

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan "Gartenstraße – westlich Stuttgarter  
Straße" in Tübingen vom 29.01.2016

VORENTWURF

## **1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen dem Hundskapfweg und der Stuttgarter Straße die Charakteristik der bestehenden Bebauung entlang des Österbergs gesichert werden. Gleichzeitig sollen als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes Gartenstraße in diesem Bereich weitere verträgliche Baumöglichkeiten überprüft werden.

Bei dem Planbereich „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ handelt es sich um ein Baugebiet mit der Nutzungstypisierung eines Wohngebietes mit einer sehr homogenen Struktur. Der Bereich ist geprägt von überwiegend freistehenden Einzelhäusern in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig, teilweise dreigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab. Die Vorgartenzonen sind für das Gebiet prägend.

Der Österberg hat mit seiner grünen Mittelhangzone und dem Österbergturm eine erhebliche Silhouettenwirkung für die Stadt Tübingen. Die Situation zwischen Neckar und Österberg prägt den Charakter der Gartenstraße und gibt ihr eine besondere Identität. Der Bebauungsplan sichert in seinem Umfang den Bestand des Quartieres und setzt diesen als Maßstab für weitere bauliche Entwicklungen in diesem Bereich.

Dem Plangebiet liegt ein städtebaulicher Rahmenplan vor, welcher Zielmaße für die unterschiedlichen Teilbereiche der Gartenstraße formuliert (siehe hierzu auch Ziff. 5 Rahmenplan). Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplanes wurden für den Planbereich unterschiedliche Auffassungen zur weiteren Entwicklung dieses Areals vertreten. Während Teile der am Prozess Beteiligten die städtebauliche Zielsetzung vertraten, die prägende Vorgartenzone zu erhalten und zu stärken, die Mittelhangzonen zu schützen und keine weitere Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde auch die Auffassung vertreten, dass eine weitere Bebauung erwünscht und durchaus verträglich sein kann. Dieser Zielkonflikt konnte im städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße für diesen Teilbereich nicht aufgelöst werden und wurde in der Folge vom Gemeinderat und der Verwaltung auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren abgeschichtet.

Zwischenzeitlich ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in erster Reihe auf einem Grundstück in der östlichen Gartenstraße. Bislang ist lediglich auf den Grundstücken Gartenstraße 111, 143 und 179/181 eine 2-reihige Bebauung vorhanden. Der beantragte Bauvorbescheid gibt Anlass, den vom Gemeinderat geforderten Bebauungsplan in diesem Bereich aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan soll nun im Detail überprüft werden, in welchem Maße verträgliche, das typische Ortsbild erhaltende Gebäudeerweiterungen und weitere Baumöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken möglich sind. Der Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ ändert bzw. konkretisiert das vorhandene Planungsrecht und sichert somit zum Einen die in Jahrzehnten entstandene, das Stadtbild prägende Silhouette bzw. die Hangkante des Österbergs und zum Anderen eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Flächen entsprechend seines heutigen Charakters. Der Bebauungsplan wird als nicht-qualifizierter, einfacher Bebauungsplan aufgestellt und setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Die Art der baulichen Nutzung spielt dahingehend eine weitestgehend untergeordnete Rolle. Der Bestand entspricht einem Wohngebiet. Es ist aufgrund der vorhandenen Wohnqualitäten auch weiterhin davon auszugehen, dass die Wohnnutzung von gebietsbestimmender Bedeutung bleibt.

## **2 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ hat eine Größe von ca. 3,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden/ Nordwesten: Österberg (Mittelhangzone): Flst.Nr. 2185/2 (Teilbereich), 2185/3 (einschließlich), 2186 (Teilbereich), 2187/2 (Teilbereich), 2192 (Teilbereich), 2188 (Teilbereich), 2193 (Teilbereich), 2194 (Teilbereich), 2195 (Teilbereich), 2197/1 (Teilbereich), 2197 (Teilbereich), 2197/3 (einschließlich), 2198 (Teilbereich), 2200 (einschließlich), 2201 (Teilbereich), 2203/1 (Teilbereich), 2204/2 (Teilbereich), 2206/2 (Teilbereich), 2209/1 (Teilbereich), 2211/4 (Teilbereich), 2215 (Teilbereich), 2216 (Teilbereich), 2219/3 (Teilbereich), 2223 (Teilbereich), 2228 (Teilbereich), 2231/1 (einschließlich), 2231/2 (einschließlich), 2235/1 (Teilbereich), 2237/1 (Teilbereich), 2240/1 (einschließlich), 2240/2 (einschließlich), 2241 (einschließlich), 2242 (einschließlich),
- im Osten: Flst.Nr. 2185/3, einschließlich
- im Süden/ Südosten: Flst.Nr. 540/3 (Gartenstraße)
- im Westen: Flst.Nr. 2243 (Fußweg) und Flst.Nr. 7227 (Hundskapfweg)

