

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff: Bebauungsplan "Stuttgarter Straße/Königsberger Straße"
- Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13
BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behör-
den

Bezug: 7/2006

Anlagen: 1 Bebauungsplan vom 11.04.2007 (Anl. 1)
 1 Textliche Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften vom 11.04.2007 (Anl. 2)
 1 Begründung vom 11.04.2007 (Anl. 3)

Beschlussantrag:

1. Der seit dem 25.03.2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/Königsberger Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 11.04.2007 geändert.
2. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.
4. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2007 wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen im Bereich der beiden neuen Baufenster entlang der Königsberger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Tiefgarage geschaffen werden. Im Bereich der Gebäude Stuttgarter Straße 76 + 78 soll das Baufenster durch Verschiebung der östlichen Baugrenze um ca. 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche hin vergrößert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nachdem die bauliche Entwicklung im ersten Bauabschnitt zügig voran schreitet, wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans in seinen Grundzügen gut funktioniert. Bei der Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen haben sich jedoch im Bereich des ruhenden Verkehrs und der

Erschließung der Altbauten Änderungsvorschläge ergeben. Um diese Erfahrungen in den weiteren Bauabschnitten zu nutzen, ist es sinnvoll, den Bebauungsplan in diesen Bereichen anzupassen.

2. Sachstand

Im Bereich der Stellplatzplanung hat sich Laufe der bisherigen Umsetzung ein größerer Platzbedarf ergeben. Diese Erhöhung hat im Wesentlichen drei Gründe:

1. Durch die vorgeschlagene Änderung der Erschließung der Altbauten können mehr kleinere Wohneinheiten hergestellt werden. Dadurch erhöht sich auch der Stellplatzbedarf.
2. Innerhalb der Angebotspalette von Anwohner-, Carport- und Tiefgaragenstellplätzen ist die Nachfrage nach hochwertigen Tiefgaragenstellplätzen höher als erwartet.
3. Im letzten Jahr ist im Rahmen der KuF-Überarbeitung eine Umgestaltung der Königsberger Straße diskutiert worden. Im Falle eines Umbaus entfallen in diesem Bereich bisher eingeplante Stellplätze.

Um diesem zusätzlichen Bedarf Rechnung zu tragen, soll im Bereich der beiden neuen Baufenster im mittleren Hofbereich entlang der Königsberger Straße die Errichtung einer Tiefgarage zulässig sein.

Nach dem derzeitigen Bebauungsplan können in den Gebäuden Stuttgarter Straße 76 + 78 pro Geschoss 4 Wohnungen realisiert werden. Jeweils 2 Wohnungen können über ein Treppenhaus erschlossen werden, insgesamt sind somit 2 Treppenhäuser (jeweils mit Aufzug) erforderlich.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baufenster der Gebäude Stuttgarter Straße 76 + 78 durch Verschiebung der östlichen Baugrenze um ca. 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche hin vergrößert werden. Dadurch kann ein Laubengang vor den Gebäuden 76 + 78 realisiert werden, der eine höhere Flexibilität dahingehend ermöglicht, dass pro Geschoss 5 Wohnungen realisiert werden können, die über ein Treppenhaus (mit Aufzug) erschlossen werden.

Durch die oben dargestellten Änderungen wird die Planungskonzeption der Gemeinde nicht grundlegend verändert – sie wird lediglich konkretisiert und flexibler gestaltet – so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die geplanten Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, auch sind keine FFH oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen, so dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen.

3. Lösungsvarianten

- a) Dem Beschlussantrag wird zugestimmt, der Bebauungsplan wird geändert.
- b) Dem Beschlussantrag wird nicht zugestimmt, mit der Folge, dass die Erfahrungen aus der bisherigen Entwicklung in den folgenden Bauabschnitten teilweise nicht genutzt werden könnten.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3 a) zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

