

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Nordstadt**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I"
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 169/2004, 138/2005, 50/2006, 50a/2006

Anlagen: 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.01.2006 (Anlage 1)
1 Textliche Festsetzungen vom 20.01.2006 (Anlage 2)
1 Begründung vom 20.01.2006 (Anlage 3)
1 Umweltbericht vom Januar 2006 (Anlage 4)
1 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungsplan vom 09.05.2006 (Anlage 5)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)
1 Abstands- und Höhenplan vom 09.05.2006 (Anlage 7)
1 Durchführungsvertrag (Anlage 8)

Beschlussantrag:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2006 wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.05.2006 nach § 10, 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Ziel:

Das Gelände der ehemaligen Institute der Max-Planck-Gesellschaft soll neu geordnet werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Schönblick/Corrensstraße“, rechtskräftig seit dem 01.08.1996, in Form der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 und § 12 BauGB zu ändern.

In seiner Sitzung am 13.02.2006 hat der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.02.2006 bis einschließlich 31.03.2006 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.02.2006 entsprechen § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Sachstand

Im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wurden von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die im Folgenden dargestellten Stellungnahmen vorgebracht.

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Prof. Dr. Karl-Peter Haderl und Helgard Haderl, Im Rotbad 66, 72076 Tübingen; Prof. Dr. Wilhelm Kaup und Hilgard Kaup, Im Rotbad 64, 72076 Tübingen (28.03.2006)

Bemängelt wird, dass sich die Neubebauung nicht in die bereits vorhandene Bebauung einfügt, und zwar hinsichtlich der formalen Zusammenbindung der sechs Einzelgebäude durch Brücken und Flugdächer und der transparenten Überdachung, aber auch hinsichtlich der Gebäudehöhen. Gewünscht wird deshalb eine kleinteiligere Ausformung der Planung, auch das Flugdach sollte unterbunden werden und der südöstliche Nutzungsbereich sollte auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Gefüge ist deshalb wichtig, weil in den Baugenehmigungsverfahren der angrenzenden Gebäude die Höhenentwicklung mit Hinweis auf den vorherrschenden Landhauscharakter rigide begrenzt wurde.

Die geplante Neubebauung rückt erheblich näher als die bisherigen Institutsgebäude an das Gebäude Im Rotbad 66 heran und überragt mit der Traufe dieses Gebäude unter Berücksichtigung des Flugdaches um ein volles Geschoss.

Durch die Neubebauung tritt ein erheblicher Wertverlust ein, außerdem steht die Neubebauung einem intakten Umfeld entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Neubebauung fügt sich besser als die bisher vorhandene Bebauung in die Umgebung ein, das bisher heterogene Gebiet wird durch die geplante Nutzung homogener und wohnungsverträglicher.

Durch die Konkretisierung der Planung der Gebäude reduziert sich die Höhe des Gebäudes an der Straße „Im Rotbad“ um ca. 1 m, die Höhe der übrigen Gebäude reduziert sich um etwa 75 cm. Die Attika des Penthouse-Geschosses liegt etwa 20-25 cm tiefer als die bislang geplante Höhe und die alternativ zu einer Dachbegrünung geforderten Solaranlagen werden um 1,50 m hinter den Innenrand des teiltransparenten Glases zurückgesetzt und sind damit von der Straße aus nicht wahrnehmbar. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal festgesetzten Gebäudehöhen für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 80 cm vorgesehen, diese wird voraussichtlich nicht in Anspruch genommen.

Aus städtebaulichen Gründen bezieht sich die Kante des geplanten Gebäudes auf die Flucht der nördlich angrenzenden Wohnanlage. Der kleinste Abstand zwischen dem geplanten Neubau und dem Gebäude „Im Rotbad Nr. 66“ beträgt noch 26 m (vgl. Anlage 7). Dabei bleibt die Höhe des massiven Baukörpers 1,30 m unterhalb der Wohnanlage Vöchtingstraße 1-7 und das zurückgesetzte Penthouse liegt lediglich 1,50 m darüber. Die im intensiven Dialog mit allen Anliegern vereinbarte Abstufung der Baukörper im nördlichen Bereich kommt auch den Anwohnern Hadelers und Kaups zu Gute.

Aus Sicht der Stadtverwaltung steht die Neubebauung einem intakten Wohnumfeld nicht entgegen und es ist auch nicht mit einem Wertverlust der Gebäude und Grundstücke zu rechnen.