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse (Bebauungspläne und Flächennutzungsplan)**

Für den Großteil des Plangebietes existiert ein nicht-qualifizierter Bebauungsplan; der Ortsbauplan im Gebiet der unteren Gartenstraße Nr. 207, rechtskräftig seit 21.01.1931. Der Plan weist eine 6,00 m tiefe Vorgartenzone entlang der Gartenstraße mit einer daran anschließenden Baufeldzone von 36,00 m Tiefe aus. Im Bereich des Flurstücks Nummer 2194 ist ein Gehweg (Staffelweg) Richtung der heutigen Scheefstraße dargestellt, welcher in seiner Form nicht umgesetzt wurde. Dieser geplante Gehweg wurde im oberen Teilbereich bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 242 „Östlicher Hundskapf“, rechtskräftig seit 12.07.1965, überplant und ist nicht mehr dargestellt.

Der nicht-qualifizierte Ortsbauplan Nr. 185 „Gartenstraße“, rechtskräftig seit 26.02.1962, übernahm die im Ortsbauplan im Gebiet der unteren Gartenstraße Nr. 207 dargestellte Vorgartenzone von 6,00 m Tiefe entlang der Gartenstraße und stellt diese als solche ebenfalls dar.

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 242 „Östlicher Hundskapf“, rechtskräftig seit 12.07.1965, weist Teilflächen im Nordwesten sowie im Norden (kleiner Eckbereich des Flst.-Nr. 2185/3) als nicht überbaubare Fläche (Bauverbot) dar.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen (Stand 120./ 130. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 22.05.2015/ 06.03.2015) wird das Plangebiet entlang der Gartenstraße als Wohnbaufläche und im nordwestlichen Randbereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

### **4 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete bauliche Entwicklung von bereits überwiegend bebauten Flächen ermöglicht bzw. gesichert. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden kann. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Planverfahren im Umfeld mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht gegeben, so dass keine anderen Bebauungspläne vorliegen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b sind nicht gegeben. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird, so werden die Umweltbelange dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## 5 Rahmenplan - Zielmaßkonzept

Der Österberg hat mit seiner grünen Mittelhangzone und dem Österbergturm eine erhebliche Silhouettenwirkung für die Universitätsstadt Tübingen. Die Situation zwischen Neckar und Österberg prägt den Charakter der Gartenstraße und gibt ihr eine besondere Identität. Vor allem aufgrund der Topografie haben sich der südwestliche und nordöstliche Teilbereich des Geltungsbereiches in der Stellung der Gebäude entlang des Hanges (hangabwärts bzw. -aufwärts) unterschiedlich entwickelt. Im Südwesten wurden die Hauptgebäude im Bezug zur Gartenstraße weiter hangaufwärts errichtet, welches großzügige, das heutige Gebiet prägende, Vorgartenzonen mit sich führte. Im Nordosten hingegen wurden die Gebäude in Bezug zur Gartenstraße aufgrund der topografischen Gegebenheiten hangabwärts, näher zur Gartenstraße hin, errichtet.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan von 2013 (Gemeinderatsbeschluss v. 16. Mai 2013) liegt eine Entscheidungsgrundlage für künftige planerische Tätigkeiten und Aufgabenstellungen im Bereich der Gartenstraße mit ihren Nebenstraßen vor. Er formuliert übergeordnete Ziele und zeigt Handlungsfelder und Maßnahmen auf, um den Charakter der Gartenstraße und Umgebung zu wahren und gleichzeitig zukunftsorientierte Entwicklungen zu ermöglichen. Der Rahmenplan stellt als städtebauliches Zielkonzept für unterschiedliche Teilbereiche der Gartenstraße mögliche freiräumliche sowie bauliche Entwicklungen dar. Diese formulierten Ziele sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit dem Rahmenplan besteht somit auch ein Zielmaßkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und definiert für diesen Bereich der Gartenstraße (Zone VI) ein aus städtebaulicher Sicht verträgliches, bauliches Maß (Geschossigkeit, Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,...). Folgende Zielmaße wurden formuliert:

- Erhalt und Stärkung der Vorgartenzone
- je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten (Dimensionierung der Garagen)
- Schutz der Mittelhangzone
- bauliches Zielmaß:
  - sichtbares HG + I + D
  - Grundfläche max. 175 qm
  - ausnahmsweise HG + II + D bei einer Grundfläche von max. 135 qm

Um die prägenden Vorgartenzonen zu erhalten und die Mittelhangzone des Österbergs zu schützen, wurde im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans diskutiert, pro Grundstück nur ein Gebäude zu ermöglichen und die sich heute darstellende offen stehende Bebauung in der bestehenden faktischen Bauzone beizubehalten. Dieses bauliche Zielmaß wurde in den Gremien und dem Gemeinderat kontrovers diskutiert. Der Rahmenplan wurde daher vom Gemeinderat mit Ausnahme dieser formulierten Zielvorstellungen (Begrenzung der Gebäudeanzahl auf ein Gebäude pro Grundstück) für das Plangebiet beschlossen. Entsprechend der Beschlussfassung sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes Gartenstraße an geeigneten Stellen zusätzliche Baumöglichkeiten vor der heutigen Häuserzeile geprüft werden. Eine städtebauliche Entscheidung wurde auf das Bebauungsplanverfahren abgeschichtet.

## **Städtebauliche Konzeption im Bebauungsplan**

Zwischen Gartenstraße 109 bis 181 soll auch in Zukunft der Charakter der „Gartenstraße“ gewahrt bleiben. Um die prägenden Vorgartenzonen zu erhalten und die Mittelhangzone des Österbergs zu schützen, werden die überbaubaren Flächen eng am Bestand orientiert. Eine für das Orts-, Straßen- und Silhouettenbild des Hanges untypische Bebauung in 2. bzw. 1. Reihe wird unterbunden. In den vorangegangenen Jahrzehnten hat sich die Bebauung nordwestlich und nordöstlich entlang der Gartenstraße vor allem aufgrund der topografischen Hangsituation in unterschiedlicher Tiefe zur Gartenstraße hin entwickelt. Die aus dem Ortsbauplan mögliche Baufeldtiefe von 36,00 m, welche u.a. Gebäudekonstellationen in 1. und 2. Reihe ermöglicht, wurde zugunsten großzügiger (Vor)gärten nicht ausgeschöpft. Dieses daraus entstandene prägnante Straßen- und Hangbild wird mit dem Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ gesichert. Eine Ausnahme stellen die jeweiligen Endpunkte im Nordosten und Nordwesten dar. Im Nordosten wurden bereits im Bereich der Stuttgarter Straße Gebäude in „2. Reihe“ auf Einzelgrundstücken errichtet. Durch Aufweitung bzw. durch größere Baufenster und durch ein Einzelbaufenster wird hier städtebaulich ein Kopf, ein Endpunkt in der Zäsur zur Stuttgarter Straße formuliert. Eine Nachverdichtung u.a. auf dem Flst.-Nr. 2186 ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Situation möglich. Im Nordwesten wird an die vorhandene Bebauung entlang der Hundskapfklänge und der Gartenstraße angeschlossen. Die Bebauung wird nah entlang der Gartenstraße weitergeführt, gesichert und verschwenkt dann hangaufwärts. Somit wird städtebaulich eine „Kopfsituation“ der Hundskapfklänge ausformuliert, definiert und gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche entspricht somit der Zielsetzung des Rahmenplanes.

Um die prägenden Vorgartenzonen zu erhalten und die Mittelhangzone des Österbergs zu schützen, wurde im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans diskutiert, pro Grundstück nur ein Gebäude zu ermöglichen und die sich heute darstellende offen stehende Bebauung in der bestehenden faktischen Bauzone beizubehalten. Das bauliche Zielmaß von einem Gebäude pro Grundstück mit Fixierung der Grundfläche ist planungsrechtlich schwer zu realisieren und im weiteren Verlauf der Entwicklung eher wenig zielführend. Die Gebäudekubatur wird daher mit einer Geschosshöhe von maximal zwei Vollgeschossen, einer Längenbeschränkung der Gebäude und einer festgesetzten GRZ fixiert. In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche werden somit nicht nur der Bestand und eine lockere Bebauung in Hanglage gesichert, sondern auch, um den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse gerecht zu werden, bauliche Erweiterungen der Wohnfläche, beispielsweise durch Anbauten oder auch größtmäßig maßstäbliche Neubauten ermöglicht.