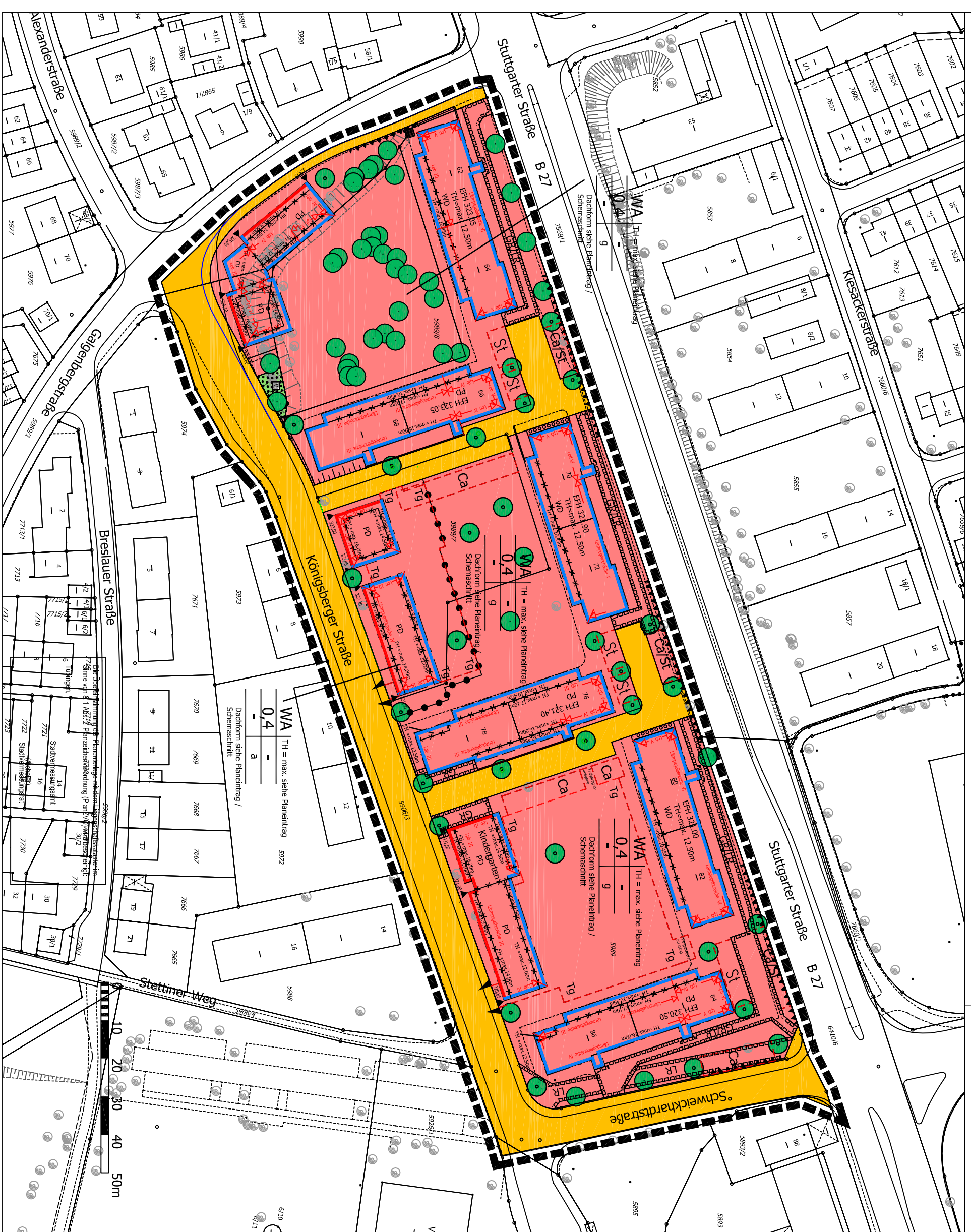
6. Anlagen

1 Bebauungsplan vom 11.04.2007 (Anl. 1)

1 Textliche Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften vom 11.04.2007 (Anl. 2)

1 Begründung vom 11.04.2007 (Anl. 3)

Bebauungsplanänderung "Stuttgarter Straße / Königsberger Straße"



Anlage 1 zur Vorlage 166 / 2007

Zeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsschablone
- Baugebiet Gebäudenhöhe
- Grundflächenzahl -
- Bauweise
- ii NN zulässige Gebäudenhöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
- EFH Erdgeschosfußbodenhöhe
- TH max. zul. Trauthöhe in Meter über Meereshöhe
- FH max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe
- a abweichende Bauweise
- geschlossene Bauweise
- 9 Weindach
- WD Pulldach
- PD Flachdach
- FD Baulinje
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Verkehrsrain
- St/Ca/Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragenstellplätze
- Örtentliche Verkehrsflächen
- SCHLITZ mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 32/150 Geplante Höhe der Gebäudeecken
- Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109 (+3db) (für das lauteste Geschoß)
- III 61-65dB (A)
- IV 66-70dB (A)
- V 71-75dB (A)
- VI >75dB (A)
- Sitzrunder bestehend
- Sitzrunder neu
- Böschung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- Lärmschutzwand



