

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Derendingen**

Betreff: Bebauungsplan "Raichberg-, Jura-, Lembergstraße"
Behandlung der Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss

Bezug: 144/2005, 232/2005, 157/2006

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2007 (Anlage 1)
 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 20.10.2007 (Anlage 2)
 Begründung mit Umweltbericht vom 20.10.2007 (Anlage 3)
 Planvariante A (Anlage 4)
 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2007 werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
2. Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.05.2007 eingegangenen Stellungnahmen werden in der Planung bereits berücksichtigt bzw. sind Gegenstand der erneuten Auslegung.
3. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Quartier zwischen Raichberg-, Jura-, und Lembergstraße soll auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Aus städtebaulicher und landschaftsräumlicher Sicht soll das Quartier durch einzelne Baumöglichkeiten mit geringer Versiegelung in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße sowie durch Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand behutsam nachverdichtet werden. Die im Innenbereich vorhandene private Grünfläche mit Obstbaumwiesen und Gärten soll dauerhaft gesichert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Die Stadt und das Regierungspräsidium Tübingen sind der Auffassung, dass auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB solche weit in den rückwärtigen Gartenbereich hineinragenden Bebauungen zulässig wären, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden, eine städtebaulich geordnete Entwicklung wäre gefährdet. Städtebauliche Missstände wären auch wegen der gegebenen Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte nicht zu vermeiden.

Die Bauvoranfrage wurde mittlerweile zurückgezogen, dennoch besteht aus den o. g. Gründen Handlungsbedarf.

2. Sachstand

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.06.2005 beschlossen, für den Bereich zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Auf Grundlage der am 12.09.2006 vom Planungsausschuss gebilligten 3 Planvarianten wurden in der Zeit vom 10.10.2005 bis 21.10.2005 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sprach sich die Öffentlichkeit in den zum Plankonzept abgegebenen Stellungnahmen mehrheitlich gegen eine Bebauung im Innenbereich des Quartiers aus. Hingewiesen wurde auf den ökologischen Wert der Gärten und Obstbaumwiesen sowie ihre Aufenthaltsqualitäten. Auf Grund der Stellungnahmen wurde unter Berücksichtigung der Lage des Quartiers, der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer bereits bestehenden zweiten Bauzeile entlang der Jurastraße, der Dimension und Qualität der vorhandenen Freifläche, sowie der Bedeutung des Freibereichs für die angrenzenden Bewohner in Anlehnung an die Planvariante B (vgl. Vorlage 232/2005) der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Dieser sieht neben Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand eine zweite Bauzeile entlang der Lembergstraße und östlich der Jurastraße vor, während der Innenbereich dauerhaft als private Grünfläche gesichert werden soll. Aus Sicht der Verwaltung ist dies ein Kompromiss, der den unterschiedlichen Interessen am Besten Rechnung trägt. (vgl. Vorlage 157/2006)

2.2 Auslegungsbeschluss

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.06.2006 den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ und den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.05.2006 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. (vgl. Vorlage 157/2006) Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2006 in der Zeit vom 26.06.2006 bis 28.07.2006 statt.

Obwohl der Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung einen Kompromiss darstellt, gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die

Eigentümer im Quartier sprechen sich erneut gegen eine Bebauung im Innenbereich des Quartiers aus und fordern den Erhalt des Grünbereichs.

Zur Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Eigentümer im Quartier zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. An der Informationsveranstaltung, die am 19.06.2007 stattfand, nahmen insgesamt 22 Anwohner des Quartiers teil. Die Mehrheit der Anwesenden, insbesondere Bewohner der Raichbergstraße und Jurastraße, wandte sich nach wie vor in einer teilweise emotionalen Aussprache generell gegen eine Bebauung des rückwärtigen Grünbereichs. Ein Kompromiss zwischen Anwohnern und Verwaltung konnte in der Veranstaltung nicht gefunden werden.

2.3 Erneute Auslegung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers sicherzustellen und den Bedenken und Anregungen der Anwohner nachzukommen, hat die Verwaltung im Entwurf des Bebauungsplanes und im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften einige Änderungen vorgenommen:

- Die Baufelder entlang der Raichbergstraße wurden durch Verschiebung der Baugrenze in Richtung Private Grünfläche entsprechend der vorhandenen Baustruktur und den gegebenen Grundstückszuschnitten vergrößert. Dadurch wird eine größere bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.
- Um auch dem Gebäude Jurastraße 41 unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, wurde die maximal zulässige Firsthöhe um 50 cm entsprechend dem östlich angrenzenden Gebäude angehoben.
- Die Festsetzung für Pflanzehaltungsgebote wurde erweitert. Neben artgleichen Hochstämmen kann bei Abgang auch ein Obsthochstamm oder ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
- Die abweichende Bauweise wurde durch eine offene Bauweise ersetzt, Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
- Zu Gunsten einer optimalen Solarnutzung entfällt die gestalterische Vorschrift, wonach Solaranlagen zum Dachfirst, zur Dachtraufe und zum Ortgang und bei Anordnung untereinander einen Abstand von mindestens 1 m einhalten müssen.

Diese Änderungen erfordern gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und ein erneutes Beteiligungsverfahren.

2.4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften gingen aus der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen:

- a) Dr. jur. Bernhard Hofmann (07.07.2006), Hartmut und Ursula Elliger (10.07.2006), Sigrid Wagner und Siegfried Barth (14.07.2006), German Jutt (21.07.2006) als Eigentümer und Mieter des Gebäudes Jurastraße 41; Ilse Reinmuth (20.07.2006) als Eigentümerin des Gebäudes Jurastraße 35

Vorgebracht wird, dass der Bebauungsplanentwurf die im Norden des Plangebiets gelegenen Grundstücke an der Lembergstraße begünstige und die Verfügbarkeit über die Grundstücke insbesondere an der südlichen Jurastraße einenge.

Mit der Bebauung des Mühlenviertels drohe der Bau eines übermächtigen Gebäuderiegels. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe an der südlichen Jurastraße (Jurastraße 41) auf die gegenwärtige Gebäudehöhe gegenüber der massiven Entwicklung im Mühlenviertel beruhe nicht auf einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange, dies zeige, dass die Bebauungspläne nicht aufeinander abgestimmt seien. Es wird angeraten, von einer Höhenangabe ganz abzusehen, bzw. für die Gebäude entlang der südlichen Jurastraße (Mühlenviertel) eindeutig eine dreigeschossige Bebauung festzusetzen. Die festgesetzte Höhe von 341,50 m über N. N. reiche für eine angemessene Ausführung von drei Geschossen nicht aus.

Die vorgesehene Erlaubnis, den Grenzabstand auf 1,50 m zu verringern führe insbesondere dort, wo die Bebauung nicht parallel zur Straße sondern in die Tiefe erfolgt zu ungunsten Verhältnissen, es sollte daher auf diese Festsetzung verzichtet werden, die Grundstückseigentümer sollten sich selbst darüber einigen.

Die Pflanzbindung für den Nussbaum an der Grenze des Grundstücks Jurastraße 41 sei mangels fehlender städtebaulicher Gründe nicht gerechtfertigt. Der Baum sei durch den Straßenverkehr bereits geschädigt. Auch sei es nicht machbar, bei Abgang an dieser Stelle einen Hochstamm neu zu setzen.

Bei der Regelung bezüglich der Satelliten-Empfangsanlagen empfiehlt es sich, weitere Ausnahmen vorzusehen, insbesondere um den Empfang ausländischer Sender zu ermöglichen.