Die Vorzonen in direktem Anschluss zur Gartenstraße sollen nicht vollständig durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in ihrer Massivität verbaut werden und somit das Straßenbild bestimmen. Daher werden diese in ihrer Länge zur Gartenstraße beschränkt. In Verbindung mit einer Mindestbegrünung der Vorgärten von 50 % soll eine Begrünung der Vorgartenzonen gewährleistet sowie bestehende Vorgärten gesichert werden.

So entspricht die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes in seinen Grundsätzen dem Rahmenplan und führt diesen in Teilbereichen fort.

## **6 Schallimmissionen – Anforderungen an den Lärmschutz**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 1208 (Stuttgarter Straße) im Osten beeinflusst und ist durch die Immissionen dieser übergeordneten Straße belastet.

Für den vorgenannten Bereich liegen Lärmkartierungen gemäß Umgebungslärmrichtlinie von November 2014 vor, welche bei der Universitätsstadt Tübingen eingesehen werden können. Entsprechend der Auswertung zum Straßenverkehrslärm wurden hierbei Lärmpegel an den Gebäudeaußenfassaden

der Gebäude Gartenstraße 175, 177, 181 und 179 von > 65 dB(A) für den  $L_{DEN}^1$  / 55 dB(A) für den  $L_{Night}^2$  ermittelt (siehe Gebäude mit \* im Planteil). Das Umweltbundesamt schlägt als Auslösekriterium für die Lärmaktionsplanung Werte ab 65 dB(A) für den  $L_{DEN}$  und 55 dB(A) für den  $L_{Night}$  als Schwelle im Bezug auf eine potentielle Gesundheitsgefährdung vor.

Gemäß diesen Lärmkartierungen sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu erwarten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), entsprechend Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Geeignete Maßnahmen sind auf Ebene der Gebäudeplanung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes und der dann vorliegenden Rahmenbedingungen (Abschirmungswirkung, Gebäuderichtung, entsprechende Grundrissgestaltung) zu treffen. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn Pegelüberschreitungen des maßgeblichen Außenlärmpegels (MAP) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorliegen.

Bauwillige werden an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteile im Rahmen des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens seitens des Antragstellers nachzuweisen ist.

## **7 Planinhalt**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,25 festgesetzt. Aufgrund der sehr großen und teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen wird für die Ermittlung der GRZ die Baugebietsfläche des Grundstückes, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, herangezogen (im Planteil als weiße Fläche dargestellt). Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand. Sie erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen (innerhalb des Geltungsbereiches).

##### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht ein kompaktes flächensparendes Bauen. Möglich sind u.a. Gebäude mit einem Hanggeschoss (als Vollgeschoss), einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oder aber auch einem Hanggeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand, welcher somit zum einen gesichert wird und zum anderen weiterhin flexibles Bauen am Hang ermöglicht und die ortstypische Silhouette am Hang des Österbergs bewahrt. Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Gebäude mit gewöhnlichen Ge-

---

<sup>1</sup>  $L_{DEN}$ : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastigung

<sup>2</sup>  $L_{Night}$ : Nacht-Lärmindex zur Bewertung von Schlafstörungen

schosshöhen anzutreffen. Aufgrund der Charakteristik des Baugebietes sind auch weiterhin Gebäude mit maßstäblichen Geschosshöhen zu erwarten.

