

---

## Begründung

Zum Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“

# ENTWURF

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Aktuell und in den nächsten Jahren ist mit vielen, durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden, geflüchteten Menschen zu rechnen. Die genaue Anzahl ist schwer zu beziffern, da sie unter anderem von den Entwicklungen in den Herkunftsländern der Geflüchteten wie auch von Entscheidungen auf bundespolitischer Ebene abhängig ist. Die derzeitigen Prognosen gehen davon aus, dass möglicherweise für bis zu 2.000 Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen benötigt wird. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen. Die Standorte im Eigentum der Stadt wurden dann in einem Optionsvergabeverfahren an Investoren wie Bauträger, Genossenschaften, Baugruppen oder sonstige Projektträger vergeben. Das Plangebiet am Heuberger-Tor-Weg ist einer dieser Standorte.

In den Gebäuden sollen neben Wohnungen, die in den ersten zehn Jahren an die Stadt für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten vermietet werden, auch von Anfang an in geringerem Umfang Wohnungen für weitere Zielgruppen, errichtet werden. Nach der Phase der Anschlussunterbringung soll ein Großteil der Wohnungen mit einem Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete als preisgünstiger Wohnraum auch anderen Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen.

Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und mit einem öffentlichen Parkplatz überbaut. Die Umgebung ist von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt, neben Mehrfamilienhäusern und Studentenwohnheimen befinden sich nördlich des Heuberger-Tor-Wegs auch einige Einfamilienhäuser. Das Grundstück liegt im Bereich der Einmündung des Heuberger-Tor-Wegs in den Nordring und ist damit an drei Seiten von Straßen umgeben. Im Westen des Grundstücks verläuft ein öffentlicher Fußweg, der den Nordring und den Heuberger-Tor-Weg miteinander verbindet. Eine Nutzung des Plangebiets zu Wohnzwecken bietet sich auf Grund der umgebenden Wohnnutzung, der fußläufigen Entfernung zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der guten Anbindung durch den ÖPNV an.

Um die Flächen langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 223 „Heuberg“, der hier nichtüberbaubare Grundstückfläche / Abstellplätze festsetzt, erforderlich.

## 2. Verfahren

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. 1.943 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Umweltverträglichkeits-

## ENTWURF

prüfung 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. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstücks Nr. 7015 und hat eine Größe von ca. 2.032 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Nordring
- im Norden und Osten durch den Heuberger-Tor-Weg
- im Westen durch das Flurstück Nr. 9057, Gemarkung Tübingen.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen als Wohnbaufläche / ruhender Verkehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf die Darstellung „ruhender Verkehr im Nachgang zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan 223 „Heuberg“ wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

### **6. Städtebauliches Konzept**

#### Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet bildet den Auftakt der Bebauung zwischen Nordring und Heuberger-Tor-Weg und markiert den Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper. Das keilförmige Grundstück ist sowohl in West-Ost-Richtung wie auch vom Heuberger-Tor-Weg nach Süden zum Nordring geneigt. Es liegt deutlich oberhalb des Nordrings. Die Planung für die künftige Regionalstadtbahn sieht vor, dass diese im Straßenraum des Nordrings verläuft. Der geplante Gebäuderiegel wird parallel zum Heuberger-Tor-Weg angeordnet, der Bereich der Böschung zum Nordring wird dadurch von Bebauung freigehalten und kann dann ggf. für die Verbreiterung der Verkehrsfläche genutzt werden.

Das geplante Gebäude besteht aus einem etwas höheren Kopfbau im Osten und einem nach Westen anschließenden niedrigeren Gebäuderiegel. Die Höhenstaffelung schafft einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden 3 - 4 geschossigen Terrassenhausbebauung. Angesichts der in der Umgebung vorhandenen Hochhäuser (u. a. Heuberger-Tor-Weg 15, Hartmeyerstraße 2-6, Haydnweg 25) ist die maximal zulässige Gebäudehöhe, die für den Kopfbau eine sechsgeschossige Bebauung zulässt, vertretbar. Die Dachflächen werden teilweise für gemeinschaftliche Dachterrassen genutzt, die etwa für die Anlage von Dachgärten (Hochbeete) zur Verfügung stehen.

