnheim für behinderte Menschen, eine Tagesbetreuung und ein Förder- und Betreuungsbereich geschaffen werden.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		15.10.2007	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: - Informationsveranstaltung - Planauflage		24.10.2007 22.10.2007 – 23.11.2007	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		17.10.2007	
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			