Von einem absoluten Abgrabungsverbot könne abgesehen werden und die Entscheidung den Eigentümern überlassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauungsstruktur Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße ist bereits in alten Flurkarten verzeichnet und gehört zum historischen Bereich von Derendingen. Auf die früher ländlich geprägte Struktur verweisen die ehemaligen Bauernhäuser mit Wohngebäude und Scheune (Jurastr. 35, 49, Lembergstraße 22) sowie der zusammenhängende grüne und gärtnerisch genutzte innen liegende Bereich. Ziel des Bebauungsplans ist es, die besondere Charakteristik dieses Quartiers dauerhaft zu sichern. Dementsprechend wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden abgeleitet vom Gebäude, Jurastr. 41, mit 13,40 m im rückwärtigen Gebäudeteil. Mit Ausnahme des städtebaulich dominanten Eckgebäudes Jurastraße 27 gegenüber dem Derendinger Bahnhof handelt es sich beim Gebäude Jurastraße 41 um das höchste Gebäude im Plangebiet, die übrigen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 9,50 m – 12,50 m. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe für das Grundstück Jurastraße 41 wurde auf 342,00 m über NN. angehoben; so kann auch für dieses Grundstück die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand etwas angehoben werden. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gebäudehöhen von ca. 13,50 m – 14,00 m ermöglichen eine 3-geschossige Bebauung, wie bereits auch baulich vor Ort umgesetzt.

Würde man auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe im Bebauungsplan verzichten, wäre das Gebäude Jurastraße 41 der Maßstab für die Beurteilung nach § 34 BauGB, mit der Folge, dass für dieses Grundstück die Gebäudehöhe wohl nicht angehoben werden könnte.

Die geplante Bebauung im Mühlenviertel, ist Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem sich das Preisgericht unter Berücksichtigung der heterogenen umgebenden Bebauung für eine verdichtete städtebauliche Grundstruktur mit eigener Identität ausgesprochen hat. Dieser Auffassung ist der Gemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ gefolgt. Die geplante Bauzeile entlang der südlichen Jurastraße ist auf 2/3 ihrer Länge mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und auf 1/3 der Länge mit einer maximalen Höhe von 15,50 m bebaubar. Auch wenn die maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu denen der nördlichen Bebauung nicht erheblich abweichen, so wird die Neubebauung im Mühlenviertel mit ihrem geschlossenen Charakter und der flach geneigten, viel-

fältigen Dachausbildung den Auftakt in ein neues Quartier bilden, das sich von der vorhandenen Bebauung Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße unterscheidet. Die räumliche Distanz mit Fahrbahn, Gehwegen, offen gelegtem Mühlbach und privaten Vorbereichen vermag zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zu vermitteln.

Der Walnusbaum an der Grenze des Grundstücks Jurastraße 41 stellt auf Grund seiner Lage und Dimension einen für die Jurastraße prägenden Baum dar, der auch künftig erhalten werden soll. Bei seinem Abgang soll er durch einen Baum mit gleicher Wirkung für den Straßenraum ersetzt werden. Neben einem artgleichen Hochstamm kann bei Abgang auch ein Obsthochstamm oder ein hochstämmiger heimischer Labbaum gepflanzt werden. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu Satelliten-Empfangsanlagen wurde aus gestalterischen Gründen so formuliert. Der Empfang ausländischer Sender wird dadurch nicht ausgeschlossen. Parallel hierzu besteht die Möglichkeit des Kabelanschlusses, der über zusätzliche technische Einrichtungen (Digitalbox) den Empfang diverser ausländischer Sender möglich macht. Die Formulierung weiterer Ausnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

Die ebene Topographie dieses Bereiches ist ebenfalls ein Merkmal, das den Charakter der Bebauung und der zusammenhängenden Freiflächen beeinflusst. Dieser Charakter soll auch künftig beibehalten werden.

Die abweichende Bauweise wurde in eine offene Bauweise geändert. Bei baulichen Änderungen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz. Dies ist Gegenstand der erneuten Auslegung.

Bezüglich der Baumöglichkeiten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter b) verwiesen.

b) Anwaltskanzlei Quaas & Partner vertritt: Bettina Reiff, Dr. Klaus-Christian Reiff, Dr. Gabriele Reiff, Anne Reiff, als Eigentümer der Gebäude Raichbergstraße 20+22

Der Bebauungsplan verstoße gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit. Bauleitpläne seien nur dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen, städtebauliche Konzeption der jeweiligen Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Der Bebauungsplan sei auch deswegen nicht erforderlich, weil ohne eine Beplanung der innen liegende Bereich des Straßencarres als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ entgegen der Rechtsansicht des Regierungspräsidiums Tübingen gerade nicht bebaut werden könne.

Der Planung sei ein öffentliches Interesse zu Grunde zu legen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren handle es sich um eine rein privatnützige Planung zu Gunsten einer Bauvoranfragerin. Das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung sei nicht gegeben. Des Weiteren verstoße der Bebauungsplan gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Die Lasten der Durchgrünung, Auflockerung und Aufwertung, die durch den Bebauungsplan entstehen müssen von allen Eigentümern im Quartier zu Gunsten von denjenigen getragen werden, für die neue Baumöglichkeiten entstehen. Auch liege ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht der Betroffenen einschließlich ihres Vertrauensschutzes vor. Die Stadt habe über Jahrzehnte durch konsequente Freihaltung des Innenbereichs und die Abwehr entsprechender Bauwünsche Vertrauen aller Anwohner dahingehend geschaffen, dass der die Qualität des Wohnens prägende innenliegende Grünbereich erhalten bleibt. Der Eingriff in die Grünzone zerstöre das Vertrauen und führe zu einer Wertminderung der Grundstücke, deren wertbildende Ruhezone beeinträchtigt wird.

Letztlich wäre das Erfordernis der Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/Ausgleichs verletzt. Wertbildende Tierarten im Innenbereich, wie Fledermäuse und Buntspechte, unter denen auch Arten mit prioritärem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie sein könnten, würden durch eine Bebauung beein-

trächtig werden, Untersuchungen hierzu würden fehlen. Des Weiteren sei eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da es sich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handle (vgl. oben).

Hilfsweise wird angeregt, den Innenbereich insgesamt und nicht nur für einzelne Grundstücke zur Bebauung freizugeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Prüfung der Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen. Dargelegt wurde, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden soll, die neben dem Erhalt einer ausreichend dimensionierten Grünfläche einer behutsamen Nachverdichtung Rechnung trägt.

Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, mit der Folge, dass eine Bebauung in der Grünzone ohne Bebauungsplan nicht mehr verhindert werden könnte. Sowohl die Darstellungen im Lageplan und die Beschreibung der innen liegenden Fläche im Straßenkarree als auch Ortsbesichtigungen haben ergeben, dass der innen liegende Grünbereich zum Innenbereich gehört. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend einheitlich, so dass neue Vorhaben im Gartenbereich durch diese eindeutig geprägt wären. Die Gesamtfläche ist nicht so groß, dass sie eine relevante Unterbrechung der Bebauung darstellt oder die Prägung unterbricht. Sie weist lediglich eine Breite von ca. 55-85 m und eine Tiefe von ca. 100 m auf. Die Freiflächen werden zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung vollständig als Gartenflächen genutzt. Bei einer derartigen Sachlage kann von keiner Außenbereichsinsel ausgegangen werden. Die Bebauung in der rückwärtigen Gartenzone richtet sich demnach ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Es handelt sich um keine privatnützige Planung. Die Bauvoranfrage für das Gebäude Lembergstraße 4 war lediglich der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans, um eine geordnete, städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Die Tiefe der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und den gegebenen Grundstückszuschnitten.

Für die Bebauung entlang der Lembergstraße mit einer Tiefe von bis zu 11,00 m und den verbleibenden, weit in die private Grünfläche hineinragenden Gartengrundstücken mit einer Tiefe von bis zu ca. 65 m wird eine weitere rückwärtige Baumöglichkeit, wie bereits östlich der Jurastraße vorhanden, ermöglicht. Für die Gebäude entlang der Jurastraße mit Gebäudetiefen bis zu 26 m und die Gebäude entlang der Raichbergstraße sind Erweiterungen möglich.

Eine durchgängige Tiefe der Baufenster von 26 m entlang der Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße hätte zwar eine größere Private Grünfläche zur Folge, die Grundstücke wären aber aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und Grundstückssituation baulich nicht nutzbar. Dementsprechend reagieren die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf die Bebauungsstruktur und Grundstückssituation.