Juliane und Alexander Herrmann, Im Rotbad 68, 72076 Tübingen (28.03.2006)

Bemängelt wird, dass sich die Neubebauung nicht in die bereits vorhandene Bebauung einfügt. Die Neubebauung weist nicht nur eine riegelartige Dimension durch Brückenbauten auf, auch die Fassaden der neuen Gebäude werden klobig gestaltet. Der gewünschte Eindruck von Ruhe und Zeitlosigkeit wird nicht erreicht.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt in diesem Abschnitt des Rotbads wird abgelehnt, für die Anlieger entstehen visuelle Beeinträchtigungen, Lärm- und Abgasbelastungen gerade auch im Hinblick auf den Park-/Suchverkehr, der durch den Mangel an Parkmöglichkeiten entsteht. Außerdem entsteht eine Gefahrensituation, denn dieser Straßenabschnitt wird im Winter nicht geräumt und auch auf den Fußgängerweg wird keine Rücksicht genommen. Gewünscht wird deshalb, eine Zufahrt zur Tiefgarage in die Corrensstraße, als wesentliche Nord-Süd-Verbindung, zu verlegen, bzw. die Zufahrt von der Straße Im Rotbad bis an die Kreuzung Rotbad/Corrensstraße zu verlegen.

In der Planung werden keine Spielplätze ausgewiesen, auch in der Umgebung befinden sich keine Spielplätze. Dies sollte in der Planung berücksichtigt werden. Eventuell könnte der Straßenabschnitt Rotbad (Bereich der Tiefgaragenzufahrt) zur Spielstraße mit Einschränkungen für den Parkverkehr erklärt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Neben der besseren Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Vergleich zu den bisherigen Laboreinrichtungen ergibt sich auch ein Vorteil durch den größeren Abstand des geplanten Neubaus zur nördlich angrenzenden Bebauung. Dadurch entsteht ein großzügigerer Durchblick vom Haus der Anwohner Herrmanns. Der Neubau ist in diesem Bereich zudem um 5,70 m niedriger als der räumlich wirksame Giebel des bestehenden Laborbaus.

Die Tiefgaragenzufahrt liegt an einer Stelle der Straße, an deren gegenüberliegenden Seite sich zwei Garageneinfahren befinden. Eine visuelle Beeinträchtigung für die Nachbarn kann nicht nachvollzogen werden, die Anwohner werden von der Zufahrt nicht tangiert. Außerdem wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Zuge der Ausarbeitung der Planung mit den direkten Anliegern optimiert. Durch die geplanten 70 Stellplätze (66 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 Stellplätze vor der Tiefgarage) kann der Park-/Suchverkehr minimiert werden, so dass auch keine erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen entstehen.

Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt direkt in die Kreuzung Rotbad/Corrensstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig. Eine Einfahrt über die Straße „Im Rotbad“ bringt Vorteile hinsichtlich der Verkehrssicherheit mit sich, da eine ebenerdige Zufahrt ohne Rampe realisiert werden kann.

Spielflächen sind in der Planung berücksichtigt, diese sind aber im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt.

Die Ausweisung der Straße „Im Rotbad“ als Spielstraße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Dies kann aber in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom AG (15.03.2006)

Das vorhandene Verteilergehäuse der Deutschen Telekom AG auf dem Erschließungsgrundstück an der Corrensstraße soll bestehen bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Das vorhandene Verteilergehäuse bleibt bestehen.

Polizeidirektion Tübingen (15.03.2006)

Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen für die geplante Neubebauung liegt weit über den geplanten 51 Stellplätzen, der Parkdruck auf die angrenzenden Flächen wird erhöht und Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können dann oft nicht mit verkehrsrechtlichen Maßnahmen behoben werden.

Bei der Errichtung von Praxen sollten Flächen für Not- und Rettungsdienstfahrzeuge, Behindertenparkplätze und Warteplätze für Taxen berücksichtigt werden.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte übersichtlich und gefahrlos befahrbar sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellplatzanzahl bezieht sich auf einen älteren Planungsstand. Tatsächlich geplant sind 70 Stellplätze und zwar 66 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 weitere Besucherparkplätze vor der Tiefgarage.

In der Tiefgarage sind auch Flächen für Behindertenparkplätze vorgesehen.

Durch eine ebenerdige Zufahrt in die Tiefgarage und durch den Verzicht einer Rampe ist die Tiefgarage übersichtlich und gefahrlos befahrbar.

