
Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der seit einigen Jahren brach liegenden Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie (Corrensstraße 41) und des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks (Corrensstraße 45) in Richtung Wohnbebauung mit einer ergänzenden, kleinteiligen Gewerbenutzung und einem öffentlichen Platz als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets weicht insbesondere auf dem Grundstück Corrensstraße 41 sowohl von der Art der baulichen Nutzung wie auch von den vorhandenen Baukörpern strukturell von der Umgebungsbebauung ab und stellt einen Fremdkörper dar. Eine Wohnnutzung auf der ehemaligen Institutsfläche bietet sich auf Grund der besonderen Lagegunst in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtbusnetz und einem schönen Ausblick auf die Schwäbische Alb an.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt, eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

2. Verfahren

Die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) hat mit Schreiben vom 19.08.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt:

Die Flächen befinden sich im Innenbereich. Die Gesamtgrundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betragen nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 9.077 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird zwar von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

3. Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Nordstadt unterhalb der Eberhardshöhe in nordöstlicher Richtung des historischen Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von einer stark durchgrünten Wohnbebauung.

Das seit den 1950-iger Jahren auf dem Grundstück Corrensstraße 41 bestehende Max-Planck-Institut für Biologie wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das Institutsgebäude und die zugehörigen Gewächshäuser werden seit dem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH hat das Grundstück vom Land Baden-Württemberg erworben, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung mit einem Anteil an kleinteiligen Gewerbeeinheiten zu realisieren. Auch das nördlich angrenzende Grundstück Corrensstraße 45 mit dem ehemaligen „Direktorenwohnhaus“ wurde

vor einiger Zeit verkauft, der Erwerber hat ebenfalls Interesse an einer Entwicklung des Grundstücks. Die unmittelbar benachbarten Grundstücke Im Rotbad 47-57 und Corrensstraße 36-46, die früher ebenfalls Landeseigentum und Teil des Areals der Max-Planck-Institute waren, wurden in den letzten Jahren jeweils auf der Grundlage eines neu geschaffenen Planungsrechts mit verdichtetem Geschosswohnungsbau bebaut.

Planungskonkurrenz

Die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung des Plangebiets wurden von der Verwaltung in einem Eckpunktepapier unter Beteiligung der Bürgerinitiative Corrensstraße, der Anwohnerinitiative Corrensstraße und der Vorhabenträger definiert und vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung als Grundlage für die nachfolgende Planungskonkurrenz mit sieben teilnehmenden Architekturbüros beschlossen. In der Jursitzung am 16.05.2014 empfahl das Preisgericht nach ausführlicher und intensiver Diskussion einstimmig die mit dem ersten Rang ausgezeichnete Arbeit des Architekturbüros Ackermann + Raff zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Städtebaulicher Entwurf

Der ausgewählte Entwurf berücksichtigt die Topographie indem das geneigte Gelände durch Stützmauern in fünf terrassierte Plateaus aufgeteilt wird, die jeweils auf das Höhenniveau der Corrensstraße bezogen und von dort barrierefrei zugänglich sind. Auf diesen Terrassen sind neun Baukörper mit 4 bis 5 Geschossen so angeordnet, dass Durchblicke quer und diagonal ermöglicht werden. Die flachgeneigten Satteldächer der Gebäude nehmen Bezüge aus der Umgebungsbebauung auf und geben dem Quartier einen individuellen Charakter. Die Verbindung der unterschiedlichen Geländestufen erfolgt durch ein internes System von Wegen, Plätzen und Treppen, die den Freiraum zwischen den Gebäuden gliedern und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Die notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die südliche Tiefgarage wird ebenerdig von der Straße „Im Rotbad“ erschlossen, die nördliche über die Corrensstraße.

Nutzungsmischung / Quartiersplatz

Das Quartier soll nicht ausschließlich dem Wohnen dienen sondern durch eine verträgliche und qualitativ hochwertige Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung lebendig gestaltet werden. Das gewerbliche Angebot soll am Quartiersplatz an der Ecke Corrensstraße / Im Rotbad konzentriert werden, die Vorhabenplanung sieht hier entsprechende Flächen in den Erdgeschossen der Gebäude am öffentlichen Platz vor. Im Vordergrund steht dabei eine Gesamtbetrachtung des Umfeldes, durch die Ausbildung des öffentlichen Quartiersplatzes und die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbeflächen soll ein zentraler Treffpunkt für die Umgebung geschaffen werden und die diesbezüglichen Defizite im Bereich Winkelwiese / Im Schönblick / Corrensstraße / Haußerstraße abgebaut werden.

Der Platz öffnet sich großzügig zu beiden Richtungen des Straßenraumes und zur Aussicht zum Östberg und zur Schwäbischen Alb. Es sollen dort neben Aufenthaltsmöglichkeiten auch Ersatzpflanzungen für die auf Grund ihres schlechten Zustandes teilweise abgängigen Dachplatanen untergebracht werden.