In den beiden Gebäudehälften sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, die sowohl für Einzelpersonen wie auch für Familien geeignet sind.

# ENTWURF

## Erschließung

Das Plangebiet ist an die nähere Umgebung gut angebunden. Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Heuberger-Tor-Weg. Die fußläufige Anbindung zum nahegelegenen Einkaufszentrum Wanne, zu Grundschule und Sporteinrichtungen ist über den Fußweg im westlichen Teil des Plangebiets und die nahegelegene Unterführung unter dem Nordring gewährleistet.

Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen, die von der Linie 5 alle 10-15 Minuten bedient werden, befinden sich in unmittelbarer Nähe (Entfernung 30 m bzw. 100 m) zum Plangebiet am Nordring.

## Parkierung

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze werden in einem teilweise unterirdischen Garagengeschoss innerhalb der überbaubaren Grundfläche und zu einem geringen Anteil oberirdisch am nord-westlichen Rand des Plangebiets untergebracht.

## Grün- und Freiraum

Der vielfältige Landschaftsraum der Waldhäuser Ebene bzw. des Schönbuchs liegt in unmittelbarer Nähe und bietet attraktive Freiflächen für die Naherholung.

Auf dem Baugrundstück selbst ist eine Pflanzung von Bäumen auf Grund der Einschränkungen durch die Leitungsrechte kaum möglich, es werden deshalb über die gesetzliche Begrünungspflicht nach § 9 LBO und die Dachbegrünung hinaus keine Pflanzfestsetzungen getroffen. Der Bereich der Böschung zum Nordring wird als Teil des sich nach Westen fortsetzenden, straßenbegleitenden Gehölzstreifens als private Grünfläche festgesetzt.

## Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Teilweise werden neue Leitungen erforderlich, die im Vorfeld der Bebauung hergestellt werden. Das Gebiet wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern dies möglich ist. Abhängig vom Strombedarf wird eine Trafostation erforderlich, diese kann auf einem städtischen Grundstück im Umfeld des Plangebiets errichtet werden.

## Soziale Infrastruktur

Die geplante Bebauung am Heuberger-Tor-Weg schließt sich direkt an die gewachsene Bebauungsstruktur der Nordstadt an. Die notwendigen sozialen Einrichtungen wie Schule und Kinderhaus sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen und können mitgenutzt werden. Zusätzlich sind von den Optionnehmern in den Gebäuden Gemeinschaftsräume vorgesehen, die bei Bedarf für soziale Angebote, die sich insbesondere an die Bewohnerschaft in der Zeit der Anschlussunterbringung richten, genutzt werden können.

## **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. 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.

## ENTWURF

### (2) Befristete und bedingte Festsetzungen

Die bisherigen Planungen für die Regionalstadtbahn Neckar-Alb sehen einen Trassenverlauf über den Nordring bis zur Endhaltestelle im Bereich Waldhäuser-Ost vor. Die Regionalstadtbahn soll in mehreren Modulen - beginnend mit Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Bahnlinien - geplant und realisiert werden. Aus diesem Grund liegen noch keine detaillierteren Pläne für die Linienführung im Bereich des Plangebiets und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf für die Verkehrsfläche des Nordrings vor. Um sicherzustellen, dass im Falle der Umsetzung eine ausreichende Fläche zur Verfügung steht wird entlang der südlichen Grenze des Plangebiets eine von Bebauung freizuhaltende Fläche / private Grünfläche als Vorbehaltsfläche für die Verbreiterung des Straßenraums des Nordrings festgesetzt. Sollte auf Grund des Planfeststellungsbeschlusses für das entsprechende Modul der Regionalstadtbahn oder eines anderen Gremienbeschlusses verbindlich erkennbar sein, dass die Fläche für den festgesetzten Zweck nicht mehr benötigt wird, kann sie dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird dann in Allgemeines Wohngebiet geändert.