Zugunsten einer größeren baulichen Nutzung der Grundstücke entlang der Raichbergstraße wurde die Baugrenze in Richtung Private Grünfläche entsprechend der vorhandenen Baustruktur und den gegebenen Grundstückszuschnitten verschoben. Dies ist Gegenstand der erneuten Auslegung.

Die Private Grünfläche ist in Größe und Ausmaß (48 m/60 m) so festgesetzt, dass landschaftsräumlich eine Tiefenwirkung entstehen kann. In Verbindung mit den ausgewiesenen Zweckbestimmungen der gärtnerischen Nutzungen und der Nutzung als Obstwiese kann so die ökologische Bedeutung und ihre Bedeutung für die Erholung der Bewohner gewährleistet werden.

Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Nachverdichtung im Umweltbericht geprüft. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Großteils der Grünfläche können Auswirkungen auf Klima/Luft und die Erholungsfunktionen, sowie auf Arten und Biotope auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Auswirkungen entstehen vor allem für das Schutzgut Boden. Diese werden durch die Ausgestaltung der Planung und weitere umweltschützende Festsetzungen minimiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen durch die Nachverdichtung verbleiben (vgl. Begründung).

Die Gärten wurden als mittel bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz bewertet, allerdings in ihrem Wert gemindert durch die isolierte Lage innerhalb der Blockrandbebauung. Bezüglich der Fauna wurde auf der Grundlage einer Habitatanalyse und mit Hilfe von Analogschlüssen die Einschätzung getroffen, dass im Untersuchungsgebiet vor allem mit Kulturfolgern zu rechnen ist, die – angesichts der derzeitigen Nutzung - zumindest eine hohe Störungstoleranz aufweisen. Es wurden keine Vorkommen besonders seltener Arten erwartet. Eine faunistische Kartierung erscheint nicht verhältnismäßig und wurde nicht durchgeführt.

Wie in Begründung und Umweltbericht dargestellt, ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes, den wertvollen rückwärtigen Gartenteil möglichst zusammenhängend zu erhalten und damit auch dessen Funktion als Lebensraum. Die neuen Baumöglichkeiten wurden daher an die vorhandene Bauzeile heran gerückt, die relevanten Habitate der lokalen Tierartenbestände werden geschont. Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung eines lokalen Bestandes kann nicht ausgegangen werden.

Da das Plangebiet ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB einzustufen ist (vgl. oben), ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 ff. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht anzuwenden, da diese nur Eingriffe erfasst, die bisher nicht bereits zulässig waren.

c) ESKA GmbH & Co. KG (22.07.2006) als Eigentümerin der Gebäude Jurastraße 27 und 27/1

Hingewiesen wird, dass auf Flst. Nr. 1548/1 (Jurastraße 27/1) das Maß der baulichen Nutzung mit maximal 2 Wohnungen und einer maximalen Überbauung von 100 m² nicht anwendbar sei, da dessen Grundfläche 300 m² betrage. Durch den Ausbau des Obergeschosses/Dachgeschosses ließen sich mindestens vier Wohnungen realisieren.

Der Gehweg an der Jurastraße müsse unbedingt durchgängig ausgebaut werden, das fehlende Teilstück von Höhe Hausnr. 31 bis zur Unterführung müsse ergänzt werden. Geprüft werden solle, ob die Jurastraße nicht in Teilen verkehrsberuhigt geführt werden könne. Des Weiteren befinde sich die Jurastraße zum Teil in einem desolaten Zustand, so dass ein neuer Fahrbahnbelag mit Fuß- und Radweg erforderlich wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Gebäude Jurastraße 27/1 liegen Baugenehmigungen vor. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz. Erst mit Erlöschen des Bestandschutzes müssen Gebäude an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Die Anzahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich ist begrenzt, um Störungen der Bebauung entlang der Straße möglichst zu reduzieren. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf 100 m² pro Grundstück soll zu einer Begrenzung der versiegelten Fläche im rückwärtigen Bereich beitragen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wurde der Ausbau der Jurastraße geprüft. Es wurde eine Straßenausbauplanung für die Jurastraße entsprechend den Standards der Stadt Tübingen mit einem Straßenquerschnitt von 6 m zuzüglich eines Gehweges von 1,50 m erarbeitet. Um diesen Ausbau realisieren zu können, müssten die Eigentümer der Grundstücke Jurastraße 29, 31, 33 und 35 Teilflächen ihrer Grundstücke entlang der Jurastraße (die Flächen haben eine Tiefe bis zu 1 m) an die Universi-

tätsstadt Tübingen verkaufen. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.03.2007 wurden die Eigentümer über die Planung informiert. Die Eigentümer befürworten zwar einen Ausbau der Jurastraße, sind aber keinesfalls bereit, Teile von ihren Grundstücken an die Stadt zu verkaufen. Mit verringertem Straßenquerschnitt wird der Ausbau der Jurastraße unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiter verfolgt.

Da durch die Jurastraße Buslinien geführt werden, scheidet die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich aus.

d) Eigentümer der Liegenschaften des Carrees Raichberg-, Jura-, Lembergstraße mit Unterschriftenliste von 22 Eigentümern (Juli 2006):

Eingewandt wird, dass der Entwurf des Bebauungsplanes ausschließlich im Interesse eines einzelnen Eigentümers liege. Das Ziel der Nachverdichtung sei nicht stichhaltig, da der Entwurf nur 2 Gebäude zulassen würde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes steige der ökologische Schaden durch die Reduzierung der Grünfläche.

Die Reduzierung des vorhandenen Grünbereichs führe zu Qualitätsverlusten der angrenzenden Liegenschaften. Die Anliegen müssten eine verminderte Wohnqualität und damit verbundene Wertverluste der Liegenschaften hinnehmen, die einer Teilenteignung gleich kommen würden. Die Eigentümer an der Raichbergstraße mussten bereits Einschränkungen der Wohnqualität durch den Ausbau der Raichbergstraße zu einer Verbindungsstraße zwischen B 27 und B 28 hinnehmen (Verkehr, Gefährdungspotential, Lärmbelästigungen, Emissionsbelastungen). Dies würde durch die Erschließung im „Mühlenviertel“ verstärkt werden. Vor dem Hintergrund dieser Belastung sei der Erhalt des inneren Grünbereichs in seinen bisherigen Ausmaßen von essentieller Bedeutung.

Bislang wurde in der Verwaltung die Auffassung vertreten, die Grünzone nicht zu Bauzwecken zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Bebauungsplan werden die bislang bestehenden Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB im innen liegenden Bereich zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. Die private Grünfläche wurde so dimensioniert, dass sie ihre Erholungsfunktion auch künftig wahrnehmen kann. Eine Minderung der Wohnqualität liegt nicht vor.

Die private Grünfläche wurde so dimensioniert, dass sie ihre ökologische Bedeutung auch künftig wahrnehmen kann. Die Umweltauswirkungen der geplanten Nachverdichtung wurden im Umweltbericht untersucht und die Auswirkungen durch die Ausgestaltung der Planung und grünordnerische Festsetzungen minimiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen durch die Nachverdichtung zu erwarten sind.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung auf b) verwiesen.

e) Ingrid Brauneis von Schell, Dr. Thomas von Schell, Maja Messner, Dr. Albrecht Müller (26.07.2006) als Eigentümer des Gebäudes Jurastraße 47

In den textlichen Festsetzungen würden Gebäude mit verringertem Grenzabstand von 1,50 m zugelassen werden. Der nachbarschützende Teil könne aber nicht einfach durch einen Bebauungsplan vernachlässigt und ausgehebelt werden. Sinnvoll erachtet wird deshalb eine Regelung, die es den Nachbarn im gegenseitigen Einvernehmen erlaubt, Abstandsflächen zu unterschreiten.

Die Regelung in den örtlichen Bauvorschriften, dass Solaranlagen zur Traufe, Ortgang, First (senkrecht gemessen) und anderen Bauteilen einen Abstand von 1 m einzuhalten haben, erscheine auch aus gestalterischen Gründen nicht sinnvoll, da eine Teilbedeckung mit Solaranlagen unruhiger erscheine als eine vollständige Bedeckung. Diese Regelung solle für Solaranlagen entfallen.