Die Fläche des Platzes soll ins Eigentum der Universitätsstadt Tübingen übergehen. Es ist beabsichtigt für die Gestaltung des Platzes unabhängig vom Bebauungsplanverfahren einen eigenen Planungsprozess unter Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Die Fläche des Quartiersplatzes ist deshalb nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Kosten für die Herstellung des Quartiersplatzes werden über die Beteiligung der Vorhabenträger an den, dem Gebiet zurechenbaren Infrastrukturkosten abgedeckt. Regelungen zu Kosten und Vorgehensweise erfolgen im Durchführungsvertrag.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Etwa 10% der auf dem Grundstück Corrensstraße 41 entstehenden Wohneinheiten mit ca. 700 qm Wohnfläche sollen über 15 Jahre als preisgünstiger Wohnraum mit einem um ein Drittel gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Mietzins an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Der wirtschaftliche Nachteil aus der Mietzinsreduzierung wird durch das Land Baden-Württemberg und die Universitätsstadt Tübingen durch Ausgleichszahlungen übernommen. Hierüber wurde mit dem betroffenen Vorhabenträger, der HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

4. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha und enthält die Grundstücke 1646 und 1418/3.

Er wird im Osten durch die Corrensstraße, im Süden durch die Straße „Im Rotbad“, im Norden durch die Straße „Im Schönblick“ sowie im Westen durch die Grundstücke Flurstück Nr. 1646/3 (Im Rotbad 51-57) und 1646/4 (Im Schönblick 38) begrenzt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, Stand der 120. / 130. Änderung, wirksam seit 22.05.2015 / 06.03.2015, als Sonderbaufläche „Max-Planck-Institute“ dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Weg der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Folgende Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt:

- Ortsbauplan 101 „Corrensstraße – Im Rotbad“, rechtskräftig seit 05.07.1957
- Bebauungsplan 428 „Im Schönblick / Corrensstraße“, rechtskräftig seit 19.07.1996.

Der Ortsbauplan Nr. 101 umfasst Flächen westlich der Corrensstraße zwischen den Straßen Im Rotbad und Schönblick, südlich der Straße im Rotbad sowie entlang der Gottlieb-Olpp-Straße und enthält nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 428 umfasst neben Flächen zwischen den Straße Im Schönblick und Im Rotbad südwestlich und nordöstlich der Corrensstraße. Innerhalb des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Institute“ bzw. ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich sind auch Festsetzungen u. A. zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Die Regelungen im Ortsbauplan Nr. 101 und im Bebauungsplan Nr. 428 sind nicht geeignet, die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Deshalb wird das geltende Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Ergänzend zur Wohnnutzung sind damit auch Nutzungen, die die Wohnnutzung beleben und ergänzen, wie z. B. kleinere Läden oder ein Café, möglich. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch etc.) mit der umgebenden Wohnnutzung kommen kann.

Nach § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige First- und Traufhöhe (FH max., TH max.) bestimmt.

Abgestimmt auf den städtebaulichen Entwurf wurden die maximalen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Topographie festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen unter Berücksichtigung der Terrassierung des Geländes eine Bebauung mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen und flachgeneigtem Satteldach. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt um den Baukörper zu definieren.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter der maßgeblichen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs differenziert festgesetzt. Für das WA1 gilt auf Grund der beabsichtigten Einfügung in die Bebauung entlang der Straße „Im Schönblick“ eine geringere Dichte, für den Bereich des WA2 wird das in der BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehene Maximalmaß für die GRZ von 0,4 festgelegt.

Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässig. Für unterirdische Anlagen ist eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Die zulässigen Überschreitungen der GRZ sind unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten vertretbar, da zu den mitzurechnenden Flächen auch unterirdische, erdüberdeckte bauliche Anlagen, Terrassen und sonstige befestigte Freiflächen zählen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch verschiedene Maßnahmen im Gebiet wie beispielsweise die Erdüberdeckung und intensive Begrünung der unterirdischen Anlagen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zugangswege und Stellplätze sowie die Dachbegrünung gemindert.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird im WA2 jedoch überschritten. Diese Überschreitung kommt durch den Abzug der Fläche des aus städtebaulichen Gründen erwünschten, öffentlichen Platzes zustande. Die entstehende GFZ entspricht den vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Eckpunkten. Da der Platz auf Grund der Topographie eindeutig dem Plangebiet zuzurechnen ist und innerhalb des Plangebiets ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen, ist die Überschreitung ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht zu rechnen.

(3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschränkt.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die auf dem Entwurf des Architekturbüros Ackermann+Raff basierende, städtebauliche Planung umgesetzt und gleichzeitig große, zusammenhängende Flächen freigehalten werden können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen prinzipiell von weiterer oberirdischer Bebauung freigehalten werden, deshalb sind dort nur einzelne, genau definierte bauliche Anlagen zulässig. Da der städtebauliche Entwurf hohe Stützmauern zur Terrassierung des hängigen Geländes erforderlich macht, werden diese im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in ihrer Lage und maximalen Höhe festgesetzt.