## **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

### Baugrenzen

Der Bebauungsplan „Gartenstraße – Hundskopf – östlicher Bereich“ ändert bzw. konkretisiert mit der Festsetzung der Baugrenzen das vorhandene Planungsrecht und sichert somit zum einen die in Jahrzehnten entstandene Stadtbild wirkende Silhouette bzw. die Hangkante des Österbergs und zum anderen eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Flächen entsprechend seines heutigen Charakters.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bildet im überwiegenden Geltungsbereich die Grundflächen der Bestandsgebäude in unterschiedlicher Tiefe zur Gartenstraße ab. Um die Baugrundstücke flexibel bebauen zu können, sind die Baufenster durchgehend ausgebildet und haben eine Tiefe von 19,00 m. Mit dieser gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (36,00 m tiefe Bauzone) differenzierteren Ausweisung der Baufenster wird die über Jahrzehnte entstandene Silhouette der Gartenstraße gesichert. Aufgrund der Topografie wurde die im bestehenden Planungsrecht mögliche Baufeldtiefe von 36,00 m nicht ausgenutzt. Vor allem aufgrund der Topografie haben sich der südwestliche und nordöstliche Teilbereich des Geltungsbereiches in der Stellung der Gebäude entlang des Hanges (hangabwärts bzw. -aufwärts) unterschiedlich entwickelt. Im Südwesten wurden die Hauptgebäude im Bezug zur Gartenstraße weiter hangaufwärts errichtet, welches großzügige das heutige Gebiet prägende Vorgartenzonen mit sich führte, im Nordosten hingegen wurden die Gebäude in Bezug zur Gartenstraße aufgrund der topografischen Gegebenheiten hangabwärts, näher zur Gartenstraße hin, errichtet.

Das eingeschossige Gebäude Gartenstraße Nr. 143/3 befindet sich nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen. Das Gebäude widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer Hangbebauung entlang einer „gedachten“ Linie parallel zur Gartenstraße und eröffnet eine städtebaulich nicht erwünschte 2. Reihe entlang der Mittelhangzone des Österbergs. Das eigentliche Hauptgebäude dieses Grundstückes fügt sich in den nordöstlichen Teilbereich der Gartenstraße harmonisch ein und wird in seinem Bestand weiterhin gesichert. Das Gebäude Gartenstraße Nr. 143/3 besitzt nun Bestandsschutz. Längerfristig soll die nordöstliche Mittelhangzone entsprechend der städtebaulichen Konzeption von Bebauung frei gehalten werden.

Ebenfalls befindet sich ein Teilbereich des Gebäudes Gartenstraße Nr. 153 außerhalb der überbaubaren Fläche. Gegenüber den anderen Bebauungen entlang der Gartenstraße ist dieses Gebäude vor allem mit seinen Balkonvorbauten näher an die Gartenstraße herangebaut worden, dass zwischen Gebäude und Garagenbauten nur noch eine minimale Restvorgartenfläche vorhanden ist. Um dieses Verschmelzen der Hauptgebäude mit der zulässigen Vorgartenbebauung (Garagenbauten, Nebenanlagen) künftig zu verhindern und eine freie, begrünte Vorgartenzone zu sichern, wird die Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Gartenstraße in 10,00 m Abstand zur Gartenstraße festgesetzt. Das Gebäude Gartenstraße Nr. 153 besitzt Bestandsschutz.

Die gleiche Situation betrifft das Gebäude Gartenstraße Nr. 119 hier befindet sich ein Teilbereich des Wintergartens nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen. Hier wurde aufgrund der Eigenart des nordwestlichen Teilbereiches der Gartenstraße die Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m zur Straße festgesetzt. Diese üppige Vorgartenzone ist prägend für die Gartenstraße und soll auch künftig erhalten werden. Der Teilbereich des Gebäudes Gartenstraße Nr. 153 besitzt ebenfalls Bestandsschutz.

### Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sowie der bereits vorhandenen Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20 m.

Eine Beschränkung der Länge der baulichen Hauptanlagen auf 20,00 m soll eine ortsuntypische Bebauung unterbinden. Dies entspricht der Zielformulierung einer lockeren und durchlässigen Bebauung entlang des Österbergs. Städtebaulich unerwünschte Strukturen, wie zu große Baukörper werden vermieden und der vorhandene Maßstab gewahrt.

### **Flächen für Nebenanlagen**

Mit der Beschränkung und Reglementierung von bestimmten Nebenanlagen in den Vorzonen/ Vorgärten entlang der Gartenstraße werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst frei gehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes, sprich der Gartenstraße, zu erhalten, gleichzeitig aber notwendige Anlagen in diesem Bereich zuzulassen. In Verbindung mit der Festsetzung zu Stellplätzen sowie diese Vorbereiche zu mindestens 50 % zu begrünen (örtliche Bauvorschrift), wird der „grüne“ Charakter der Gartenstraße erhalten und weiterhin gesichert. Nebenanlagen sind in ihrer Höhe beschränkt und sollen sich dem Quartier städtebaulich unterordnen. Gerade entlang der Gartenstraße sollen Nebenanlagen in ihrer Höhe und Breite den Straßenraum nicht dominieren, um den grünen Charakter der Straße zu erhalten und zu sichern.