In der Privaten Grünfläche seien nur Gartenhäuser bis 25 m³ zulässig. Der im Jahr 1999 genehmigte Fahrradraum der Einwendenden sei im Bebauungsplan nicht eingezeichnet, rage aber in die Grünfläche hinein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich des verringerten Grenzabstandes wird auf a) verwiesen. Die Änderung der Bauweise ist Gegenstand der erneuten Auslegung.

Zugunsten einer optimalen Nutzung von Solarenergie wird auf die gestalterische Regelung in den örtlichen Bauvorschriften verzichtet. Dies ist Gegenstand der erneuten Auslegung.

Der bestehende genehmigte Fahrradraum in der privaten Grünfläche genießt Bestandsschutz. Mit Erlöschen des Bestandschutzes müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

2.5 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

a) Regierungspräsidium Tübingen, Bau- und Kunstdenkmale (20.06.2006)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) sollten, die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen sei. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird als Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) DB Services Immobilien GmbH (26.07.2006)

Die DB Services Immobilien GmbH verweist auf ihre Sicherheitsbestimmungen um den Bahnbetrieb durch den Bebauungsplan nicht zu gefährden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sicherheitsbestimmungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

3. Lösungsvarianten

3.1 Erneuter Auslegungsbeschluss: Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.10.2007 werden gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt.

3.2 Bebauungsplan entsprechend Planvariante A (Anlage 4): Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage der Planvariante A weitergeführt. Es wird keine zweite Bauzeile entlang der Lembergstraße ausgewiesen. Für die bestehende Bebauung entlang der Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten angeboten. Der

verbleibende, großzügige Freibereich im Inneren des Quartiers (53 m/77 m) wird als Private Grünfläche, in der Baumöglichkeiten ausgeschlossen sind, dauerhaft gesichert.

- 3.3 Einstellung des Verfahrens: Das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt, mit der Konsequenz, dass aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden könnten. Eine städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung wäre gefährdet.

4. Vorschlag der Verwaltung

Einerseits soll durch den Bebauungsplan der großzügige, prägende Freibereich im Inneren des Quartiers dauerhaft gesichert werden. Auf der anderen Seite ist der Verpflichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) nachzukommen. Die vorliegende Planung trägt diesem Umstand am Besten Rechnung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1. zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2007 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 20.10.2007 (Anlage 2)

Begründung mit Umweltbericht vom 20.10.2007 (Anlage 3)

Planvariante A (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)



Zeichenerklärung

- MI Mischgebiete

Baugebiet	FH TH s. Planeintrag	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Dachneigung	-	Bauweise

max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

 - FH max. Firsthöhe ü. NN
 - TH max. Traufhöhe ü. NN
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - DN Dachneigung
 - Baugrenze
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Stellung der Gebäude, Firstrichtung
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung / unterschiedlicher Firstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MI	FH TH s. Planeintrag
0,4	-
-	o ED
DN 35° - 55°	

MI	FH TH s. Planeintrag
0,4	-
-	o ED
DN 35° - 55°	

MI	FH TH s. Planeintrag
0,4	-
-	o ED
DN 35° - 55°	

MI	FH TH s. Planeintrag
0,4	-
-	o ED
DN 35° - 55°	

Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf
Raichberg-, Lemberg-, Jurastraße

Maßstab 1:1000
Datum: 20.10.2007

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“



Tübingen
Universitätsstadt

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ bestehenden Rechtsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ für dessen Geltungsbereich überlagert und sind damit nicht mehr anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und durch die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe in Metern ü. NN festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) In der rückwärtigen Bauzeile ist pro Grundstück eine maximal zulässige Überbauung von 100 m² Grundfläche zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.
- (2) Im Bereich zwischen der Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen unzulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der rückwärtigen Bauzeile wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die private Grünfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) In der privaten Grünfläche sind mit Ausnahme von Gartenhäusern bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ andere bauliche Anlagen nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zur Auswahl standortgerechte und heimischer Arten wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten verwiesen.

10. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzbindung belegten Walnussbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie entweder artgleich als Hochstamm mit Mindeststammumfang von 10-12 cm, mind. zwei Mal verpflanzt, oder durch einen Obsthochstamm mit Mindeststammumfang von 10-12 cm, mind. drei Mal verpflanzt, oder durch einen hochstämmigen, heimischen Laubbaum mit Mindeststammumfang von 18-20 cm zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Die Qualität der Pflanzen muss den Bestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) und der DIN 18916 entsprechen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg 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

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

2. Dachgestaltung

- (1) Als zulässige Dachform werden geneigte Dachflächen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform auszuführen.
- (2) Mit Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist zur Dachtraufe und zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Dasselbe gilt für eine Anordnung dieser Bauteile unterein-

ander. Zum Dachfirst ist ein Abstand von 1 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

(3)Zwerchgiebel sind nur bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.

(4)Solaranlagen sind an der Fassade oder parallel zur Dachfläche, maximale Aufbauhöhe 20 cm (In-Dach oder Auf-Dach-Montage) zulässig.

3. Satelliten-Empfangsanlagen

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

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5. Abgrabungen, Aufschüttungen

(1)Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen der Gebäude sind nicht zulässig.

(2)Aufschüttungen sind nur maximal bis zu einer Höhe von 1 m im Terrassenbereich zulässig.

III. HINWEISE

Empfehlende Liste gebietsheimischer Gehölze

Pflanzenliste 1, Einzelbäume, Obstbäume

deutscher Name	botanischer Name
Maßholder, Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Zur Pflanzung im rückwärtigen Gartenbereich werden Obstgehölzen empfohlen, um den dörflichen Charakter dieses Bereiches langfristig zu erhalten. Es sollen Hochstämme alter Obstsorten von Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss sowie Zwetschge aus regionaler Produktion zur Verwendung kommen.

Pflanzenliste 2, Sträucher und Hecken

deutscher Name	botanischer Name
Maßholder, Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg Hrsg.: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1, Rastatt.

Hinweise auf Bau- und Kunstdenkmale

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) so ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Energie

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Empfohlen wird, bei Neubauten mindestens den KfW Standard 60 einzuhalten.

Tübingen, den 20.10.2007

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“

1. Anlass der Planung

Das Quartier zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße ist bisher von einer straßenbegleitenden und weitgehend traufständigen Bebauung geprägt. Der großzügige Innenbereich des Quartiers wird geprägt durch Obstbaumwiesen und Gärten.

Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Die Stadt und das Regierungspräsidium Tübingen sind der Auffassung, dass auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB solche weit in den rückwärtigen Gartenbereich hineinragenden Bauungen zulässig wären, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden, eine städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung wäre gefährdet. Städtebauliche Missstände wären nicht zuletzt wegen den gegebenen Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten nicht zu vermeiden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße soll auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

Aus städtebaulicher und landschaftsräumlicher Sicht soll das Quartier durch einzelne Baumöglichkeiten mit geringer Versegelung in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße sowie durch Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand behutsam nachverdichtet werden. Die im Innenbereich vorhandene private Grünfläche mit Obstbaumwiesen und Gärten soll dauerhaft gesichert werden.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Lembergstraße,
- im Osten durch die Raichbergstraße,
- im Süden und Westen durch die Jurastraße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als gemischte Baufläche dargestellt. Geplant ist ein Mischgebiet mit privater Grünfläche im Innenbereich, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für einen Teilbereich im Osten des Plangebiets gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Feuerhägelle“ aus dem Jahr 1958. Im Übrigen bestehen im Planbereich diverse alte Baulinien. Dieser nicht qualifizierte Bebauungsplan sowie die Baulinien werden durch den Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und sind damit nicht mehr anwendbar.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Neben dem Wohnen soll auch die Ansiedlung kleinerer mit der Wohnnutzung verträglicher Gewerbebetriebe möglich sein.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Firsthöhe und Traufhöhe in Metern ü. NN und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bebauungsstruktur Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße ist bereits in alten Flurkarten verzeichnet und gehört zum historischen Bereich von Derendingen. Auf die früher ländlich geprägte Struktur verweisen die ehemaligen Bauernhäuser mit Wohngebäude und Scheune (Jurastr. 35, 49, Lembergstraße 22) sowie der zusammenhängende grüne und gärtnerisch genutzte innen liegende Bereich. Ziel des Bebauungsplans ist es, die besondere Charakteristik dieses Quartiers dauerhaft zu sichern. Dementsprechend wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden abgeleitet vom Gebäude, Jurastr. 41, mit 13,40 m im rückwärtigen Gebäudeteil. Mit Ausnahme des städtebaulich dominanten Eckgebäudes Jurastraße 27 gegenüber dem Derendinger Bahnhof handelt es sich beim Gebäude Jurastraße 41 um das höchste Gebäude im Plangebiet, die übrigen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 9,50 m -12,50 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe für das Grundstück Jurastraße 41 wurde auf 342,00 m über NN. angehoben; so kann auch für dieses Grundstück die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand etwas angehoben werden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen der straßenbegleitenden Bebauung ermöglichen eine 3-geschossige Bebauung, entsprechend der bereits bereichsweise vorhandenen Bebauung nördlich der Jurastraße. Im rückwärtigen Bereich der zweiten Bauzeile ist eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig.