Angrenzend an den öffentlichen Quartiersplatz ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich, um die Raumkanten klar zu definieren. Zur Flexibilisierung der Bebauung wird hier im Erdgeschoss ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise zugelassen. Die Tiefe ist so gewählt, dass die gewünschte städtebauliche Wirkung erhalten bleibt.

(4) Stellung der Gebäude

Die Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtungen) nimmt die unterschiedlichen Richtungen der Umgebungsbebauung auf und ist ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfs.

(5) Flächen für Stellplätze und Garagen

Oberirdische, offene Stellplätze sind nur in den dafür separat ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Bereich der Tiefgaragen wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgelegt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen etc.) zulässig. Die beiden geplanten Tiefgaragen sollen zusammen mit den festgesetzten Flächen für offene Stellplätze eine geordnete Parkierung für die Bewohner wie auch für die Mitarbeiter und Kunden der gewerblich genutzten Flächen sicherstellen.

In den Tiefgaragen werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Die Errichtung von Carports, die den offenen, durchgrünten Charakter des Plangebiets zusätzlich beeinträchtigen, ist nicht zulässig. Die nördliche Tiefgarage umfasst 40, die südliche 61 Stellplätze. Die südliche Tiefgarage wird von der Straße „Im Rotbad“ ebenerdig erschlossen, für die nördliche Tiefgarage sind getrennte Ein- und Ausfahrten an der Corrensstraße vorgesehen. Durch die Aufteilung auf zwei Tiefgaragen werden Wartezeiten bei der Ein- und Ausfahrt vermieden, das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die mit der Erschließung der Tiefgaragen einhergehende Belastung werden so besser auf das bestehende Straßennetz und die Umgebungsbebauung verteilt.

(6) Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ und dient neben der fußläufigen Erschließung der Gebäude „Haus 5 - Haus 9“ und dem Zugang zu den in den Erdgeschossen der Gebäude am Platz angesiedelten Nutzungen, insbesondere zum Aufenthalt, zum Spielen und zur Kommunikation. Die Aufteilung und Gestaltung inkl. Möblierung und Begrünung der Fläche ist einer späteren Fachplanung vorbehalten. Die Grundlagen dafür sollen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren

ren in einem eigenen Planungsprozess unter Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan für den Platzbereich keine weiteren Festsetzungen zu Baumpflanzungen o. Ä.. Auf die Erhaltung der vorhandenen Dachplatten wurde wegen deren schlechtem Zustand und der voraussichtlich nur noch relativ kurzen Lebensdauer zugunsten einer Neubepflanzung verzichtet.

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

Heckensaum:

Der Feldgehölzhecke am Südwestrand des Plangebiets, in der verschiedene freibrütende Vogelarten nisten, ist zum Schutz ein Saumstreifen vorzulagern. Bei der Ansaat dieses mesophytischen¹ Saums ist eine blütenreiche Wiesenansaat (Bienenweide) zu verwenden; die Fläche ist extensiv zu pflegen. Sie darf nur 1-mal jährlich im zeitigen Frühjahr gemäht, nicht gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden.

Weitere Maßnahmen:

- Dacheindeckungen / Dachbegrünung

Die flachgeneigten Satteldächer im Planbereich sind grundsätzlich dauerhaft mit extensiver Dachbegrünung mit 10 cm Aufbauschicht und zwei- bis mehrjährigen xenophilen² Kräutern zu begrünen. Die Dachbegrünung dient neben der Bereitstellung von Futterpflanzen für Wildbienen und Falter, der Verbesserung des Mikroklimas sowie insbesondere auch der Zurückhaltung von Niederschlagswasser (§ 3a Abs. 2 WG Baden-Württemberg). Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden, ein oberirdisches Gewässer, das für die Einleitung in Frage kommt, ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird deshalb nach der Rückhaltung durch die Dachbegrünung in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Durch die Dachbegrünung der Gebäude werden somit sowohl die Beeinträchtigungen des Stadtbilds wie auch des Wasserhaushalts gemindert.

Um Eintragungen in den Boden und den Wasserhaushalt zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

- Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen

Zur Begrünung der Freiflächen im Plangebiet, zur Verbesserung des Mikroklimas und zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen sind Tiefgaragen mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm intensiv zu begrünen.

- Wasserdurchlässige Beläge

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden und das Retentionsvermögen des darunter liegenden Bodenvolumens zu nutzen.