### (3) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

#### Maximale zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass das neue Gebäude sich stadtbildverträglich in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt. Der Städtebau sieht eine differenzierte Höhengliederung des Gebäudes vor, das sich nach Westen zur Bestandsbebauung am Heuberger-Tor-Weg hin abstaffelt. Das Grundstück bildet den Auftakt der Wohnbebauung auf der nördlichen Seite des Nordrings, dieses wird durch die Anordnung eines Hochpunkts im Osten des Plangebiets betont.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um den Baukörper zu definieren.

#### Maximal zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter der maßgeblichen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und wenn nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die festgesetzte zulässige Überschreitung der Obergrenzen folgt der Intention der Neuregelung des § 17 Abs. 2 BauNVO im Zuge der BauNVO-Novelle 2013, wonach die Voraussetzungen für Überschreitungen, nämlich das Vorliegen „besonderer städtebaulicher Gründe“, im Interesse der Innenentwicklung gelockert worden sind. Die Überschreitungsregelung trägt insgesamt dazu bei, dass in den in Betracht kommenden Fällen den Erfordernissen der Innenentwicklung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser Rechnung getragen werden kann.

## ENTWURF

### Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Wohnungsnachfrage in Tübingen soll gemäß dem seit Jahren verfolgten Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorzugsweise auf einer bereits vormals genutzten Fläche im Siedlungsgefüge, wie im vorliegenden Fall, befriedigt werden. Damit wird den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen durch Nachverdichtung und Innentwicklung wieder nutzbar gemacht sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Dieser Zielsetzung entspricht die Überbauung des öffentlichen Parkplatzes am Heuberger-Tor-Weg. Der Parkplatz wurde ursprünglich als Ausweichparkplatz bei besonders publikumswirksamen Ausstellungen in der nahegelegenen städtischen Kunsthalle konzipiert. Da diese Art von Ausstellungen dort auf absehbare Zeit nicht mehr stattfinden werden, besteht keine Notwendigkeit mehr, den Parkplatz in der bisherigen Form weiterhin zu erhalten. Er wurde auch in den letzten Jahren im Regelfall wenig genutzt und stand teilweise leer. Auf dem Gelände wird somit eine untergenutzte und bereits versiegelte Fläche einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt. Mit der Umnutzung werden außerhalb der Stadt liegende Bereiche, die noch nicht in Anspruch genommen wurden bzw. nicht versiegelt sind, vor baulichen Eingriffen geschützt und weitere Bodenversiegelungen begrenzt.

Der Überbauungsgrad entspricht dem der bisherigen Parkplatzfläche. Die Dichte orientiert sich an den in einem Mischgebiet zulässigen Werten. Damit entspricht sie der Dichte einer hochverdichteten innerstädtischen Wohnbebauung, wie sie bereits an anderen Stellen in der Stadt Tübingen realisiert worden ist. Eine intensive bauliche Nutzung in dieser Lage ist stadtgestalterisch sinnvoll, um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu unterstützen, die sich durch kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen, die Nähe zum ÖPNV und einen geringen Flächenverbrauch auszeichnet. Die hohe Dichte auf dem Baugrundstück selbst wird durch die angrenzenden Freiflächen nördlich und östlich des Heuberger-Tor-Wegs und die von Bebauung freizuhaltenen private Grünfläche im südlichen Teil des Plangebiets ausgeglichen.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Dichte können eine Vielzahl von Wohnungen bereitgestellt werden, um dem kurzfristigen Bedarf an Wohnraum für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Personen bzw. der bestehenden hohen Nachfrage insbesondere an preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen.

### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12. 12. 1990, – 4 C 40.87). Wesentlich sind insbesondere die Kriterien Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen).

## ENTWURF

- Kleinklima, Belüftung

Die lokalklimatischen Verhältnisse können anhand der Untersuchung der iMA Richter & Röckle<sup>1</sup> von 2015 beurteilt werden. Größe und Ausrichtung der Bebauung sind nicht geeignet, vorhandene Kaltluftströmungen signifikant zu verändern.