Die Bebauung südlich der Jurastraße, im Mühlenviertel, ist Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem sich das Preisgericht unter Berücksichtigung der heterogenen umgebenden Bebauung für eine verdichtete städtebauliche Grundstruktur mit eigener Identität ausgesprochen hat. Dieser Auffassung ist der Gemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ gefolgt. Die geplante Bauzeile entlang der südlichen Jurastraße ist auf 2/3 ihrer Länge mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und auf 1/3 der Länge mit einer maximalen Höhe von 15,50 m bebaubar. Auch wenn die maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu denen der nördlichen Bebauung nicht erheblich abweichen, so wird die Neubebauung im Mühlenviertel mit ihrem geschlossenen Charakter und der flach geneigten, vielfältigen Dachausbildung den Auftakt in ein neues Quartier bilden, das sich von der vorhandenen Bebauung Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße unterscheidet. Die räumliche Distanz mit Fahrbahn, Gehwegen, offen gelegtem Mühlbach und privaten Vorbereichen vermag zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zu vermitteln.

Die Grundflächenzahl wurde festgelegt, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Damit die durch die zweite Bauzeile entstehende zusätzliche Versiegelung weitgehend minimiert werden kann, wird in der rückwärtigen Bauzeile pro Grundstück eine maximal zulässige Bebauung von 100 m² Grundfläche festgesetzt.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel und Doppelhäuser. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Durch die offene Bauweise wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung gewährleistet. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz.

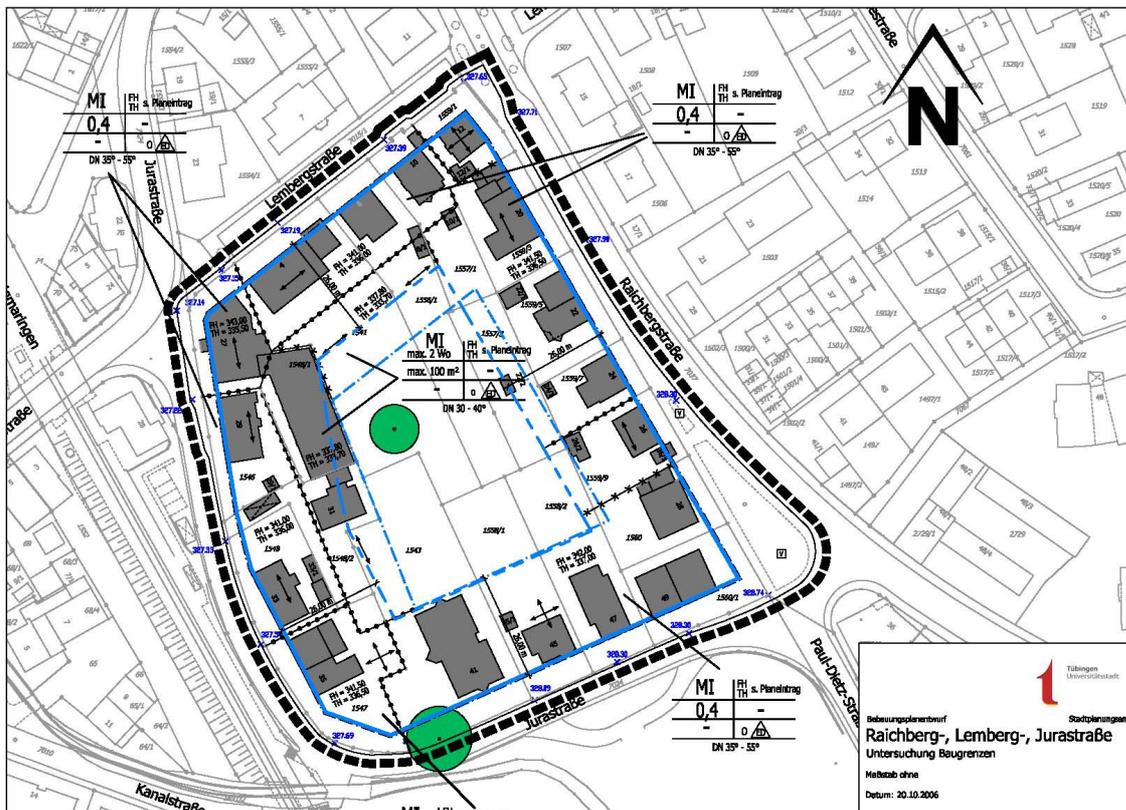
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden und gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen. Zwi-

schen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen ausgeschlossen um eine geordnete bauliche Entwicklung entlang des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten.

Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und den gegebenen Grundstückszuschnitten. Für die Bebauung entlang der Lembergstraße mit einer Tiefe von bis zu 11,00 m und den verbleibenden, weit in die private Grünfläche hineinragenden Gartengrundstücken mit einer Tiefe von bis zu ca. 65 m wird eine weitere rückwärtige Baumöglichkeit, wie bereits östlich der Jurastraße vorhanden, ermöglicht. Für die Gebäude entlang der Jurastraße mit Gebäudetiefen bis zu 26 m und die Gebäude entlang der Raichbergstraße sind Erweiterungen möglich.

Eine durchgängige Tiefe der Baufenster von 26 m (vgl. nachfolgende Grafik) entlang der Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße hätte zwar eine größere Private Grünfläche zur Folge, die Grundstücke wären aber aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und Grundstückssituation baulich nicht nutzbar. Dementsprechend reagieren die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf die Bebauungsstruktur und Grundstückssituation.



5.5 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungspfeile definiert. Die Gebäudestellung orientiert sich am Bestand.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In der rückwärtigen Bauzeile wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Dadurch sollen eventuell entstehende Störungen durch den entstehenden Zufahrtsverkehr möglichst reduziert werden.

5.7 Private Grünfläche

Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, mit der Folge, dass eine Bebauung in der Grünzone ohne Bebauungsplan nicht mehr verhindert werden könnte. Sowohl die Darstellungen im Lageplan und die Beschreibung der innen liegenden Fläche im Straßenkarree als auch Ortsbesichtigungen haben ergeben, dass der innen liegende Grünbereich zum Innenbereich gehört. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend einheitlich, so dass neue Vorhaben im Gartenbereich durch diese eindeutig geprägt wären. Die Gesamtfläche ist nicht so groß, dass sie eine relevante Unterbrechung der Bebauung darstellt oder die Prägung unterbricht. Sie weist lediglich eine Breite von ca. 55-85 m und eine Tiefe von ca. 100 m auf. Die Freiflächen werden zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung vollständig als Gartenflächen genutzt. Bei einer derartigen Sachlage kann von keiner Außenbereichsinsel ausgegangen werden. Die Bebauung in der rückwärtigen Gartenzone richtet sich demnach ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Größe und homogenen Struktur mit Obstbäumen und Nutzgärten hat der private Freibereich eine hohe Bedeutung für das Wohnumfeld der angrenzenden Bebauung. Bedingt durch die vergleichsweise extensive Nutzung und den alten Baumbestand der Gärten besitzt dieser Bereich eine mittlere Bedeutung für Arten und Biotope. In der privaten Grünfläche sind deshalb nur Gartenhäuser bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ zulässig, andere bauliche Anlagen sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig. Gartenhäuser sind kleinere, in einfacher Bauart erstellte Gebäude, die der Unterbringung von Gartengeräten und -erzeugnissen sowie dem Schutz vor der Witterung dienen.