- Beschränkung der Beleuchtung

Nächtliche Beleuchtungen können in großen Mengen Insekten anlocken, die an den Beleuchtungskörpern verenden. Lichtfallen und Lebensraumveränderungen haben viele Nachtfalterarten, aber auch andere Insekten, an den Rand der Ausrottung gebracht. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen sollen insektenfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, verwendet werden. LED mit warmweißer Lichtfarbe zeichnen sich durch eine besonders geringe Insektenanziehung aus. Scheinwerfer

¹ mesophytisch = an mäßig feuchten Orten vorkommend

² xenophil = für trockene und warme Standorte geeignet

können bei nachts ziehenden Vögeln erhebliche Schreckreaktionen, markante, länger andauernde Richtungsänderungen sowie Reduktionen der Fluggeschwindigkeit auslösen. Auch Störungen von Rast- und Ruheverhalten sind für einige Vogelarten dokumentiert. Durch Beschränkung des Streulichts und Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale werden störende Auswirkungen auf Vogelarten gemindert.

- Nist- und Quartierhilfen

Zum Ausgleich des allgemeinen Mangels an Höhlen- und Spaltenquartieren für die im Plangebiet vorhandenen Niststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter werden im Plangebiet Nist- und Quartierhilfen an Bäumen oder Gebäuden angebracht.

Zusätzlich werden außerhalb des Plangebiets 8 weitere Nisthilfen für Mauersegler angebracht. Bei dieser Maßnahme handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz. Sie ist eine funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahmen) zur Erhaltung der lokalen Populationen.

(8) Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen der projektierten Tiefgaragen auf die schützenswerte Bestandsbebauung sowie auf die geplanten Nutzungen wurden durch GN Bauphysik, Stuttgart (Stellungnahme vom 22.05.2015) wie folgt gutachterlich ermittelt und beurteilt:

Berechnete Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:

Immissionsort		Art der Nutzg.	Pegel Lr [dB(A)]		Richtwert [dB(A)]		Höhe (m)
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Im Schönblick 42	IO1	WA	31,6	29,4	55,0	40,0	4,50
Corrensstraße 44	IO2	WA	29,9	27,7	55,0	40,0	4,50
Im Rotbad 62, EG	IO3	WA	39,8	37,6	55,0	40,0	1,50
Im Rotbad 62, 1.OG	IO3	WA	40,8	38,6	55,0	40,0	4,50

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an allen Immissionsorten IO1 – IO3 sowohl tags wie auch nachts nicht überschritten. Die Unterschreitung beträgt tags an allen Immissionsorten mehr als 6 dB(A). Dies bedeutet, dass im Sinne der TA-Lärm die Zusatzbelastung durch die neuen Tiefgaragen nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Am Immissionsort 3 (Im Rotbad 62, Nordfassade) werden die Richtwerte nachts weniger als 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall müsste die Vorbelastung untersucht werden. Da sich aber die relevanten Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich weiterer lärmrelevanter Anlagen befinden, ist davon auszugehen, dass durch die Gesamtbelastung keine Richtwertüberschreitung gegeben ist.

An den Gebäudefassaden innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags nicht überschritten. Die Unterschreitung beträgt tags an allen Immissionsorten mehr als 6 dB(A). Dies bedeutet, dass im Sinne der TA-Lärm die Zusatzbelastung durch die neuen Tiefgaragen nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Am Gebäude „Haus 2“ werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts an Teilen der Nord-Ost-Fassade um maximal 2 dB(A) überschritten. Auf der Nord-West-Fassade kommt es zu einer minimalen Unterschreitung von 4 dB(A). Auf Grund dieser Ergebnisse wurde die Vorbelastung untersucht. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäudefassaden im Plangebiet mit Ausnahme eines untergeordneten Bereichs der Nord-Ost-Fassade des Haus 2 oberhalb der Tiefgaragenausfahrt nicht überschritten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte

in diesem Bereich wird durch Regelungen in den Vorhabenplänen und dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

(9) Pflanzgebote

Das Anpflanzen von Bäumen dient langfristig gesehen zur optischen Gliederung des Gebiets, zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Umfeld und zum Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen durch die geplanten Baumaßnahmen. Die Funktion der Lebensräume im Plangebiet für die durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit im Wesentlichen weit verbreiteten, ungefährdeten, gehölzgebundenen Arten und als Nahrungsraum für Fledermäuse wird durch die Maßnahmen teilweise wiederhergestellt.

Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse. Im Verkehrsraum der Straße „Im Rotbad“ sind nur Arten geeignet, die extreme Standortverhältnisse tolerieren. Am Übergang des Plangebiets zur Corrensstraße werden die gestaffelten Gebäude durch eine einheitliche Baumreihe ergänzt. Die Freiflächen im Inneren des Gebiets sollen durch markante Einzelbäume und Baumgruppen begrünt werden. Begrünungsmaßnahmen haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

(10) Pflanzenerhaltungsgebote

Die an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene alte Feldgehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten, die dafür notwendigen Pflegemaßnahmen sowie ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen sind durchzuführen. Das Gehölz befindet sich zum Großteil auf dem benachbarten Grundstück Im Rotbad 51-57, hat sich jedoch im Lauf der Jahre in den Bereich des Plangebiets ausgedehnt. Die Abgrenzung der „Hecke“ nach Nordosten wurde im Februar 2015 nach fachlichen Kriterien vorgenommen und die Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

(1) Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind für die Neubauten flachgeneigte, extensiv begrünte Satteldächer. Auf Grund der flachen Dachneigung und der großen Kniestockhöhe werden die Dachgeschosse gut belichtet und können vollständig genutzt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausgeschlossen, da sie erhebliche, negative Auswirkungen auf die Gestaltung und die Begrünung der Dachflächen mit sich bringen, jedoch keine Verbesserung der Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglichen.