### **Flächen für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen**

Mit der Beschränkung und Reglementierung von Stellplätzen und Stellplatzbauten mit ihren Zufahrten in den Vorzonen/ Vorgärten entlang der Gartenstraße werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst frei gehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes, sprich der Gartenstraße, zu erhalten. In Verbindung mit der Festsetzung zu Nebenanlagen sowie diese Vorbereiche zu mindestens 50 % zu begrünen (örtliche Bauvorschrift), wird der „grüne“ Charakter der Gartenstraße erhalten und weiterhin gesichert; massive, durchgängige und überhohe Mauern/ Wände und Zufahrtsbereiche entlang der Straße werden verhindert.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplatzbauten sind in ihrer Höhe beschränkt und sollen sich dem Quartier städtebaulich unterordnen. Gerade entlang der Gartenstraße sollen Stellplatzbauten in ihrer Höhe und Breite den Straßenraum nicht dominieren, um den grünen Charakter der Straße zu erhalten und zu sichern. Das zulässige Höhenmaß der Bauten ist jedoch so gewählt, dass auch Doppelparker (Parken übereinander) entlang der Gartenstraße realisiert werden können. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten bietet es sich an, bei einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen (bei Mehrfamilienhäusern), diese in Form einer in den Hang geschobenen Tiefgarage unterzubringen. Hierbei gilt die Vorschrift der Längenbeschränkung dieser Anlagen zur Gartenstraße von maximal 50 % (inkl. Zufahrten) nicht nur für Garagen- und Stellplatzbauten, sondern auch für Tiefgaragenfronten. Die Anlagen sind so in den Hang zu integrieren und entsprechend zu begrünen, dass diese in ihrer Massivität, v.a. zur Gartenstraße hin, nicht in Erscheinung treten. Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen, um eine intensive Durchgrünung der Vorgärten zu gewährleisten.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

### **Private Grünfläche**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der freiraumplanerischen Gliederung und Sicherung der Mittelhangzone des Österbergs, daher soll sie von jeglicher Art baulicher Anlagen (z.B. Nebenan-

lagen wie Gartenhäuschen, Schuppen etc.) frei gehalten werden. Die grüne Silhouette wird somit gewahrt und erhalten.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen dient zudem dem Boden- und Umweltschutz.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

### **Dachgestaltung**

Mit der textlichen Festsetzung zur Dachform und Mindestdachneigung wird bestimmt, dass die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldächer mit mindestens 25° zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird und weiterhin die historische und ortstypische Silhouette am Fuße des Österbergs erhalten und gesichert wird.

Mit der Beschränkung und Reglementierung von Dachaufbauten auf Nebenanlagen und Garagenbauten in den Vorzonen/ Vorgärten entlang der Gartenstraße werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer massiven und überhohen Bebauung frei gehalten. Ziel ist es, die Vorgärten von untergeordneten Gebäuden und Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum in ihrer Kubatur zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes, sprich der Gartenstraße, zu erhalten. Die baulichen Anlagen sind in ihrer Höhe beschränkt und sollen sich dem Quartier städtebaulich unterordnen. Gerade entlang der Gartenstraße sollen Nebenanlagen und Garagenbauten in ihrer Höhe und Breite den Straßenraum nicht dominieren, um den grünen Charakter der Straße zu erhalten und zu sichern. Gleichzeitig aber sollen notwendige Anlagen in diesem Bereich zulässig sein, um hinreichenden Spielraum in der Ausgestaltung der Vorgartenzonen zu ermöglichen, v.a. im Hinblick auf die Ausnutzung der vorhandenen Topografie.

### **Nicht überbaute Grundstücksflächen – Vorgartenzone**

Die Festsetzung dient zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

## **9 Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Gartenstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke sind über diese Straße gewährleistet.

Nordwestlich verläuft am Rande des Geltungsbereiches der Gehweg Hundskapweg und verbindet fußläufig die Gartenstraße mit der Scheefstraße.