Die Private Grünfläche ist in Größe und Ausmaß (48 m/60 m) so festgesetzt, dass landschaftsräumlich eine Tiefenwirkung entstehen kann. In Verbindung mit den ausgewiesenen Zweckbestimmungen der gärtnerischen Nutzungen und der Nutzung als Obstwiese kann so die ökologische Bedeutung und ihre Bedeutung für die Erholung der Bewohner gewährleistet werden.

Verwiesen wird auch auf die Begründung zur Überbaubaren Grundstücksfläche Punkt 5.4.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um weiteren Versiegelungen des Bodens entgegen zu wirken, sind Zufahrten und Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.9 Pflanzgebote / Pflanz-erhaltungsgebote

Die Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Diese finden sich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den textlichen Festsetzungen wieder.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen und Satelliten-Empfangsanlagen festgesetzt.

Der Empfang ausländischer Sender wird durch die örtliche Bauvorschrift zu Satelliten-Empfangsanlagen nicht ausgeschlossen. Parallel besteht noch die Möglichkeit des Kabelanschlusses, der über zusätzliche technische Einrichtungen (Digitalbox) den Empfang diverser ausländischer Sender möglich macht.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen der Gebäude sind nicht zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1 m im Terrassenbereich zulässig. Ziel ist die Erhaltung des vorhandenen Geländeniveaus.

6. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße sichergestellt. Die innere Erschließung der Grundstücke in 2. Bauzeile erfolgt über die Grundstücke in erster Bauzeile. Die Erschließung ist privatrechtlich entsprechend zu regeln.

Für einen Ausbau der Jurastraße entsprechend den Standards der Universitätsstadt Tübingen mit einem Straßenquerschnitt von 6 m zuzüglich eines Gehwegs von 1,50 m müssten die Eigentümer der Grundstücke Jurastraße 29, 31, 33 und 35 Teilflächen ihrer Grundstücke entlang der Jurastraße (die Flächen haben eine Tiefe bis zu 1 m) an die Universitätsstadt Tübingen verkaufen. Die Bereitschaft der Eigentümer an einem Verkauf der Grundstücke ist nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude in zweiter Bauzeile erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

7. Energie

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Empfohlen wird, bei Neubauten mindestens den KfW Standard 60 einzuhalten. Auf weitere energetische Festsetzungen wird verzichtet, da das Gebiet überwiegend bebaut ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Pflicht entstanden, in einem separaten Bericht die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anlage zum BauGB).

9.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt, wie bereits unter 2. beschrieben, auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet mit behutsamer Nachverdichtung unter weitgehender Schonung des Innenbereichs mit Obstwiesen und Gärten.

9.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Nachfolgend wird dargestellt, inwiefern die Inhalte des Bebauungsplanes die übergeordneten Ziele aus Fachplänen - insbesondere dem Landschaftsplan - und aus relevanten Fachgesetzen berücksichtigen.

Fachplan/fachgesetzliche Ziele	Berücksichtigung
<p>Landschaftsplan 1997¹: Der Landschaftsplan trifft im Siedlungsbereich nur wenige Aussagen, hier vor allem zum Themenbereich Klima/Luft: Das Steinlachtal ist die wichtigste Achse der Kaltluftzufuhr von Süden für das Stadtgebiet Tübingen. Die Bebauung in Derendingen wirkt als Barriere für den Kaltluftabfluss. Entlang der Raichbergstraße verläuft in Richtung Norden eine Luftleitbahn von vorwiegend lokaler Bedeutung (=mittlere Kategorie). Der Blockinnenbereich selbst ist Stadtklimatop mit hoher Empfindlichkeit (z. B. gegenüber Nutzungsintensivierung/bauliche Veränderung).</p> <p>Nordwestlich des Planungsgebietes, entlang der Jurastraße, führt eine regional/überregional wichtige Radwegeverbindung vorbei. Zielkonzept des Landschaftsplanes: Das Planungsgebiet ist, wie der gesamte Bereich der Südstadt und große Teile von Derendingen, als siedlungsklimatischer Sanierungsbereich dargestellt. Damit ist in erster Linie das Ziel verbunden, die Bedeutung des Steinlachtals als Luftleitbahn zu erhalten und zu verbessern.</p>	<p>Die vorgelegten Planungen haben keinen Einfluss auf die wichtige Kaltluftleitbahn des Steinlachtals. Der hohen Empfindlichkeit von Bereichen, die ein städtisch geprägtes Klima aufweisen, wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen: Einer möglichen ungeordneten Bebauung des Blockinnenbereichs und damit dem Verlust der klimatisch und lufthygienisch ausgleichenden Gärten und Obstwiesen wird vorgebeugt, indem ein großer Anteil des Grünbereichs als private Grünfläche gesichert wird. Südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße wird die bisher bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung planungsrechtlich gefasst.</p> <p>Die umliegenden Wegeverbindungen werden durch die Planungen nicht berührt.</p> <p>Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die wichtige Kaltluftleitbahn des Steinlachtals, s. o.</p>
<p>sonstige Fachpläne (insbes. des Wasser- und Abfallrechts sowie des Immissionsschutzes) nicht vorhanden</p>	<p>-</p>
<p>Bodenschutz, gesetzliche Vorgaben § 1 BBodSchG: Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden</p>	<p>Einschränkung der bebaubaren Fläche im Bebauungsplan, Ausweisung einer privaten Grünfläche im zentralen Bereich und weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen, Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen. Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze</p>
<p>Immissionsschutz, gesetzliche Vorgaben § 1 BImSchG: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen)</p>	<p>Durch eine neue Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich bzw. durch die Erweiterungsmöglichkeiten im sonstigen Gebiet, entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete, sind keine wesentlichen Lärm- oder Luftemissionen zu erwarten. Vergnügungsstätten und damit evtl. verbundene Störungen sind ausgeschlossen.</p>
<p>Wasserschutz, gesetzliche Vorgaben § 33a (1) WHG: Grundwasserschutz, Erhalt bzw. Verbesserung von Grundwasserqualität und –quantität, Erhalt der Grundwasserneubildung</p>	<p>Begrenzung der Versiegelung im Bebauungsplan, Festsetzung von wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen</p>

¹ Für den Teilbereich Tübingen des Landschaftsplanes liegen Bestands-, Bewertungspläne, ein Entwicklungsplan und ein Erläuterungsbericht des Büros Lehnhoff & Partner vor. Diese Unterlagen ergänzen den Landschaftsplan.

Fachplan/fachgesetzliche Ziele	Berücksichtigung
Natur-/ Landschaftsschutz, gesetzliche Vorgaben § 2 (1) Nr. 9 BNatSchG: Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen § 2 (1) Nr. 11, 12 BNatSchG: Sicherung der Erholungsfunktion § 2 (1) Nr. 13 BNatSchG: Sicherung des Landschaftsbildes	Festlegung einer privaten Grünfläche mit weitgehendem Ausschluss von Nebenanlagen, dadurch Erhalt der Obstwiesen und Gärten im Blockinnenbereich. Erhaltungsgebot für zwei besonders prägende Walnussbäume im Planungsgebiet. Ausschluss von Koniferen und empfehlende Pflanzenlisten zur Auswahl heimischer und standortgerechter Arten.

9.3 Aktueller Zustand der Umwelt und Prognose der Auswirkungen

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand der Umwelt und die Prognose der Auswirkungen gegenübergestellt. Grundlagen der Bestandsanalyse sind der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes (LP 1997) einschließlich der ergänzenden Unterlagen des Büros proplan (Lehnhoff & Partner(1997), sowie die eigene Kartierung von Nutzung und Struktur.