3. Vorgenommene Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgrund eines Gespräches mit den Anwohnern des Bauvorhabens Kaup, Hadelers und Herrmann am 28.04.2006 wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Konkretisierungen vorgenommen:

a) Höhe

Mit der inzwischen detaillierten Planung (u. a. Reduktion der Höhe des Penthouse-Geschosses, Absenkung des ganzen Gebäudes) reduziert sich die Höhe des Gebäudes an der Straße „Im Rotbad“ um ca. 1 m, die Höhe der übrigen Gebäude reduziert sich um etwa 75 cm. Die Attika des Penthouse-Geschosses liegt etwa 20-25 cm tiefer als die bislang geplante Höhe und die alternativ zu einer Dachbegrünung geforderten Solaranlagen werden um 1,50 m hinter den Innenrand des teiltransparenten Glases zurückgesetzt und sind damit von der Straße aus nicht wahrnehmbar. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal festgesetzten Gebäudehöhen für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 80 cm vorgesehen, diese wird voraussichtlich nicht in Anspruch genommen.

b) Baumasse

Die Baumasse wird an der südöstlichen Ecke durch das Einfügen eines Balkons im 3. OG reduziert, das bisher vorgesehene, horizontal auskragende Sonnenschutzelement kann so ebenfalls entfallen. In diesem Bereich kann auch die Eindeckung des Glasdaches über den Penthouse-Terrassen zurückgesetzt werden, so dass ggf. eine weitere Auflockerung erzielt werden kann, ohne jedoch optische Unruhe zu erzeugen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 10, 12 BauGB und § 4 GemO und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschließen. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“

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:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauGB Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe über NN bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Höchstwerte.
- (2) Die erweiterte Grundflächenzahl wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt.
- (3) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Fahrradabstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur als Tiefgaragenstellplätze auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flä-

chen zulässig.

Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebote

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 40 hochstämmige Bäume (20 Bäume 1. Ordnung, 20 Bäume 2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm bzw. 18-20 cm zu pflanzen. Maßgebend für den Standort und die Baumart ist der Grünordnungsplan vom 20.01.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.
- (2) Die Böschung zur Straße „Im Rotbad“ ist mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Maßgebend für die Artenauswahl der Gehölze ist der Grünordnungsplan vom 20.01.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

7.2 Begrünung der Tiefgarage

- (1) Die Tiefgarage ist mit einer Intensiv-Begrünung mit einem Mindestaufbau von 30 cm herzustellen.
- (2) Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist ein Mindestunterbau von 50 cm einzuhalten.

7.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm auszubilden, alternativ ist die Anbringung von Solaranlagen zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Es dient der Bewässerung der Freianlagen.
- (2) Befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

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. Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Verwiesen wird auf den Grünordnungsplan vom 20.01.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

- (2) Booster, Fesselballone, Lauflicht-, Wechsellichtanlagen und Fahnen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- (3) Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, wie Plakatanschlagtafeln, sind nicht zulässig.

3. Satelliten-Empfangsanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

III. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.01.2006 ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

IV. HINWEISE

1. Vorhandener Oberboden ist zu sichern und während der Baumaßnahme fachgerecht auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind vor Verunreinigungen zu schützen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.
2. Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb, durch Betriebsstoffe von Baumaschinen, Bauschutt und Abfällen sind zu vermeiden.
3. Schutzmaßnahmen für die zu erhaltende Vegetation sind entsprechend der DIN-Norm 18920 auszuführen.
4. Anfallende Stoffe beim Abbruch sind nach Abfallarten zu trennen und der Wiederverwertung, Deponierung oder Sondermüllbeseitigung zuzuführen. Auftretende Altlasten sind zu sanieren.

Tübingen, 20.01.2006

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“

Anlass der Planung

Die Max-Planck-Gesellschaft hat ihre Institutsgebäude auf dem Flst. Nr. 1338 an der Corrensstraße geschlossen und möchte das Gelände dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen und veräußern. Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt, das Grundstück zu kaufen. Da das Flst. Nr. 1338 im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schönblick/Corrensstraße“ aus dem Jahre 1996 als Sondergebiet ausgewiesen ist, muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Dies geschieht in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung und zur Realisierung des Vorhabens der Bauträgergemeinschaft entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2006 geschaffen werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Wohnbaufläche geändert.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Flst. 1338 liegt im Geltungsbereich des seit 01.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplans „Im Schönblick / Corrensstraße“, der als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Institute“ und als Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe über NN festsetzt.

Planbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.100 m². Es wird begrenzt,

- im Nordosten durch die Flurstücke 1337, 1339, 1340, 1347/1 (Vöchtingstraße),
- im Südosten durch die Straße „Im Rotbad“,
- im Südwesten durch die Corrensstraße,
- im Nordwesten durch Flurstück 1345 (Im Schönblick).

Inhalt der Planänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Das Vorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Max-

Planck Gesellschaft sieht eine flexible Grundstruktur mit ca. 50 Wohneinheiten vor. Geplant sind insgesamt sechs Gebäudekomplexe. In den Einheiten ist eine Mischung aus zwei- bis sechs- Zimmerwohnungen vorgesehen, zusätzlich soll die Ansiedlung kleinerer, nicht störender und wohngebietsverträglicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Die Gebäudestrukturen sind offen und flexibel gestaltet, so dass auch ein kleinerer Laden (Bäcker) oder ein Cafe integriert werden können.