- Belichtung, Besonnung

Die geplante Bebauung im Plangebiet hat auf die Bestandsbebauung der Umgebung hinsichtlich Belichtung und Besonnung nur sehr geringe Auswirkungen. Die nächstgelegene Umgebungsbebauung befindet sich im Westen des Plangebiets, nördlich und östlich ist keine Bebauung vorhanden. Die angrenzende Verkehrsfläche des Nordrings bewirkt einen großen Abstand der Bestandsbebauung am Haydnweg zum Plangebiet. Auf Grund der Topographie liegen sowohl der Nordring wie auch die Bestandsgebäude am Haydnweg deutlich unterhalb des Plangebiets.

- Weitere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bezüglich der Schallsituation, die bei einer Lärmbelastung ebenfalls eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bedeuten kann, wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt. In dieser wird aufgezeigt, dass mögliche Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm über verschiedene Maßnahmen bewältigt werden können. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten. Weitergehende Ausführungen zum Thema Lärm sind dem Kapitel „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu entnehmen.

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Geltungsbereich ist bereits heute durch eine starke anthropogene Überprägung der Flächen gekennzeichnet. Die Bedeutung der Schutzgüter im Geltungsbereich für den Naturhaushalt wird als gering eingestuft.

(4) Bauweise

Die Festsetzung Offene Bauweise / Doppelhaus wurde gewählt, das städtebauliche Ziel zu erreichen, den in offener Bauweise zu errichtenden Gesamtbaukörper in zwei selbstständige Einheiten zu gliedern. Die beiden Einheiten sollen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden und zur jeweils anderen seitlichen Grundstücksgrenze die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einhalten. Bei dem planungsrechtlichen Begriff des Doppelhauses handelt es sich um eine Unterkategorie der offenen Bauweise, er bezieht sich auf die Stellung des Gesamtgebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und auf die Gesamtlänge des Gebäudes von unter 50 m. Es ist dabei unerheblich, wie viele Wohneinheiten in den Gebäudehälften jeweils enthalten sind.

(5) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grund der hohen GRZ eingeschränkt, um die den Hauptbaukörper umgebenden Flächen weitgehend von Gebäuden frei zu halten.

---

<sup>1</sup> iMA Richter & Röckle : Untersuchungen zu den lokalklimatischen Verhältnissen im Bereich „Obere Viehweide“ Ist-Zustand und Planvarianten, Studie im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 2015 (unveröffentlicht)

<sup>2</sup> accon environmental consultants: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ in Tübingen, Studie im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 02.05.2016 (unveröffentlicht)

## ENTWURF

### (6) Tiefgaragen und Stellplätze

Garagen – auch Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ein- und Ausfahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit am Nordring und im Kurvenbereich des Heuberger-Tor-Wegs ausgeschlossen. Für oberirdische, offene Stellplätze wird eine separat ausgewiesene Fläche festgesetzt. Diese Regelungen sollen eine geordnete Parkierung für die Bewohner sicherstellen. Im teilweise oberirdischen Garagengeschoss werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

Die Errichtung von Carports, die den offenen, durchgrüntem Charakter des Plangebiets zusätzlich beeinträchtigen, ist nicht zulässig.

### (7) Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Fußweg“ und dient der kurzen fußläufigen Verbindung der Wohnbebauung am Heuberger-Tor-Weg mit den Bushaltestellen am Nordring bzw. der Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen und das Einzelhandelsangebot im Bereich Wanne.

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

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Wenn dies aus Gründen der Bodenbeschaffenheit oder technisch nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers auch gedrosselt in den Regenwasserkanal erfolgen. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1999 in ähnlichem Flächenumfang wie die geplante Bebauung durch den vorhandenen Parkplatz versiegelt war. Um einen Rückhalt des Niederschlagswassers zu gewährleisten und zur Verbesserung des Mikroklimas, sind die Gebäude extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Begrünung der Dächer führt zudem zur Verbesserung des Stadtbilds durch Einpassung der Gebäude in die durchgrünte Umgebung. Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glasdächer sind hiervon ausgenommen. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind Bitumendächer unzulässig.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen (Verlust von Böden mit Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind die Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### (9) Leitungsrechte

In den mit LR gekennzeichneten Flächen befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese sind weiterhin erforderlich und werden deshalb mit einem Leitungsrecht gesichert.