Lage, Nutzung, Umgebung, Biotoptypen

Der Planungsbereich liegt östlich der Bahnlinie Hechingen – Tübingen im Stadtteil Derendingen. Er zeichnet sich durch offene Blockrandbebauung entlang der Straßen aus. In zwei Fällen wurde in zweiter Reihe gebaut:

- ehemaliger „Saal“ der Gaststätte Hirsch, heute zu Wohnzwecken umgenutzt,
- Neubau eines Wohnhauses südlich angrenzend an den „Saal“ auf der Fläche eines abgerissenen Gebäudes,

Der Blockinnenbereich mit seinen Gärten ist nur von den Häusern aus zugänglich, ist jedoch z. T. von der Straße aus einsehbar, die Gärten im zentralen Bereich vermitteln einen dörflichen Charakter. Es befinden sich zahlreiche Geräteschuppen in der Nähe der Häuser.

Naturhaushalt, biologische Vielfalt und Landschaftsbild

Generell besitzen Siedlungsräume nur eingeschränkte Funktionen für den Naturhaushalt. Die überbauten bzw. versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung bzw. belastend für den Naturhaushalt.

Mit der Überbauung oder Versiegelung geht der Verlust aller Funktionen der betroffenen Flächen einher. Die Bereiche mit gärtnerischer Nutzung sind je nach Intensität als mehr oder weniger überformt zu kennzeichnen.

Bestandsanalyse	Prognose der Auswirkungen
Boden: Im zentralen Bereich überwiegend unversiegelter, aber durch gärtnerische Nutzung überformter Boden. Informationen über Bodenart und Bodenfunktionen liegen nicht vor.	Verlust des Bodens und seiner Funktionen für den Naturhaushalt in den überbauten oder versiegelten Bereichen, Verminderung durch Teilversiegelung.
Wasser: ungehinderte Regenwasserversickerung in den Gärten, mittlere Wasserrückhaltefunktion durch den hohen Strukturreichtum der Gärten.	Verlust der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt in den überbauten oder versiegelten Bereichen, Verminderung durch Teilversiegelung bzw. durch Verlust an Vegetation.

Bestandsanalyse	Prognose der Auswirkungen
<p>Klima/Luft: Bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung, Verminderung von Klimaextremen, ausgleichende Wirkung im Stadtklima (gekennzeichnet durch starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung von Wärmeinseln, Schadstoffbelastung).</p>	<p>Verminderung der bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Überbauung, insbes. im nördlichen und östlichen Bereich, in dem je nach Bebauung ca. 8 bis 12 Bäume fallen werden, meist Obstbäume. Erhaltung der ausgleichenden Funktion im jenem Bereich, der als private Grünfläche ausgewiesen wird.</p>
<p>Arten und Biotope, Biologische Vielfalt: Innerhalb der Siedlung sind keine Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu erwarten. Durch die vergleichsweise extensive Nutzung und den Obstbaumbesatz der Gärten kann dennoch von einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden. Die umgebende Bebauung wirkt allerdings isolierend.</p>	<p>Verlust in den überbauten Bereichen. Durch die Erhaltung eines Großteils der Grünfläche im Blockinnenbereich behält dieser Bereich seine Bedeutung für Arten und Biotope. Durch zusätzliche Bebauung und damit verbundene Intensivierung der Erholung auf den verbliebenen Flächen wird jedoch der Grad der Beeinflussung und Störung erhöht.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung: Der Blockinnenbereich besitzt aufgrund seiner Größe und der vergleichsweise homogenen Struktur mit Obstbäumen und Nutzgärten eine große räumliche Tiefe. So kann in der Vegetationszeit teilweise die jeweils gegenüberliegende Häuserzeile nicht eingesehen werden und man erhält den Eindruck, sich am Rande der Siedlung (Dorfrand) zu befinden. Dadurch besitzt dieser Bereich eine hohe Bedeutung für das direkte Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude.</p>	<p>Die räumliche Tiefe des Blockinnenbereichs wird durch eine randliche Bebauung vermindert, bleibt aber insgesamt immer noch erlebbar. Dies gilt gleichermaßen für den vor der Bebauung noch festzustellende „Dorfrandcharakter“ des Bereichs.</p>

Schutzgebiete und Objekte

Durch die Planungen sind keine geschützten Flächen und Objekte berührt.

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

S. o.: Landschaftsbild/Erholung und Klima/Luft.

Bei einer neuen Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich bzw. durch die Erweiterungsmöglichkeiten im sonstigen Gebiet, entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete, sind keine wesentlichen Lärm- oder Luftemissionen zu erwarten. Vergnügungsstätten und damit evtl. verbundene Störungen sind ausgeschlossen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Planungen sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

Luftqualität

Im Planungsgebiet herrschen keine besonderen Bedingungen bzgl. der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7. h) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des UVP

Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern und –gegenständen zum Beispiel dadurch, dass die Versiegelung des Bodens auch zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führt. Außerdem verschlechtern sich durch den Verlust von Verdunstungs- und Filterflächen die klimatischen Bedingungen.

Zusammenfassung:

Erhebliche Auswirkungen entstehen vor allem durch Versiegelung/Verlust und Überformung von Böden.

9.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Auswirkungen und Bilanz

Durch Ausgestaltung der Planung wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen:

- Nachverdichtung, Innenentwicklung unter größtmöglicher Schonung der Freiraumqualität durch: Beschränkung neuer Baumöglichkeiten in zweiter Zeile auf die Bereiche südlich der Lemberg- und östlich der Jurastraße, ansonsten Erweiterungsmöglichkeiten, Festsetzung der maximal überbaubaren Flächen mit GRZ 0,4,
- Ausschluss von Nebenanlagen in der privaten Grünfläche mit Ausnahme genehmigungsfreier Geschirrhütten,
- Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen,
- Erhaltungsgebot für zwei besonders prägende Walnussbäume,
- Ausschluss von Koniferen und gleichzeitig empfehlende Pflanzenlisten mit standorttypischen und heimischen Arten, mit dem Ziel, den dörflichen Charakter des Blockinnenbereiches zu wahren.

Verbleibende negative Auswirkungen

Durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung der Zufahrten und Stellplätze können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitgehend minimiert werden. Die Auswirkungen auf Arten- und Biotope werden ebenfalls vermindert: Durch empfehlende Pflanzenlisten (heimische und standortgerechte Arten, Obstbäume) und den verbindlichen Ausschluss von Koniferen soll erreicht werden, dass der dörfliche Charakter des Blockinnenbereichs erhalten wird.

Bilanzierung des Eingriffs nach Naturschutzgesetz

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nach § 34 BauGB eine Bebauung des Blockinnenbereichs bzw. Erweiterungen in den sonstigen randlichen Bereichen möglich gewesen. Der vorliegende Bebauungsplan zielt daher in erster Linie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter größtmöglicher Schonung des zentralen Grünbereichs. Da die Eingriffsregelung nach §§ 18 ff BNatSchG jedoch nur Eingriffe erfasst, die bisher nicht bereits zulässig waren, ist sie hier nicht anzuwenden.

9.5 Emissionen, Abfälle, Abwässer, Nutzung von Energie

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes ergeben sich hier keine Änderungen, da eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. Erweiterungen in den sonstigen randlichen Bereichen bereits vor der Planaufstellung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Zusätzliche Emissionen sind daher durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Solaranlagen auf den Dächern sind möglich.

9.6 Alternativen, Nullvariante

Im Verlauf der Planungen wurden weitere Entwurfsvarianten geprüft, wobei Variante B im Wesentlichen dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf entspricht:

- Variante A sieht das weitgehende Festschreiben des Zustandes und die Sicherung der privaten Grünfläche in ihrem bestehenden Ausmaß vor. Weitere Baumöglichkeiten in zweiter Zeile wären nicht möglich gewesen.
- In Variante C wurde eine Hofbebauung im Blockinnenbereich vorgeschlagen, bestehend aus einem Doppelhaus und zwei Einzelhäusern. Es war eine Gruppierung der Wohngebäude um einen gemeinschaftlichen Erschließungsbereich und eine Orientierung der Freiflächen zueinander vorgesehen. Der private Grünbereich wäre auf eine Tiefe von ca. 35 m reduziert worden

- Nullvariante: Wird auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichtet, so ist eine ungeordnete Überbauung des Grünbereichs zu befürchten. Es bestünde nur im Sinne des Nachbarnschutzes Einfluss auf Errichtungsort und Anzahl neuer Gebäude.