Bebauungsplanänderung
"Stuttgarter Straße /
Königsberger Straße"
Maßstab : 1:1000
Datum: 11.04.2007



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplanänderung „Stuttgarter Straße/Königsberger Straße“

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

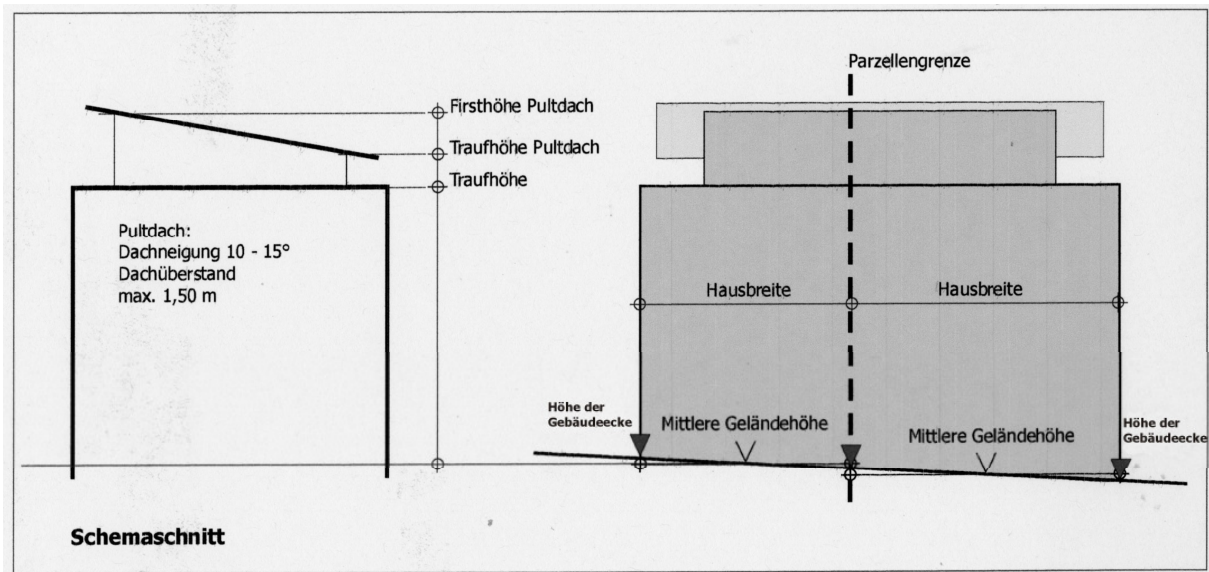
Auf Grund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I. S. 2878) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

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

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Höchstwerte.
- (2) Für die geplanten Tiefgaragen können Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO über 0,8 zugelassen werden.
- (3) Von den festgesetzten Traufhöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück durch eine entsprechende Unterschreitung der zulässigen Traufhöhe ausgeglichen wird, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Oberhalb der gebäudebezogenen Traufhöhe ist die Ausbildung eines Dachgeschosses zulässig. Oberhalb der Firsthöhe Pultdach und der Traufhöhe Pultdach ist die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Für Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss ist der nachfolgende Schemaschnitt maßgebend.
- (5) In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind allgemein zulässig. Außerhalb des zulässigen Dachprofils sind Solaranlagen allgemein zulässig, wenn sie von sämtlichen Dachrändern einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.
- (6) Als Mindesthöhe der Gebäude wird die um 2,50 m reduzierte zulässige Traufhöhe festgesetzt.
- (7) Für die Gebäude, für die im zeichnerischen Teil Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt sind, ist diese die untere Bezugshöhe für die im Plan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen. Für alle anderen Gebäude ist der untere Bezugspunkt für Traufhöhen und Firsthöhen die mittlere Geländehöhe. Die mittlere Geländehöhe ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Höhen der Gebäudedecken. Maßgeblich für die zulässige Traufhöhe ist der nachfolgende Schemaschnitt:



3. Bauweise

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

- (1) Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- (2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand zulässig (vgl. örtliche Bauvorschriften Ziffer 5).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

- (1) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Beide besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (2) Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Nebenanlage je Innenhof zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage errichtet wird.
- (3) Bauliche Anlagen zur Lagerung von Müll sind nur auf den Flächen zulässig, die im zeichnerischen Teil für offenen und überdachten Stellplätze ausgewiesen sind. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle zugelassen werden.

5. Gebäudestellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Gebäude, für die im zeichnerischen Teil „Pultdach“ festgesetzt sind, sind traufständig entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen zu errichten.
- (2) Ausnahmen können für untergeordnete Querbauten zugelassen werden.

6. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) der Altbauten sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans maßgebend. Für die Neubauten wird die zulässige Höhenlage im bauaufsichtlichen Verfahren festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 9 Abs. 2 BauGB, 12 BauNVO)

- (1) Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Auf den sonstigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen nicht zulässig.
- (2) Für Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge von Gewerbebetrieben, Mietfahrzeuge sowie Kraftfahrzeuge für Behinderte können Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Die direkt an die Stuttgarter Straße angrenzenden Stellplätze sind nur so lange zulässig, bis die betroffenen Grundstücksflächen zur Straßenumgestaltung notwendig werden. Die endgültige Festsetzung dieser Flächen erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche / Straßenbegleitgrün. Stellplätze in diesen Bereichen können keine notwendigen Stellplätze im Sinne der LBO sein, sondern lediglich temporär zugelassene Stellplätze.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

9. Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger.

10. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm nach der nachfolgenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben muss 10 m² betragen.
- (2) Für die auf den Tiefgaragen zu pflanzenden Bäume sind Anschlüsse an den gewachsenen Untergrund herzustellen. Ersatzweise sind auch drei flachwurzelnende Bäume zulässig.
- (3) Eine Abweichung von den dargestellten Standorten kann bis zu 5 m aus funktionalen Gründen zugelassen werden.
- (4) Im Bereich des mittleren Hofes sind mindestens drei Bäume mit einem Mindestabstand von 12 m zueinander zu pflanzen.
- (5) Die mit Pflanzgebot belegten Gehölze sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

11. Dachbegrünung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Die Dachflächen der Gebäude und überdachten Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Die Dachterrassen sind auf mindestens 50% der Fläche mit einer Extensiv-Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.
- (2) Die Tiefgaragen sind mit einer Intensiv-Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 30 cm zu begrünen. Diese Regelung gilt nicht bei Überdeckung mit Terrassen mit einer Tiefe bis max. 4 m, gemessen ab dem jeweiligen Hausgrund.
- (3) Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt für die bestehenden Gebäude an der Stuttgarter Straße.

12. Pflanzenerhaltungsgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
- (2) Im westlichen Hof, Ecke Galgenberg-/Königsberger Straße sind alle Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit Arten der Liste 1 und 2 zu ersetzen. Abweichungen vom ursprünglichen Standort können bis zu 5 m zugelassen werden.

13. Immissionsschutz **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- (1) Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Stuttgarter Straße (B 27) werden im Bebauungsplan die Lärmpegel-Bereiche III (61-64 d(B)A), IV (66-70 d(B)A) und V 71-75 (d(B)A) festgesetzt.
- (2) Maßgebend für die erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen in den vorgenannten Lärmpegel-Bereichen ist das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büros Braunstein & Berndt GmbH vom September 2005 (vgl. Anlage 1 der Begründung).
- (3) In den Lärmpegel-Bereichen III, IV und V sind neue Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 Teil 1 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den vorzulegenden Bauvorlagen zu erbringen.
- (4) In den Lärmpegel-Bereichen IV und V sind die Grundrisse von Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten so anzuordnen, dass die Aufenthaltsräume von der Schallquelle (B 27) abgekehrt sind.
- (5) Müssen Aufenthaltsräume aus funktionalen Gründen zur Lärmquelle hin orientiert werden, müssen sie mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden, so dass eine Lüftung über Außenfenster nicht erforderlich ist.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

- (1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.