LR1: Durch den östlichen Teil des Plangebiets verlaufen zwei Kanäle. Für diese Kanäle wird ein Leitungsrecht zugunsten der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechts bemisst sich an einem Abstand von 2,5 m zu den Kanalachsen.



## ENTWURF

LR2: Im Gehweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Leitung der Stadtwerke Tübingen. Diese Leitung quert das Plangebiet im östlichen Bereich. Parallel zur Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers mit einer Breite von 3 m ab Leitungsachse festgesetzt.

Die Flächen von Leitungsrechten müssen jederzeit zugänglich sein und sind deshalb von einer entgegenstehenden Bebauung freizuhalten. Um die Flächen trotzdem oberirdisch nutzen zu können, ist im westlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Fläche zur Anlage von offenen Stellplätzen in Kombination mit dem Leitungsrecht festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Untergrund in Bereichen mit Leitungsrecht nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers möglich sind.

### (10) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> angefertigt, die die Auswirkungen des Verkehrslärms ausgehend vom Nordring auf die geplante Bebauung im Plangebiet untersucht hat. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Plangebiet sind Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet an der südlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseite zu erwarten, an der nördlichen Gebäudeseite werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich vorzugswürdig sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten kommt eine Lärmschutzwand nicht in Betracht. Auch bei Realisierung möglicher Lärm-minderungsmaßnahmen an der Straße (lärmmindernde Asphaltdeckschicht) könnten die Orientierungswerte nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden deshalb ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Wohnnutzungen sind in diesen Bereichen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Soweit möglich sollen bei den geplanten Wohngebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume und ihre zur Belüftung vorgesehene Fenster vorzugsweise zur lärmarmen Nordseite orientiert werden. Schlafräume, die keine Fensteröffnung zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer mechanisch schalldämmten Belüftungseinrichtung auszustatten. Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Des Weiteren wurde untersucht, ob die geplante Wohnbebauung die Lärmbelastung an der bestehenden Bebauung durch Abschirmung oder Reflexion verändert. Voraussichtlich ergibt sich an der Ostfassade des Gebäudes Heuberger-Tor-Weg 5 eine leichte Pegelreduktion. Die sonstige Bestandsbebauung wird nicht relevant von der geplanten Bebauung beeinflusst.

## 8. **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt und ergänzen die bauplanungsrechtlichen Vorschriften durch gestalterische Regelungen. Sie dienen dazu, den Charakter

---

<sup>3</sup> accon environmental consultants: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“ in Tübingen, Studie im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 02.05.2016 (unveröffentlicht)

## ENTWURF

des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

- (1) Dachgestaltung  
Ziel der Festsetzung zur Dachgestaltung ist eine ruhige Dachlandschaft. Der städtebauliche Entwurf sieht durchgehend Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad vor. Die Neubaubebauung orientiert sich bezüglich der Dachform an der vorhandenen Bebauung südlich des Heuberger-Tor-Wegs.
- (2) Fassadengestaltung  
Die Regelungen zur Fassadengestaltung sollen sicherstellen, dass sich das geplante Gebäude gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügt und die Umgebung nicht durch Reflektionen beeinträchtigt wird.
- (3) Nebenanlagen  
Nebenanlagen in Form von überdeckten baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Pergola) sind mit Flachdach auszuführen, wobei eine Gebäudehöhe von max. 3 m einzuhalten ist. Damit werden gut nutzbare Nebenanlagen bei gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht. Die Nebenanlagen treten damit nur untergeordnet in Erscheinung und fügen sich durch die Ausführung mit Flachdach in die Umgebung ein.
- (4) Einfriedungen  
Um die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abzuschirmen sind „grüne“ Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken oder auch als Kombination von Drahtzäunen mit geschnittenen Hecken oder als Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- (5) 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. 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.
- (6) 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.
- (7) Solaranlagen  
Solaranlagen werden grundsätzlich positiv gesehen. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

## 9. Umweltauswirkungen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation im Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurde eine Habitatpotenzialanalyse und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>4</sup> durchgeführt.