Auswahlgründe:

Nullvariante und Variante C sind aus Umweltsicht ungünstiger zu beurteilen, als das jetzt verfolgte Plankonzept. Variante A wäre aus Umweltsicht zu bevorzugen, da kein Eingriff in den Blockinnenbereich möglich wäre.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine zweite Bauzeile entlang der Lembergstraße und östlich der Jurastraße vor. Außerdem sind Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand gegeben. So soll eine behutsame Innenentwicklung gefördert werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Quartiers, der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer bereits bestehenden zweiten Bauzeile entlang der Jurastraße, der Dimension und Qualität der vorhandenen Freifläche, sowie der Bedeutung des Freibereichs für die angrenzenden Bewohner.

9.7 Monitoring

Im Rahmen des Monitoring wird die Verwaltung in einer einmaligen Begehung aufnehmen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden bzw. die entsprechenden Vorgaben und Gebote eingehalten werden. Diese Überprüfung findet nach Fertigstellung des ersten Gebäudes in der zweiten Bauzeile statt. Dann wird auch festgelegt, ob weitere Begehungen erforderlich sind.

9.8 Angaben zum Verfahren

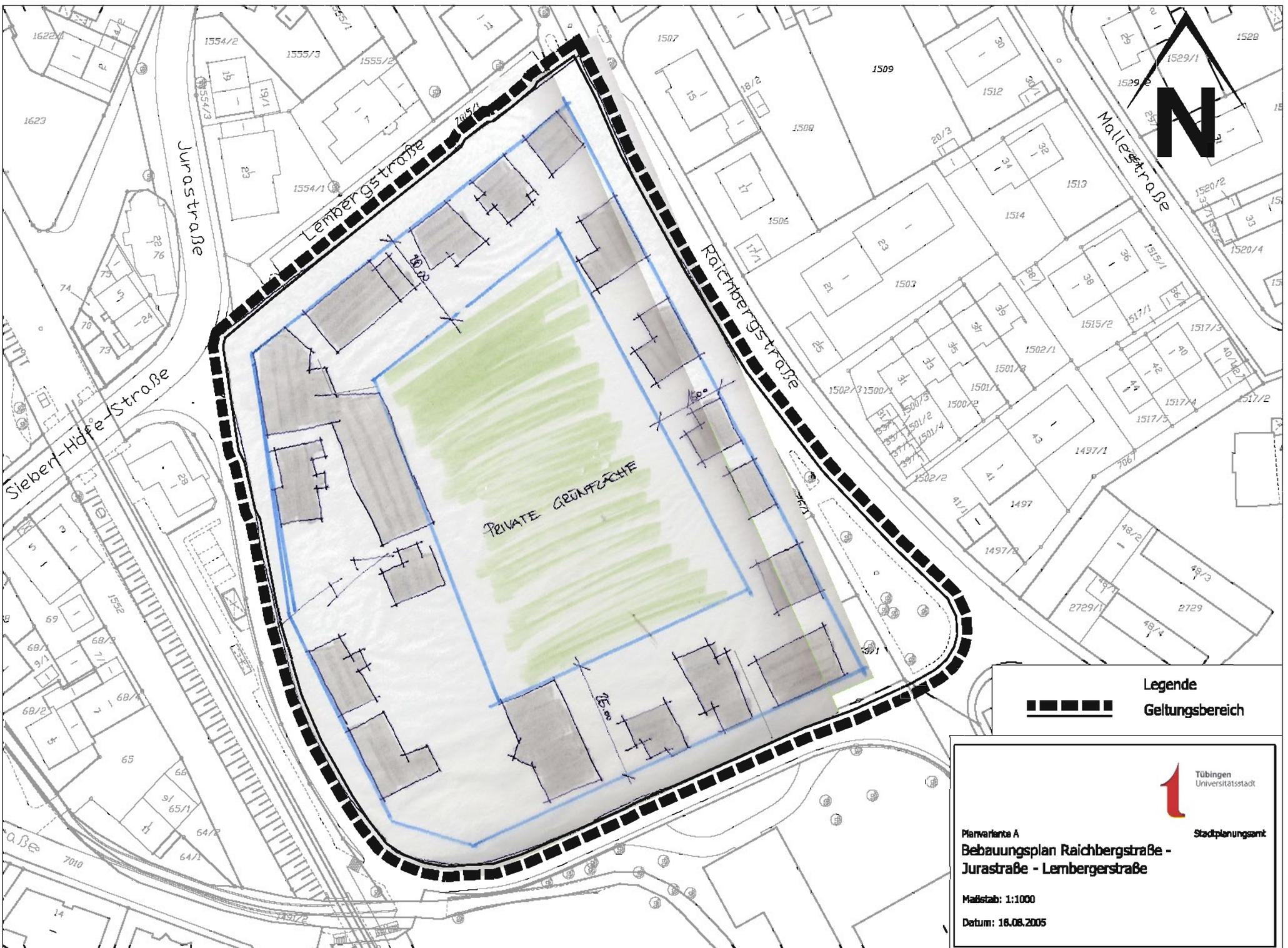
Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Informationen aus dem Landschaftsplan sowie auf der Basis einer eigenen Struktur- und Nutzungskartierung des Bereiches erstellt. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Umweltprüfung ausgewirkt hätten.

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet mit behutsamer Nachverdichtung unter weitgehender Schonung des Innenbereichs mit Obstwiesen und Gärten. Zu diesem Zweck sollen einzelne Baumöglichkeiten in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße entstehen. Die südlich daran angrenzenden Gärten und Obstwiesen werden aber dauerhaft als private Grünfläche gesichert. In Anwendung von § 34 BauGB war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung der rückwärtigen Gartenzone möglich, da bereits zwei Gebäude in zweiter Zeile errichtet wurden. Die Betrachtung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter muss daher vor diesem Hintergrund stattfinden.

Generell besitzen Siedlungsräume nur eingeschränkte Funktionen für den Naturhaushalt. Die Gärten und Obstwiesen im Blockinnenbereich haben in erster Linie Bedeutung als bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum, als Erholungsraum im direkten Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude und besitzen mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der unversiegelte aber durch gärtnerische Nutzung überformte Boden hat außerdem zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere Wasserhaushalt.

Durch Überbauung in diesem Bereich wird Boden versiegelt, Vegetation entfernt und die Tiefe des unbebauten Freiraumes vermindert. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Großteils der Grünfläche können die Auswirkungen auf Klima/Luft und die Erholungsfunktionen, sowie auf Arten- und Biotope auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Auswirkungen entstehen vor allem für das Schutzgut Boden. Sie werden durch die Ausgestaltung der Planung und weitere umweltschützende Festsetzungen minimiert.



Legende
 Geltungsbereich

 Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanungsamt

Planvariante A
**Bebauungsplan Raichbergstraße -
 Jurastraße - Lembergerstraße**

Maßstab: 1:1000
 Datum: 16.08.2005

Tübingen, den 20.10.2007

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“		Stadtgebiet / Stadtteil Derendingen	
Baugebiet: Mischgebiet		Gebietsgröße: 15.284 m ²	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung:</u> Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB wären solche Bebauungen zulässig, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermeiden werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Sicherstellung einer städtebaulichen und landschaftsräumlichen Entwicklung.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		13.06.2005	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		10.10.2005 – 21.10.2005	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		06.10.2005	
Auslegungsbeschluss		12.06.2006	
Öffentliche Auslegung		26.06.2006 – 28.07.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		19.06.2006	
Erneuter Auslegungsbeschluss			

Erneute öffentliche Auslegung	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Umweltbericht	20.10.2007
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	