2. Dachgestaltung

- (1) Für die zulässige Dachform sind die Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung maßgebend.
- (2) Für die Pultdächer ist eine Dachneigung von 10 bis max. 15° zulässig.
- (3) Für die Walmdächer ist eine Dachneigung bis max. 50° zulässig.

3. Außengestaltung

- (1) Zufahrten, Zugänge und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen müssen mit Belägen ausgeführt werden, die eine dauerhafte Durchlässigkeit für Niederschlagswasser gewährleisten. Zu den zulässigen wasserdurchlässigen Belägen zählen Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster und Natursteinpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 1 cm. Auf Fahrbahnen ist auch wasserdurchlässiger Asphalt zulässig.
- (2) Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen außerhalb der erforderlichen Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Frei stehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Plakatsäulen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

5. Abstandsflächen

In Abweichung von den §§ 5 und 6 LBO werden die Abstandsflächen auf 0,4 der maßgeblichen Wandhöhe festgesetzt. Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen kann zugelassen werden, wenn dies aus straßen- oder ortsbildgestalterischen Gründen erforderlich ist. Die Tiefe der Abstandsflächen muss jedoch jeweils mindestens 2,50 m betragen.

6. Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.

7. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen auf den Grundstücken sind als offene Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 6 cm auszuführen. Dies gilt nicht für Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5 m.
- (2) Entlang der Galgenbergstraße und der Königsberger Straße sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmen für die Nutzung des Kindergartens können zugelassen werden.

C. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 (für Pflanzgebote und Nachpflanzungen)

Botanischer Name *(Deutscher Name)*

Acer platanoides	<i>(Spitzahorn)</i>
Acer campestre	<i>(Feldahorn)</i>
Carpinus betulus	<i>(Hainbuche)</i>
Quercus robur	<i>(Stieleiche)</i>
Tilia cordata	<i>(Winterlinde)</i>

Pflanzenliste 2 (für Nachpflanzungen)

Botanischer Name *(Deutscher Name)*

Betula pendula	<i>(Sandbirke)</i>
Crataegus monogyna	<i>(Eingrifflicher Weißdorn)</i>
Larix decidua	<i>(Lärche)</i>
Sorbus aucuparia	<i>(Vogelbeere)</i>

D. HINWEIS

Im Osten des Geländes befindet sich eine verbliebene Bodenbelastung. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt.

Tübingen, 11.04.2007

Begründung

Bebauungsplanänderung „Stuttgarter Straße/Königsberger Straße“

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße, Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße liegt im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich für die Tübinger Südstadt aus dem Jahr 1992. Im räumlichen Geltungsbereich einer solchen Entwicklungssatzung besteht die Verpflichtung zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße liegt im räumlichen Geltungsbereich Bebauungsplanes „Galgenberg“ aus dem Jahr 1956 und des Bebauungsplans „Eberhard-/ Galgenberg-/ Stuttgarter Straße“ aus dem Jahr 1978. Die Bebauungspläne sind nicht geeignet, eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs sicher zu stellen.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Entwicklungsbereichs wurden im städtebaulichen Rahmenplan „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ konkretisiert. Für die Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines neuen, qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt spricht, dass in den beiden größeren Teilgebieten „Französisches Viertel“ und „Loretto“ die städtebauliche Neuordnung weitestgehend abgeschlossen ist, sodass die Entwicklung anderer Teilbereiche der Südstadt – wie der Teilbereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße - nun in den Vordergrund gerückt sind.

Grundlage des neuen Bebauungsplans ist das Entwicklungskonzept „Stuttgarter Straße“, in dem sich vor allem der „Begleitkreis Stuttgarter Straße“, die GWG und die Stadtverwaltung in den letzten Jahren auf Ziele für eine Entwicklung des Quartiers verständigt haben. Dabei wurde die Öffentlichkeit intensiv eingebunden. Das Entwicklungskonzept „Stuttgarter Straße“ wurde vom Südstadtausschuss am 17.05.2004 gebilligt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs geschaffen werden. Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung soll der Bereich behutsam durch weitere Baukörper nachverdichtet werden, die sich in die vorhandene Baustruktur einfügen.

Die vorhandene städtebauliche Situation soll deutlich aufgewertet werden. Durch ordnende Elemente sollen auch künftig private und öffentliche Freiräume, eine geordnete Parkierung und eine stärkere Einbindung in die umgebenden Quartiere gewährleistet werden.