Aus Gründen der gebotenen Wohnruhe sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichend Aussagen trifft. Die erweiterte Grundflächenzahl wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Überfahrten von Aufzügen und für Solaranlagen eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

6.3 Bauweise

Damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der angrenzenden Grundstücke sichergestellt werden kann, wird offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

6.5 Nebenanlagen

Zugunsten einer geordneten Nutzung der Freiräume werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden im gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise für überdachte Fahrradabstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

6.6 Stellplätze

Um eine geordnete Parkierung sicher zu stellen, sind Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Tiefgaragenstellplätze zulässig.

6.7 Pflanzgebote

Die Festsetzungen für Pflanzgebote sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Auf den Grünordnungsplan vom 20.01.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, wird hingewiesen.

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

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Auf den Grünordnungsplan vom 20.01.2006, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, wird hingewiesen.

6.9 Freiflächen

Für die Außengestaltung ist der Grünordnungsplan vom 20.01.2006 maßgebend.

6.10 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Booster, Fesselballone, Lauflicht-, Wechsellichtanlagen und Fahnen unzulässig. Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und zur Aufnahme von anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, wie Plakatanschlagtafeln, sind nicht zulässig.

6.11 Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten-Empfangsanlagen sind aus gestalterischen Gründen an Gebäudefassaden nicht zulässig, sie können ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

7. Erschließung

Die Wohnanlage wird im Süden/Südwesten von der hangaufwärtsführenden Corrensstraße und im Südosten von der hangparallel verlaufenden Straße „Im Rotbad“ erschlossen.

Intern erschlossen wird die Wohnanlage über drei hangparallele Fußwege südwestlich der drei Baukörperreihen von der Corrensstraße aus, sowie über einen Treppenzugang im Südosten (Im Rotbad), der in den mittig längsverlaufenden Weg führt.

Die Tiefgaragenzufahrt ist aus topografischen Gründen in die Straße „Im Rotbad“ verlegt. Von dort aus ist eine ebenerdige und damit bequeme und unauffällige Einfahrt möglich (kleiner Einschnitt in die Böschung). Die Lage – direkt gegenüber einer bestehenden Doppelgarage - ist dort nach Abstimmung mit Anliegern so gewählt, dass ein Minimum an visueller Beeinträchtigung gewährleistet wird. Die akustische Beeinträchtigung wie auch die Gefahrensituation wird durch die übersichtliche ebenerdige Lösung minimiert – es gibt keine hochdrehenden Motoren in sonst üblichen Rampensituationen.

Fahrradstellplätze sind ebenfalls gut erreichbar in die Tiefgarage integriert, Müllcontainer unauffällig und gut erreichbar in die holzverkleideten Stützwände entlang der o.g. Fußwege.

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2006 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10. Integration in das Gefüge des Umfeldes

Die nähere und weitere Umgebung des Flurstücks ist weitgehend von Wohnen geprägt. Nicht nur die „Körnigkeit“ ist heterogen - vom villenartigen Einfamilienhaus, Doppelhaus über den Zeilenbau zur Wohnanlage – sondern auch die Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild: es gibt vorstädtische, zweigeschossige Häuser mit Satteldach ebenso wie dreigeschossige Flachdachhäuser aus Sichtbeton, oder zusammengesetzte Hausgruppen, die auf aus dem Hang ragenden Garagensockeln platziert sind. Generell kann festgestellt werden, dass Wohnnutzung auf dem freiwerdenden Gelände sich sehr gut in die Umgebung integriert - auch und gerade im Vergleich zu den bis zu dreieinhalbgeschossigen Laborbauten mit den teilweise im Untergrund „versteckten“ Tierforschungslaboren. In der Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Häuser an der bisher schon verträglichen Maßstäblichkeit des Bestandes. Dabei staffeln sich die Baukörper den natürlichen Geländeverlauf entsprechend in 2m – Sprüngen nach unten – der bisherige Plateaucharakter wird wieder rückgängig gemacht.

Die Stellung der Baukörper nimmt durch leichte Verdrehungen Rücksicht auf die Besonnung und den Ausblick der angrenzenden Häuser - durch ein Verschattungsdiagramm (s. Vorhaben und Erschließungsplan) wird nachgewiesen, dass nicht nur die Häuser, sondern auch die Grundstücke weitgehend unverschattet bleiben. Die Südgiebel folgen elegant der Doppelkurve der Corrensstraße. Gerade dadurch entsteht eine neue Signifikanz nicht nur für die Neubaumaßnahme, sondern für das ganze Quartier.