Auch Nebengebäude sollen sich in die Topografie einbinden und sind deshalb mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

(2) Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

(3) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im direkten Bezug zu den Nutzungseinheiten vorgesehen. Die Festsetzung zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurde getroffen, um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild und die umgebende Wohnnutzung zu integrieren und gleichzeitig Betrieben die Möglichkeit zu geben, auf ihr Gewerbe/Beruf hinzuweisen. Deswegen sind freistehende Werbeanlagen und Automaten sowie Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen, die auf Grund ihrer Art, Anordnung und Größe über den Nahbereich hinauswirken, nicht zulässig.

(4) Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen an Fassaden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Ansicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit werden Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen.

(5) Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig, von den Außenkanten einzurücken, parallel zum Dachfirst und nicht aufgeständert sondern unmittelbar auf oder in die Dachfläche integriert anzuordnen um die optische Qualität der Dachlandschaft zu erhalten.

(6) Einfriedigungen, Absturzsicherungen

Um die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abzuschirmen sind hier Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen in Kombination mit geschnittenen Hecken oder berankt bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf den Stützmauern innerhalb des Plangebiets sind auf Grund der Mauerhöhe Absturzsicherungen erforderlich. Damit diese nicht zu einer optischen Erhöhung der Stützmauern führen und Durchblicke ermöglichen, sind sie transparent zu gestalten, beispielsweise in Form von Gittern aus senkrechten Metallstäben.

9. Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straßen „Im Schönblick“, „Im Rotbad“ und die Corrensstraße. Eine direkte fußläufige Anbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Mohlstraße sowie zur Universität / Wilhelmsvorstadt besteht über den Fußweg östlich des Parks der Tropenklinik und das Hackersteigle. Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen (svt) befinden sich in geringer Entfernung an der Straße „Im Schönblick“.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträger HKPE und IBV - Immobilien- und Beteiligungsverwaltung GmbH. Unter den Vorhabenträgern erfolgt eine Neuordnung um optimal an den städtebaulichen Entwurf angepasste Baugrundstücke zu erhalten. Die Universitätsstadt Tübingen erhält die Fläche des geplanten öffentlichen Quartiersplatzes.

11. Energiestandard

Es wird angestrebt, mindestens den Energiestandard Kfz-Effizienzhaus 70 (EnEV2014) zu erreichen. Hierzu erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

12. Umweltauswirkungen

Bestand

Zurzeit ist das Flurstück 1418/3 zu etwa 10 % überbaut und wird ansonsten als Hausgarten mit Gehölz- und Rasenflächen genutzt. Im Baumgutachten 2013³ wurden sechs Solitärbäume mit Stammdurchmessern von 10 – 30 cm bis 50 – 80 cm erfasst, die alle von ihrem Gesundheitszustand her erhaltenswürdig sind.

Das Flurstück 1646 wurde früher vom Max-Planck-Institut für Biologie genutzt. Die leerstehenden Haupt- und Nebengebäude sowie die versiegelten Flächen nehmen gut 20 % des Grundstückes ein. Die Freiflächen sind der Sukzession überlassen. Auf den asphaltierten Flächen vor dem Institutsgebäude hat sich auf dem sich zersetzenden Laub der umstehenden Bäume bereits eine flachwurzelnartige Gras-Kraut-Vegetation entwickelt, die Schotterflächen um die Gewächshäuser werden vor allem im Osten von Trockenheit vertragenden Stauden besiedelt, im Westen haben sich Pioniergehölzarten angesiedelt. Auf den ehemaligen Versuchsfeldern südlich der Gewächshäuser hat sich eine Wiesenvegetation mit kanadischer Goldrute und kanadischem Berufskraut sowie Gehölze wie Hartriegel, Strauchweiden, Hundsrose, Feldahorn, Hasel und Hainbuche ausgebreitet. Die Randbereiche werden von naturnah zusammengesetzten Gehölzflächen eingenommen, in denen u. A. Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Stieleiche und Spitzahorn vorkommen. An der Südwestgrenze breiten sich Ausläufer der angrenzenden Feldhecke aus. Südöstlich des Institutsgebäudes wachsen auf einer dreieckigen Fläche 14 als Schirmbäume geschnittene Platanen mit Fichten als randlicher Unterpflanzung. Die Platanen weisen verschiedene Schadbilder auf, so dass einzelne Bäume wohl bereits innerhalb der nächsten 3 – 5 Jahre ausfallen werden⁴. Die Platanen sind in einem überwiegend (mäßig) schlechten, wenn nicht sehr schlechten Allgemeinzustand mit umfangreichen Faulstellen im Kronenbereich.⁵ Südlich der Platanen befindet sich eine Fläche, die von verwilderten Ziersträuchern geprägt ist. Im Baumgutachten 2013 wurden außer den Platanen 10 weitere Solitärbäume mit Stammdurchmessern von 30 – 50 cm bis 50 – 80 cm erfasst (eine Blauzeder, eine Baumhasel, drei Rotfichten, eine Sandbirke, eine Zitterpappel und drei Pyramidenpappeln). Vom Gesundheitszustand her wurden die Pappeln als nicht erhaltenswert und die Rotfichten als nur bedingt erhaltenswert, die anderen Solitärbäume als erhaltenswert eingestuft. Das Grundstück wird im Osten und Südosten durch eine bis 2,3 m hohe Stützmauer eingefasst.