## 10 Umweltbelange

Mensch / Gesundheit	
Bestand	<p>Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Verkehrslärms von der Gartenstraße und der Stuttgarter Straße ausgehend. Eine schalltechnische Untersuchung liegt für den gesamten Bereich nicht vor, so dass keine exakte Einstufung der Situation vorgenommen werden kann. Nach Angaben der Umgebungslärmkartierung, Auswertung der Lärmpegel von November 2014 ist eine Überschreitung der Grenzwerte vor allem im Osten des Plangebiets mit zunehmender Nähe zur stark befahrenen Stuttgarter Straße gegeben.</p> <p>Aufgrund des Versiegelungsgrades durch Gebäude und die angrenzende Gartenstraße bestehen bioklimatische Vorbelastungen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr, Gewerbe und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren.</p> <p>Die bestehenden umfangreichen Grünflächen und der großflächige Gehölzbestand im Plangebiet und dessen Umfeld mindern die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase in erheblichem Umfang.</p> <p>Die Vorbelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe wird auf Grundlage der Erkenntnisse des Luftreinhalteplanes für den Regierungsbezirk Tübingen, Teilplan Stadt Tübingen 2. Fortschreibung, Stand September 2013, als nicht erheblich eingestuft. Konkrete Messungen im Gebiet liegen nicht vor. Näherungsweise werden die Erkenntnisse der Messstelle an der Luftmessstation Tübingen (im Bereich der Derendinger Straße) herangezogen. Der Gebietscharakter kann auf die östliche Gartenstraße übertragen werden.</p> <p>An der Luftmessstation Tübingen (im Bereich der Derendinger Straße) wird die Luftqualität in einem Umfeld gemessen, das allgemein repräsentativ für die Exposition der Bevölkerung in den Wohngebieten ist. An dieser Station werden die geltenden Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten.</p> <p>Dies zeigt auf, dass – wie auch in anderen Städten – die Überschreitung der Luftschadstoffgrenzwerte kein flächenhaftes Phänomen ist, sondern dass es sich um ein überwiegend vom Verkehr beeinflusstes Problem der Luftqualität entlang der vielbefahrenen Straßen mit enger Randbebauung handelt.</p>
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch / Gesundheit ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit keine wesentliche Änderung gegenüber dem jetzigen Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB beschränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird verringert bzw. der Anteil an Grünflächen wird gegenüber dem bereits zulässigen

	<p>Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB erhöht. Die Grundflächenzahl von 0,25 lässt einen geringen Versiegelungsgrad zu, so dass die umfangreiche Durchgrünung des Bestandes erhalten bleibt.</p> <p>Bestehende Vorbelastungen werden durch die Planung nicht oder nicht erheblich verstärkt. Gegen die bestehenden Beeinträchtigungen können Maßnahmen ergriffen werden. Im Umfeld des Plangebiets z. B. durch Umsetzung von Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan und Lärmaktionsplan der Stadt Tübingen. Im Plangebiet können z. B. Gebäude mit Lärmschutzfenster aus- bzw. nachgerüstet werden.</p> <p>Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.</p>
Boden	
Bestand	<p>Vorbelastungen für die Bodenfunktionen bestehen durch bereits vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und der inneren Erschließung der Grundstücke.</p> <p>Bodendaten liegen auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht vor. Bedingt durch die innerstädtische Lage ist auf den unversiegelten Flächen in großen Flächenanteilen nicht mehr von einer natürlich vorhandenen Bodenbildung auszugehen. Gemäß der Arbeitshilfe der „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe 1 (gering) eingeordnet. In geringem Umfang können entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze noch unveränderte Böden vorhanden sein.</p> <p>Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe 0 (keine) zugeordnet.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	<p>Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Boden keine wesentliche Änderung gegenüber dem jetzigen Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB beschränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB verringert.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,25 lässt einen geringen Versiegelungsgrad zu, so dass umfangreiche, unversiegelte Bereiche erhalten bleiben. Die ggf. entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze noch vorhandenen, unveränderten Böden liegen nicht innerhalb eines Baufensters und werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert.</p> <p>Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
Wasser	
Bestand	Vorbelastungen für die Grundwasserneubildung bestehen durch bereits