An die Stelle der riegelartigen Institute treten wohlproportionierte Einzelhäuser, die durch zurückgesetzte transparente Brückenbauten miteinander verbunden sind. Zurückspringende Penthouse-Aufbauten mit Holzfassaden und filigranem, auskragendem Dachgebälk mit aufgelegten Solar-Glaspaneelen lassen die Häuser im Aufriss filigran erscheinen, zurückgesetzte Treppenhäuser, eingeschnittene Loggien und auskragende Erker und Balkone tragen zu einer differenzierten plastischen Gestaltung bei, ohne den angestrebten Eindruck optischer Ruhe und Zeitlosigkeit zu stören.

11. Umweltbericht

Entsprechend § 2 a BauGB wurde aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht vom Januar 2006 ist Teil der Begründung. Der wesentliche Inhalt des Umweltberichts stellt sich wie folgt dar:

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist in § 8(1) BNatSchG wirkungsbezogen definiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch den bereits sehr großen, bestehenden Eingriff in das Schutzgut Boden ist die erneute Baumaßnahme nicht als erheblich einzustufen. Die Grundfläche der geplanten Bebauung ist nur geringfügig größer als die Grundfläche der vorhandenen Gebäude.

Entfallene, wertvolle Gehölze werden im Faktor 1:1,5 (26 Bäume entfallen, 40 Neupflanzungen) ersetzt und dadurch ein schutzgutbezogener Ausgleich hergestellt.

Aufgrund der verdichteten Bauweise (>100 WE/ha), der intensiven Begrünung der Tiefgaragen, der beabsichtigten Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen, der Installation von Solaranlagen und hochwertigen Freianlagen kann der Eingriff insgesamt als nicht erheblich angesehen werden, und wird durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

Externe Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind nicht zusätzlich erforderlich.

Top – Bau Bauträger GmbH **Villingen-Schwenningen**

Wohnanlage
Corrensstraße – Tübingen

UMWELTBERICHT

zur Begründung des Bauleitplans nach § 2 a BauGB

Aktualisierte Fassung, Januar 2006

k3 - LandschaftsArchitektur

Martin B. Kuberczyk

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Rietgasse 16

78050 Villingen-Schwenningen

Fon: 07721/404955

Fax: 07721/404954

e-mail: buero@k3-landschaftsarchitektur.de

Villingen-Schwenningen im September 2005

I. EINLEITUNG **3**

1. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS 3
2. ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 3

II. AUSWIRKUNGEN AUF GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG **3**

III. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFT“ **3**

1. EINSCHLÄGIGE FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE 3
2. BESTANDSAUFNAHME 3
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 3
4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 3
5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 3

IV. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT“ **3**

1. EINSCHLÄGIGE FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE 3
2. BESTANDSAUFNAHME 3
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 3
4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 3
5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 3

V. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER“ **3**

VI. GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN **3**

VII. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN **3**

VIII. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG **3**

1. WICHTIGSTE MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN 3
2. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 3

IX. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG **3**

Geänderte Abschnitte:

- Januar 2006: I.1. Tabelle Flächenbedarf; III.2. Detaillierte Flächenbilanz; III.4. Prognose Absatz Pflanzen

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die TOP-Bau Bauträger GmbH aus Villingen-Schwenningen plant in der Corrensstraße in Tübingen eine neue Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern, zu errichten. Es sollen insgesamt 60 neue Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Straße ‚Im Rotbad‘. Zusammen mit hochwertig gestalteten Freianlagen soll ein attraktives Wohnquartier für Familien entstehen.

Das Grundstück liegt im Norden von Tübingen in relativer Stadtrandlage und ist leicht nach Osten geneigt.

Momentan befinden sich dort noch ein Mehrfamilienhaus und ehemalige Labor- und Verwaltungsgebäude des Max-Planck-Instituts. Die Gebäude sind mehrgeschossig und teilweise unterirdisch gebaut. Fassaden und Flachdachflächen sind teilweise begrünt. Die fußläufige und verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Corrensstraße.

Flächenbedarf:

	Bestand	Planung
Grundstück ¹	5.120 m ²	5.100 m ²
Oberirdische Gebäude	1.030 m ²	1.590 m ²
Befestigte Flächen	1.630 m ²	1.660 m ²
Grünflächen	2.460 m ²	1.850 m ²

2. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Baunutzungsverordnung
- Wasserhaushaltsgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan

II. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch den Bau der Wohnanlage sind keine FFH-, europäischen Vogelschutz- und Natura 2000 Gebiete betroffen. Dieser Punkt wird nicht weiter untersucht.

¹ Der Unterschied von 20 m² ergibt sich aus einer leichten Änderung des Grenzverlaufs im Norden des Grundstücks. Siehe auch beigelegte Pläne.

III. Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

1. Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Nach BNatSchG §2 Abs.1 Nr.9 ist die Artenvielfalt zu schützen, Biotope und Lebensbedingungen zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen, vorhandene Naturbestände, wie Wald, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher, sonstige bedeutsame ökologische Kleinstrukturen auch in besiedeltem Bereich zu erhalten und zu entwickeln.

Böden sind gemäß §2 Abs.1 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.

Nach § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist nur das Grundwasser nach § 33a Abs. 1 WHG so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. BNatSchG § 2 Abs. 1 Nr. 13.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Nachverdichtung und Innenentwicklung dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen.

2. Bestandsaufnahme

Detaillierte Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Grundstück	5.120 m ²	5.100 m ²
Bebaute und befestigte Flächen	2.660 m ²	3.250 m ²
Grünflächen	2.460 m ²	1.850 m ²
Durch Gebäude beeinflusste Flächen	3.030 m ²	3.510 m ²
Davon oberirdische Gebäude	1.030 m ²	1.590 m ²
Davon unterkellert und befestigt	1.490 m ²	1.300 m ²
Davon unterkellert und Grünfläche	510 m ²	620 m ²
Nicht durch Gebäude beeinflusste Flächen	2.090 m ²	1.590 m ²
Davon befestigte Flächen	140 m ²	360 m ²
Davon Grünflächen	1.950 m ²	1.230 m ²
Bäume	26 Stück	40 Stück

Es befinden sich keine Schutzgebiete und schützenswerte Objekte im Sinne von §22 BNatSchG im beplanten Gebiet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Labor- und Verwaltungseinheiten, zum großen Teil auch in unterirdischen Gebäudeteilen, wurde das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt und sind als stark anthropogen beeinträchtigt zu bezeichnen.

Die Vegetation ist wenig strukturiert und monoton angelegt. Nennenswerter Baumbestand befindet sich im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes auf der Süd - Ostseite des Grundstücks sowie zentral an der nördlichen Grundstücksgrenze.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächenbilanz (Tabelle III.2.) wird sich nicht verändern. Bestehende und evtl. zukünftige Nutzungen der vorhandenen Gebäude werden keine erheblichen Eingriffe verursachen, die die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt und deren aller Wechselwirkungen positiv oder negativ beeinflussen. Die bestehende Vegetation, im besonderen der Baumbestand, wird sich weiterhin entwickeln und Lebensraum für verschiedene Tierarten (Vögel) sein.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die in folgender Tabelle genannten Schutzgüter während der Bauphase und in der späteren Nutzung unterschiedlich beeinflusst:

Schutzgut	Einwirkung
Tiere	Während der Bauphase starke Beeinträchtigung der Lebensräume; nach gewisser Übergangszeit in etwa gleiche Bedingungen wie zuvor im jetzigen Bestand.
Pflanzen	26 Bäume werden zur Durchführung entfernt, in der Neuanlage werden sie durch 40 Neupflanzungen ersetzt; aufgrund der Standorte nahe an den Bestandsgebäuden und der künftigen Lage zu den neuen Baukörpern und die benötigten Baugruben mit Arbeitsräumen sowie Anpassungen der Topographie ist es nicht möglich Teile des Baumbestands zu erhalten, Ausgleich wird durch die Neupflanzung (siehe Punkt 5 erreicht), mehrere Jahre Entwicklungszeit bis ein vergleichbarer Zustand mit dem Bestand erreicht wird.
Boden	Befestigte und Versiegelte Flächen erhöhen sich um ca. 590 m ² , durch Baugruben und Arbeitsräume wird normalerweise die natürliche Bodenstruktur vernichtet, dies kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden, da die Struktur bereits beim Bau der bestehenden Gebäude größtenteils zerstört wurde.
Wasser (keine Oberflächengewässer im Bestand)	Regenwasser von Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden, begrünte Tiefgaragenflächen und sickerfähige Beläge sollen den Regenabfluss in die Kanalisation vermindern und verzögern.