Im geltenden Bebauungsplan sind außer den Platanen keine der vorhandenen Solitärgehölze zur Erhaltung festgesetzt. Abgesehen von artenschutzrechtlichen Anforderungen genießen diese damit keinen Bestandsschutz.

³ Martin Müller: Baumbestand Tübingen Flst. Nr. 1466 und 1418/3, 2013

⁴ Müller, 2013

⁵ Thomas Sinn: Fachliche Stellungnahme, 2015

Prognose

(1) Biologische Vielfalt

Um zu klären, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Verbote des speziellen Artenschutzes nach §§ 44ff BNatSchG entgegenstehen könnten, wurde 2013 eine Habitatpotenzialanalyse⁶ erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass das Gebiet potenzieller Lebensraum geschützter Vogel-, Fledermaus-, Reptilien-, Wildbienen-, Tagfalter- und sonstiger Insektenarten ist. Im Zeitraum August bis Oktober 2014 sowie in der ersten Hälfte des Jahres 2015 wurden daher entsprechende faunistische Untersuchungen vorgenommen. Außerdem wurde auf Grund eines Hinweises im Scopingverfahren eine spezielle floristische Kartierung durchgeführt, um festzustellen, ob in dem Gebiet geschützte Pflanzenarten oder FFH-Lebensräume vorkommen.

Die floristische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich im Gebiet keine Lebensraumtypen nach Anhang I der europäischen FFH-Richtlinie befinden. Als geschützte **Pflanzenarten** befinden sich im Garten des ehemaligen Direktorenhauses einige Wiesenschlüsselblumen (*Primula veris*), im Unterwuchs des Platanenhains eine Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und nahe dem Institutsgebäude ein Exemplar des Bleichen Waldvögeleins (*Cephalanthera damasonium*). Alle drei Pflanzenarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, werden aber nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

Bei der Erfassung von **Fledermäusen** wurden zwei Arten registriert, die das Gebiet als Nahrungsraum nutzen, die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Fortpflanzungs- und Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet bisher nicht festgestellt. Einzelne Individuen beider Arten könnten aber vorhandene Baumhöhlen als Ruhequartiere nutzen.

Bei der Kartierung vorkommender **Vögel** wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen, von denen 15 im Gebiet brüten. Dabei handelt es sich um einzelne Brutpaare von Arten, die - abgesehen vom Mauersegler - hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert und derzeit noch weit verbreitet sind: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Als Nahrungsgäste im Quartier konnten Buntspecht, Eichelhäher, Rabenkrähe, Schwanzmeise, Singdrossel, Star und Sumpfmehlschäfer beobachtet werden.

Reptilien wurden im Gebiet nicht gefunden, was an der zunehmenden Verbuschung und der isolierten Situation liegen kann.

Das Artenspektrum der **Schmetterlingsfauna** hat sich bei der Untersuchung als gering herausgestellt. Bemerkenswert sind insbesondere das Sechsfleck-Widderchen (*Zygaena filipendulae*), das besonders geschützt nach BNatSchG ist, und der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*). Beide Arten werden nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

Bei der **Wildbienenkartierung** wurden insgesamt 19 Arten nachgewiesen, in der Regel nur in Einzelexemplaren. Bei fast allen Arten handelt es sich um solche, die in Baden-Württemberg weit verbreitet und ungefährdet sind. Lediglich die Seidenbiene (*Colletes similis*) findet sich in der Vorwarnliste. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet durchweg als Nahrungsraum oder waren Durchflügler. Keine der Arten nistet im Gebiet. Alle genannten Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, werden aber nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

⁶ Dipl.-Biol. Peter Christian Quetz: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Tübingen Corrensstraße 41, Flurstück 1646, 02.08.2013 und Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Tübingen Corrensstraße 45, Flurstück 1418/3, 02.08.2013

Mögliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt:

Verletzung und Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baufeldräumung können während der Brutzeit insbesondere Gelege oder Jungvögel der im Gebiet brütenden Vögel beschädigt, zerstört, verletzt oder getötet werden. Als Folge von Baumfällungen könnten auch einzelne Fledermäuse, die tagsüber in Baumhöhlen ruhen, verletzt oder getötet werden. Da die anderen erfassten geschützten Tierarten im Gebiet keine Lebensstätten haben oder ausreichend mobil sind, besteht für sie kein besonderes Verletzungsrisiko.