Bei einer solchen Habitatpotenzialanalyse werden Rückschlüsse von den vorgefundenen Habitatstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten gezogen. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche vorkommenden Habitatstrukturen von den in Frage kommenden Arten auch genutzt werden. Dies führt ohne eine konkrete Bestandsaufnahme der tatsächlich vorkommenden Arten in der Regel zu einer Überschätzung der Nutzung von Habitaten. Die Habitatstrukturen wurden am 8.3.2016 vor Ort erfasst. Dabei lag der Schwerpunkt auf Gehölzstrukturen, die insbesondere für Vogelarten relevant sein können. In seltenen Fällen können Bäume im Siedlungsbereich auch wichtige Lebensräume für Holzkäfer sein. Darüber hinaus wurde auf trockenwarme Schuttplätze als Lebensraum für Reptilien geachtet.

Als einzige relevante Struktur können die Gehölze im Bereich der südexponierten Böschung zum Nordring hin als Brutstätte von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. Beobachtet werden konnte die Rabenkrähe beim Nestbau in einer der Kiefern des Feldgehölzes. Aufgrund des geringen Alters der Gehölze können Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen werden. Die Gehölze stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Vogelarten dar. Da es sich ausschließlich um frei brütende Arten mit geringer Nistplatztreue handelt ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das vorhandene Angebot an geeigneten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z.B. das Feldgehölz auf der Böschung nördlich des Heuberger-Tor-Wegs) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG ohne zusätzliche Maßnahmen erhalten bleiben. Es kommt zu keinen Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Das Fällen von Bäumen kann zu Verstößen gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Dies kann vermieden werden, indem Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch bestehende sowie angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Die vorkommende Artengemeinschaft setzt sich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der größte Teil der zu beanspruchenden Fläche ist bereits versiegelt, die Bodenstruktur wurde in Verbindung mit der umliegenden Bebauung und dem Nordring bereits stark verändert. Für Boden und Wasserhaushalt sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft ist über die vorhandene Hecken- und Feldgehölzstruktur nördlich des Heuberger-Tor-Weges bereits gegeben und wird durch die Planung nicht gefährdet.

---

<sup>4</sup> menz umweltplanung: Umweltfachbeiträge zu potentiellen Flüchtlingsunterkünften im Stadtgebiet Tübingen, Umweltbelange einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), Standort 46 Südlich der Straße Heuberger-Tor-Weg, Studie im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 02.05.2016

## ENTWURF

Die Umweltauswirkungen der Planung werden in der folgenden Tabelle nochmals kurz zusammengefasst.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- (V) / Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>			
<u>Biotopstruktur</u> : Die Fläche ist großteils versiegelt, kleinere Verkehrsgrünflächen mit Einzelbäumen sind vorhanden, die Böschung nach Süden ist von Gehölzen bestanden	Verlust von mittelwertigen Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Erhalt von Gehölzen (V) Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K)	keine
<b>Schutzgut Boden</b>			
<u>Bodenwertigkeit</u> : gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Freigabe liegt vor	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	-	keine
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Mittel- und Unterjura (GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Niederschlagswasserversickerung (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
Gebiet teilweise bereits versiegelt, klimatisch und lufthygienisch belastet durch Parkverkehr	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	nein
<b>Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung</b>			
Bereits großteils versiegelte, von Straßen umgebene Fläche	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung	Erhalt von Gehölzstrukturen (V) Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv aus	nein
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			
Keine Kulturgüter bekannt	-	-	nein
<b>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</b>			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	nein

**10. Flächenbilanz**

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 0,2 ha und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet	1.671 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	282 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“	80 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 20.10.2016