Luft	Von der Wohnanlage gehen keine höheren Belastungen aus als vom Bestand.
Klima	Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftschneisen werden nicht stärker beeinträchtigt, im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes werden Solaranlagen auf den Dachflächen installiert.
Landschaftsbild	Aufwertung durch hochwertige Freianlagen und Baumpflanzungen, Entfernung von Laborgebäuden in Wohngebieten.
Biologische Vielfalt	Während der Bauphase stark beeinträchtigt, wird sich später wieder in etwa dem Bestand entwickeln.
Wechselwirkungen	Durch den starken Eingriff während der Bauphase werden vor allem die Wechselwirkungen zwischen Tieren und Pflanzen negativ beeinflusst, diese werden sich in der späteren Entwicklung aber wieder einpendeln, so dass keine bleibenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- Neupflanzung von 40 Solitäräbäumen in Qualität mindestens StU 20 – 25 für I. Ordnung und StU 18 – 20 für II. Ordnung, jeweils 20 Stück
- Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung
- Intensivbegrünung auf Tiefgaragendächern, auf ausreichende Dimensionierung der Statik für die Aufbauten der Begrünung ist zu achten. Mindestaufbau für befestigte Flächen 30 cm, für Rasen und Pflanzungen 30 cm, für Baumstandorte 50 cm.
- Verwendung von sickerfähigen Belägen für alle befestigte Flächen. Auch auf Tiefgaragen sollten die sickerfähigen Beläge verwendet werden, da dadurch mehrere positiven Auswirkungen erreicht werden. Zum wird durch die Substrate und Drainschichten eine Zwischenspeicherung und verzögerte Abgabe erreicht. Über die Drainschichten wird ein Teil des Wassers pflanzenverfügbar, d.h. kann von den Wurzeln aufgenommen werden und verbessert durch die Evapotranspiration auch das Kleinklima. Ein weiterer Teil kann über die Arbeitsräume seitlich in den Boden versickern. Das überschüssige Wasser wird der Kanalisation verzögern zugeführt, wodurch Hochwasserspitzen abgeschwächt werden.
- Vorhandener Oberboden ist zu sichern und während der Baumaßnahme fachgerecht auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind vor Verunreinigungen zu schützen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen
- Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb, durch Betriebsstoffe von Baumaschinen, Bauschutt und Abfällen sind zu vermeiden
- Installation von Anlagen zur Produktion und Nutzung von erneuerbaren Energien. Klimaschutz § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB
- Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Vegetation entsprechend der DIN-Norm 18 920
- Entsorgung, Abfälle siehe IV.5.

Die Planung ist ein Beitrag zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung. Sie fördert die Nachverdichtung und die Innenentwicklung innerhalb bebauter Gebiete. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Dadurch ist die Planung im Gesamten als Verbesserung der allgemeinen Situation zu sehen und braucht nicht

durch weitere Maßnahmen ausgeglichen werden.

IV. Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

1. Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

- Verbesserung des Immissionsschutzes, Vermeidung von Emissionen, BImSchG § 3 Abs. 1
- Vermeidung von Lärm
- Verringerung des KFZ-Verkehrs
- Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild)
- Verbesserung der Wohnqualität
- Hochwasserschutz, -Rückhalt (siehe auch Schutzgut Wasser)
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern und Altlasten (betrifft auch Schutzgut Boden und Wasser)
- Luftreinhaltung und allgemeiner Klimaschutz (siehe auch Schutzgüter Luft und Klima)

2. Bestandsaufnahme

Vorhandene und stillgelegte Labor- und Verwaltungsgebäude verursachen keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Emissionen und Lärm. Der KFZ-Verkehr beeinträchtigt nur durch parkende Autos innerhalb des Grundstücks und verschlechtert dadurch auch die Wohnqualität im vorhandenen Mehrfamilienhaus und auf Nachbargrundstücken. Die direkten Erholungsmöglichkeiten und die Wohnqualität für das bestehende Mehrfamilienhaus sind als gering einzustufen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Veränderung in oben genannten Punkten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Die Störung durch parkierende Autos wird in Tiefgaragen verlagert. Der bewegte Verkehr in der Corrensstraße und Im Rotbad wird sich durch die wahrscheinlich leicht erhöhen, da ca. 60 Wohneinheiten ständig bewohnt werden können. Die Erholungs- und Wohnqualität wird stark verbessert durch hochwertige Freianlagen. Erdgeschosswohnungen bekommen Terrassen und Grünflächen mit Sondernutzungsrecht. Auf den allgemeinen Freiflächen werden Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte mit Spielmöglichkeiten installiert.

Durch Solaranlagen wird ein Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz und Immissionsschutz geleistet.

Die Maßnahmen für Wasserrückhalt (siehe Schutzgut Wasser) entlasten die Kanalisation und leisten einen überregionalen Beitrag zum Hochwasserschutz.

Durch den Abriß der vorhandenen Gebäude entstehen unterschiedliche Arten von Abfällen und Bauschutt, die nach Möglichkeit der Wiederverwertung oder der geregelten Deponierung zugeführt werden sollen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Anfallende Stoffe beim Abbruch sind nach Abfallarten zu trennen und der Wiederverwertung, Deponierung oder Sondermüllbeseitigung zuzuführen. Auftretende Altlasten sind zu sanieren. Weitere Maßnahmen, die auch das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ betreffen sind unter III.5. beschrieben.

Spezielle Maßnahmen hierzu sind weiter nicht notwendig, da die Planung in sich eine Verbesserung der Situation darstellt.

V. Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Im beplanten Gebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. In der Planung werden keine neuen Kultur- und Sachgüter geschaffen. Dieser Punkt wird deshalb nicht weiter untersucht.