Durch eine Neubebauung entlang der Königsberger Straße soll eine stärkere Mischung von Architektur, Wohn- und Eigentumsformen entstehen. Ziel ist – neben städtebaulichen und finanziellen Aspekten – die Neuentwicklung zu einer ausgewogeneren Sozialstruktur.

Durch die Sanierung der Altbauten soll die Wohnqualität im Quartier deutlich erhöht werden. Durch eine Teil-Privatisierung soll eine höhere Verantwortung für Gebäude und Freiräume erreicht werden.

Durch eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Stuttgarter Straße, Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße soll insgesamt ein weiterer qualitativer Beitrag zur Tübinger Südstadtplanung entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans geleistet werden.

3. Planbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,43 ha. Es wird begrenzt,

- im Norden durch die Stuttgarter Straße,
- im Osten durch die Schweickhardtstraße,
- im Süden durch die Königsberger Straße,
- im Westen durch die Galgenbergstraße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehenden Bebauungspläne „Galgenberg“ und „Eberhardt-/ Galgenberg-/ Stuttgarter Straße“ werden im Geltungsbereich durch den neuen qualifizierten Bebauungsplan mit neuer städtebaulicher Zielvorstellung geändert.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der überwiegend vorhandenen und künftigen Wohnbebauung wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht nicht dem Konzept einer Nutzungsdurchmischung für die Tübinger Südstadt, da in einem Allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen zulässig sind. Aufgrund des störenden Charakters werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichende Aussagen trifft.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Baufenster der Gebäude Stuttgarter Straße 76 +78 durch Verschiebung der östlichen Baugrenze um ca. 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche hin vergrößert. Es soll eine höhere Flexibilität dahingehend erreicht werden, dass pro Geschoss künftig 5 Wohnungen (statt bisher 4) realisiert werden können, die über ein Treppenhaus (bislang über 2 getrennte Treppenhäuser) erschlossen werden können.

Für den Bau der Tiefgaragen können Überschreitungen der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauN-VO über 0,8 zugelassen werden, sofern ein ausreichendes Angebot an Freiflächen gewährleistet und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen nicht gegeben ist.

6.3 Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Baukörperlängen, die in der offenen Bauweise nicht zulässig sind. Durch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird trotzdem eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf den Grundstücken sicher gestellt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auf den Baulinien muss gebaut werden, von den Baugrenzen kann abgewichen werden. Sowohl Baugrenzen als auch Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Sie besitzen auch unterirdische Wirkung.

Zugunsten einer geordneten Nutzung der Freiräume werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können nur zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

6.5 Stellplätze und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine geordnete Parkierung sicherstellen.

Im mittleren Hofbereich wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine weitere Tiefgarage ausgewiesen. Sie soll die Parkierungssituation weiter verbessern und dem zusätzlichen Bedarf an privaten Stellplätzen seitens der Eigentümer Rechnung tragen.

Die direkt an der Stuttgarter Straße liegenden Stellplätze sind nur temporär zulässig. Sie sind dann nicht mehr zulässig, wenn nach der Verlegung der Bundesstraße 27 diese Flächen für eine geordnete Straßenraumgestaltung erforderlich sind.

6.6 Pflanzgebote / Pflanzehaltungsgebote

Die Festsetzungen für Pflanzgebote, Pflanzehaltungsgebote und Dachbegrünungen sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Diese finden sich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den Textlichen Festsetzungen wieder.

6.7 Immissionsschutz

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Stuttgarter Straße (B 27) mit hoher Lärmbelastung macht die Einteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Pegel-Bereiche erforderlich. Abhängig von der Einstufung der Pegel-Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie eine entsprechende Grundrissanordnung und Aufenthaltsräume mit mechanischen, gedämmten Lüftungsanlagen erforderlich. Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Braunstein & Berndt GmbH vom September 2005 wird hingewiesen.

6.8 Baugestaltung

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zur Fassaden-, Dach- und Außengestaltung festgesetzt.

7. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße sicher gestellt. Eine zusätzliche innere Erschließung erfolgt durch weitere neue öffentliche Erschließungsstraßen und -wege und durch Flächen für Gehrechte.

Tübingen, 11.04.2007