Störung während empfindlichen Lebensphasen (§ 44 (1) 2 BNatSchG)

Da das Gebiet außer für die erfassten Brutvögel keine besondere Funktion für die vorkommenden Tierarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten hat, sind weitere Beeinträchtigungen durch Störungen nicht zu erwarten.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Durch die Baufeldräumung werden Fortpflanzungsstätten der erfassten Brutvögel zerstört. Dabei handelt es sich bei Baumhöhlen und regelmäßig genutzten Brutstätten an Gebäuden auch außerhalb der Brutzeit um geschützte Fortpflanzungsstätten. Für die meisten Arten kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im Umfeld weiterhin erfüllt werden, so dass für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote entstehen. Dies trifft aber nicht zu für die betroffenen Brutstätten des auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg geführten Mauerseglers.

Beschädigung von Pflanzen und ihren Standorten (§ 44 (1) 4 BNatSchG)

Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich die im Gebiet vorkommenden geschützten Pflanzen und ihre Standorte zerstört. Da die Arten nicht in Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt sind, handelt es sich dabei für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.

(2) Belange des Naturschutzes

Pflanzen, Tiere

Von den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen haben die Asphalt- und Betonflächen, die waserdurchlässig befestigte Flächen und Gebäude eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die bestehenden gehölzreichen Grün- und Gartenflächen sowie der Platanenhain haben eine mittlere Bedeutung, während die im bisherigen Bebauungsplan auf dem Grundstück Corrensstraße 41 vorgesehene Pflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen eine hohe Bedeutung hätte.

Durch den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen höheren Anteil an begrünten Dachflächen steigt der Wert der bebauten Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegenüber der bisher baurechtlich zulässigen Nutzung an. Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch die etwas geringere Fläche und den geringeren Wert der künftig gepflegten Vegetationsflächen gegenüber den bestehenden Sukzessionsstadien.

Boden

Die Bodenfunktionsbewertung von regioplus aus dem Jahr 2011 auf der Grundlage der Bodenfunktionsdaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau unter Einbeziehung der Nutzungsdaten enthält für das Planungsgebiet keine Informationen über die Bedeutung des Bodens für die verschiedenen Teilfunktionen. Für die nicht versiegelten bzw. versiegelbaren Böden wird pauschal von einer geringen Bedeutung für die Bodenfunktionen ausgegangen.

Die zulässige, oberflächliche Bodenversiegelung ist im Wohngebiet gegenüber dem bisherigen Baurecht künftig etwas geringer, sie steigt im Gesamtgebiet aber durch die öffentliche Platzfläche etwas an, was zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Bodens führt.

Wasser

Die Grundwasserneubildungseignung des anstehenden Stubensandsteins wird als mittel und die von Knollenmergel als sehr gering eingestuft, entsprechend werden die Freiflächen bewertet. Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Oberflächenversiegelung ist im Wohngebiet gegenüber dem bisherigen Baurecht künftig etwas geringer, steigt im Gesamtgebiet aber durch die öffentliche Platzfläche etwas an, was zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung führt.

Klima, Luft

Das anlässlich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 428 erstellte Klimatologische Gutachten⁷ ergab für die Fläche des Plangebiets keine besondere lokalklimatische Funktion als Kaltlufttransport- oder Kaltluftproduktionsfläche. Ebenso wenig tritt das Gebiet in der Untersuchung der Kaltluftströmungen mit dem Strömungsmodell FITNAH⁸ als besonders bedeutend hervor. Das Gebiet wird daher als Teil eines klimatisch und lufthygienisch wenig belasteten, durchgrünten Wohngebietes mit geringer Bedeutung für die Klima- und Lufthygiene beurteilt.

Die Oberflächenversiegelung ist im Wohngebiet künftig etwas geringer als bisher zulässig, im Gesamtgebiet steigt die Versiegelung aber durch die öffentliche Platzfläche etwas an, dieses verändert den Charakter des klimatisch und lufthygienisch wenig belasteten durchgrünten Wohngebietes mit geringer Bedeutung für die Klima- und Lufthygiene jedoch nicht.

Landschaft

Innerhalb der Stadtlandschaft repräsentieren das Plangebiet und seine Umgebung die in die Jahre gekommene Nachkriegsbebauung mit hohem Grünflächenanteil, der im Osten (Flst. 1418/3) einen leichten Pflegerückstand und im größeren Teil des Gebietes (Flst 1646) einen exotisch verwilderten Charakter aufweist.