	<p>vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und der inneren Erschließung der Grundstücke.</p> <p>In der Hanglage liegt als hydrogeologische Einheit der Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) vor. Zur Tallage hin bzw. Aue des Neckars hin können auch Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL) im Plangebiet vorhanden sein.</p> <p>Die Grundwasserneubildung innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Gipskeuper und Unterkeuper ist mittel, innerhalb der hydrogeologischen Einheit, Jungquartäre Flusskiese und Sande ist sie hoch. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt.</p> <p>Das Gebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.</p> <p>Auf dem Flst. 2196 zwischen den Gebäuden 165 und 167 befindet sich eine gefasste Quelle.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	<p>Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser keine wesentliche Änderung gegenüber dem jetzigen Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB beschränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB verringert.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,25 lässt einen geringen Versiegelungsgrad zu, so dass umfangreiche, unversiegelte Bereiche zur Grundwasserneubildung erhalten bleiben.</p> <p>Das Flst. 2196, auf dem sich die Quelfassung befindet, liegt im Eigentum der Stadt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.</p>
Klima/Luft	
Bestand	Durch den Gehölzbestand, die Grünflächen und die Hausgärten im Plangebiet und dessen Umfeld kann das Plangebiet als klimatisch und lufthygienisch wenig belasteter Bereich eingestuft werden. Bioklimatische Vorbelastungen bestehen hinsichtlich der bestehenden Versiegelung. Abgase aus Verkehr, gewerblicher Nutzung und Hausbrand sind weitere bereits vorhandene belastende Faktoren.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.
Bewertung Planung	Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft keine wesentliche Änderung gegenüber dem jetzigen Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB be-

	<p>schränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB verringert.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,25 lässt einen geringen Versiegelungsgrad zu, so dass die umfangreiche Durchgrünung erhalten bleibt.</p> <p>Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</p>
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Der Siedlungsraum ist stark durchgrünt. Es handelt sich um einen orts- u. regionstypischen Wohnstandort mit hohem Anteil an standortheimischer Vegetation.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	<p>Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung keine wesentliche Änderung gegenüber dem Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB beschränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB verringert.</p> <p>Der Bereich soll in seinem Bestand gesichert werden sowie in geringem Umfang eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zulassen. Der Grünbereich kann erhalten werden. Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung im Plangebiet ist gering.</p> <p>Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.</p>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	
Bestand	<p>Die Unterhangzone des Österbergs innerhalb des Plangebiets weist, entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze an die Gartenstraße angrenzend, eine durchgehende Wohnbebauung und einen entsprechend hohen Anteil an Versiegelung auf. Hier finden sich überwiegend Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung. Im Allgemeinen sind diese von geringer Wertigkeit. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich in größerer Anzahl Trockenmauern und strukturreiche Gärten, teilweise markante Einzelbäume. Trockenmauern in der freien Landschaft sind ab einer Höhe von 0,5 m oder einer Mauerfläche von mehr als 2 qm nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotops. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern am Südosthang des Österbergs“. In den nördlich der Baugrenze gelegenen Bereichen finden sich Gärten, Gehölzsukzession von gebüschartiger bis waldartiger Ausprägung und teilweise eine magere Gras-Kraut-Vegetation. Die Biotoptypen sind dort überwiegend von mittlerer bis hoher Wertigkeit.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzguts Tierarten kann aufgrund des Habitatpotenti-</p>

	<p>als ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Fledermausarten und Reptilienarten im Plangebiet oder im angrenzenden Umfeld nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die biologische Vielfalt wird aufgrund der Verzahnung des Plangebiets mit der strukturreichen Mittelhangzone des Österbergs als mittel eingeschätzt.</p>
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist das Plangebiet von <b>geringer bis allgemeiner Bedeutung</b> .
Bewertung Planung	<p>Durch die Planänderung bzw. -aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem Bestand. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird jedoch die Bebauung in seinem zulässigen Umfang nach § 34 BauGB beschränkt, in dem die ursprüngliche Bauzone von 36,0 m auf 19,0 m verringert wird. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach § 34 BauGB verringert, in seinem Bestand aber gesichert.</p> <p>Wertvollere Bereiche nördlich der Baugrenze werden teilweise als private Grünfläche gesichert. Ebenso wird die im Südwesten des Plangebiets liegende Teilfläche des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Trockenmauern am Südostrand des Österbergs“ als private Grünfläche gesichert.</p> <p>Mit einer wesentlichen Veränderung der Biotoptypen ist gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht zu rechnen.</p> <p>Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und Gebäudeabrissen sind die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.</p> <p>Die Planung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit keine Gebäude in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen oder als Prüffall erfasst. Die Frage, ob Bodendenkmale vorliegen, gilt es noch zu klären.
Bewertung Bestand	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung bzw. kann noch keine Einschätzung (Bodendenkmale) vorgenommen werden</b> .
Bewertung Planung	Die Planung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

## 11 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

Baugebietsfläche	30.165 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	5.550 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 29.01.2016