VI. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Entfernen der vorhandenen Bäume und Vegetation beeinträchtigt direkt die Schutzgüter Tiere, deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Da während der Baumaßnahme keine Menschen auf dem Gelände wohnen werden sind dadurch keine Auswirkungen für das Landschaftsbild und Wohnqualität zu erwarten.

Benachbarte Wohnungen und Siedlungen werden aber durch die gesamte Maßnahme vor allem im Bereich Mensch und Gesundheit erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind temporär und nach Fertigstellung nicht mehr vorhanden.

Neuanpflanzungen benötigen eine gewisse Entwicklungszeit bis die Eingriffe ausgeglichen sind.

Die Freianlagen als Gesamtkonzept beeinflusst alle untersuchten Punkte positiv und gleicht die Eingriffe aus.

Solaranlagen können die Optik (Landschaftsbild) beeinträchtigen, sind aber ein guter Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz.

VII. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht.

VIII. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erstellung des Umweltberichtes lag kein Ergebnis eines Scoping-Verfahrens über den Umfang der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 vor.

Es liegen keine Untersuchungen über den Bodenwasserhaushalt (Grundwasser, Fließrichtung, Feuchtegrade, Wasserdurchlässigkeit, Filtervermögen, Gründigkeit) vor.

Untersuchungen über Altlasten auf dem Grundstück wurden nicht durchgeführt.

Fledermausvorkommen in und an den bestehenden Gebäuden sind keine bekannt,

bzw. es wurden keine Untersuchungen vorgenommen.
Eintragungen des Bestands in Denkmallisten waren nicht bekannt.

2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt Tübingen übernimmt nach § 4 c BauGB das Monitoring über die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Planung entstehen. Insbesondere sollen die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen überwacht werden.

IX. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist in §8(1) BNatSchG wirkungsbezogen definiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch den bereits sehr großen, bestehenden Eingriff in das Schutzgut Boden ist die erneute Baumaßnahme nicht als erheblich einzustufen. Die Grundfläche der geplanten Bebauung ist nur geringfügig größer als die Grundfläche der vorhandenen Gebäude.

Entfallene, wertvolle Gehölze werden im Faktor 1:1,5 (26 Bäume entfallen, 40 Neupflanzungen) ersetzt und dadurch ein schutzgutbezogener Ausgleich hergestellt.

Aufgrund der verdichteten Bauweise (>100 WE/ha), der intensiven Begrünung der Tiefgaragen, der beabsichtigten Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen, der Installation von Solaranlagen und hochwertigen Freianlagen kann der Eingriff insgesamt als nicht erheblich angesehen werden, und wird durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

Externe Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind nicht zusätzlich erforderlich.

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: ca. 5.100 m ²
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: ca. 50	Gewerbbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja X nein Änderungsverfahren läuft X			
<u>Anlass der Planung</u> Die Max-Planck-Gesellschaft hat ihre Institutsgebäude auf dem Flst. Nr. 1338 an der Corrensstraße geschlossen und möchte das Gelände dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen und veräußern.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			13.12.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			04.07.2005 – 15.07.2005
Informationsveranstaltung			17.11.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			21.06.2005
Umweltbericht			Januar 2006
Grünordnungsplan			20.01.2006
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			vgl. Umweltbericht
Auslegungsbeschluss			13.02.2006
Öffentliche Auslegung			27.02.2006 – 31.03.2006
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“

Die Universitätsstadt Tübingen
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Ulla Schreiber

- Stadt -

und

Fa. Drees & Sommer, International GmbH Projekt Management
Building Technologies Stuttgart,
vertreten durch Herrn Friedrich Oesterle

- Vorhabenträger -

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Corrensstraße/Im Rotbad, Teil I“ und dessen Erschließung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006 (Anlage 2)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger errichtet auf dem Flst. Nr. 1338, Gelände der Max-Planck-Gesellschaft, einen Wohnpark. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist eine flexible Grundstruktur mit sechs Hauseinheiten. Es soll ein Gemisch von 2-6 Zimmerwohnungen entstehen, die Ansiedlung kleinerer nicht störender und wohngebietsverträglichen Gewerbebetriebe soll ermöglicht werden. Maßgebend für das Vorhaben ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2006 und nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 1 Jahr fertig stellen.

§ 5 Kostentragung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Durchführung des Vorhabens sowie die Kosten, die durch diesen Vertrag entstehen, zu tragen.

§ 6 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Universitätsstadt Tübingen ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.
- (2) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung durch die Universitätsstadt Tübingen.

§ 7 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 9 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

Tübingen, den

für die Universitätsstadt Tübingen

Ulla Schreiber

für den Vorhabenträger

Friedrich Oesterle