Gegenüber der bestehenden Bebauung ermöglicht der neue Bebauungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung, was zugleich eine Verringerung der Vegetationsflächen und eine Rodung der prägenden Gehölze bedeutet. Aber schon nach dem bisher bestehenden Bebauungsplan war eine höhere Baudichte zulässig und abgesehen von dem Platanenhain der Bestand der Gehölze im Plangebiet nicht gesichert.

Natura 2000

Die Nutzung des Baugebiets als Wohngebiet beeinträchtigt auf Grund der großen Entfernung zum FFH-Gebiet 7420441 Schönbuch sowie zum Vogelschutzgebiet 7420441 Schönbuch den Erhaltungstatus oder die Schutzziele der Gebiete nicht.

Bevölkerung

Auswirkungen auf die Bevölkerung innerhalb und außerhalb des Baugebietes durch Lärmimmissionen könnten vor allem durch den Ein- und Ausfahrtsverkehr der neuen Tiefgaragen verursacht werden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tags wie

⁷ J. Vogt: Klimatologische Funktionen der innerstädtischen Freifläche 1646/3 des Bebauungsplans ‚Im Schönblick/Corrensstraße‘ der Stadt Tübingen, 1995

⁸ iMA: Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen mit dem Strömungsmodell FITNAH – Entwurf, 2013

auch nachts nicht überschritten werden. An den Gebäudefassaden innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags nicht überschritten. Nachts hingegen werden die Immissionsrichtwerte an Teilen der Nord-Ost-Fassade des neuen Gebäudes „Haus 2“ oberhalb der Tiefgaragenausfahrt um maximal 2 dB(A) überschritten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in diesem Bereich wird durch Regelungen in den Vorhabenplänen und dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden durch Schattenwurf ist in den meisten Zeiten des Jahres nicht zu erwarten, insbesondere, da durch die angrenzenden Straßen ein ausreichender Abstand sicher gestellt ist.

Kultur- und Sachgüter

Auf dem Gelände befinden sich keine Kultur- und Sachgüter mit Bedeutung für die Allgemeinheit, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

(3) Grünordnerische Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden insbesondere folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Für den speziellen Artenschutz

- Die Beschädigung, Zerstörung, Verletzung oder Tötung von Gelegen oder Jungtieren der Brutvögel und von Individuen der nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet wird vermieden, indem Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vom 1. November bis zum 28. Februar durchzuführen sind. Außerhalb dieses Zeitraumes sind entsprechende Arbeiten nur zulässig, wenn nachgewiesen wurde, dass dadurch keine genutzten Quartiere betroffen sind und die Untere Naturschutzbehörde den Arbeiten zustimmt.
- Als Ersatz für dauerhaft genutzte Brutstätten des Mauerseglers werden an geeigneten Gebäuden im Umfeld künstliche Nisthilfen angebracht.

Für Pflanzen und Tiere

- Im Plangebiet werden auch für die nicht gefährdeten Vogelarten Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Hausrotschwanz und Haussperling künstliche Nisthilfen angebracht.
- Der Feldgehölzhecke ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil durch die Ansaat einer Wildblumenmischung ein Saumstreifen vorzulagern, der einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen ist.

Für Pflanzen und Tiere, für den Boden sowie für Luft und Klima

- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Terrassen, Wege, Plätze sowie sonstige Nebenanlagen.

Für Pflanzen und Tiere sowie für Luft und Klima

- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind jeweils zu min. 75 % mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind betriebsbedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Bei der Ansaat ist eine Mischung aus 2- bis mehrjährigen Kräutern für extensive, niederwüchsige Dachbegrünung, angepasst an geringe Dachaufbaustärken (Vegetationsschicht 5-15 cm) zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für Pflanzen und Tiere, für Luft und Klima sowie für die Landschaft

- Die im zeichnerischen Teil dargestellte Feldgehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Zur Durchgrünung des Quartiers mit Großbäumen sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten standortgerechte, hochstämmige Laub-

bäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Zur weiteren Durchgrünung des Quartiers sind im WA 1 mindestens 2, im WA 2 mindestens 9 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 3 bezeichneten Standorten an der Straße „Im Rotbad“ sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 4 bezeichneten Standorten entlang der Corrensstraße sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Natursteinmauer im Südwesten wird nach Errichtung der dahinter liegenden baulichen Anlagen wieder hergestellt.

Für den Boden und für den Wasserhaushalt

- offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für den Wasserhaushalt

- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die extensive Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm zurückzuhalten und anschließend in den Kanal einzuleiten.

13. Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets lässt sich wie folgt aufteilen:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	10.104 m ²
Allgemeines Wohngebiet	9.077 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.027 m ²

14. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden in den Durchführungsverträgen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit den beiden Vorhabenträgern Regelungen u. A. über Fristen zur Durchführung des Vorhabens, Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen getroffen.

Tübingen, den 20.01.2016