

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Dürrstraße 10-16"
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und Beschluss über das Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 17.08.2011 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 17.08.2011 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen vom 17.08.2011 (Anlage 3)
Begründung vom 17.08.2011 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)
Genehmigtes Baugesuch vom November 2006 (Anlage 6)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Dürrstraße 10-16“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Dürrstraße 10-16“ in der Fassung vom 17.08.2011 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
4. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

5. Der Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“, rechtskräftig seit dem 22.08.1988 wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dürrstraße 10-16“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung mit Tiefgarage entsprechend dem Entwurf des Büros Eble aus Tübingen (vgl. Anlage 2).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg beabsichtigt das Flurstück 4089/1 an der Dürrstraße mit vier Mehrfamilienwohnhäuser und einer Tiefgarage zu bebauen. Hierzu wurde vorab eine Mehrfachbeauftragung (in Abstimmung mit der Verwaltung) durchgeführt. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll nun der Entwurf des Architekturbüros Eble realisiert werden. Dieser weicht jedoch in Teilen vom geltenden Planungsrecht ab. Der Vorhabenträger hat deshalb am 03.08.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Sachstand

Auf der Grundlage der Mehrfachbeauftragung wurde am 04.03.2011 ein Bauantrag gestellt.

Der Entwurf orientiert sich an den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freiacker Teil I“ und sieht eine Bebauung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 41 Wohnungen vor. Geplant ist eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, die in Nord – Süd – Richtung orientiert sind. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Decke der Tiefgarage liegt in etwa auf dem Niveau der Dürrstraße, erhält eine Erdüberdeckung von 50 cm und wird intensiv begrünt. Bei den beiden westlichen Gebäuden wird am niedrigsten Traufpunkt die festgesetzte Traufhöhe von 9 m eingehalten. Aufgrund der verdrehten Firstlinie steigt die Traufe aber auf ein entsprechend höheres Maß an, das durch das bestehende Baurecht nicht abgedeckt ist. Durch die vorgelagerten Baukörper wird die Fassadenansicht dennoch höhenmäßig in die Umgebungsbebauung eingefügt. Während das nächste Wohnhaus die südliche Traufhöhe von 9 m einhält, beträgt die nördliche Traufhöhe 10,0 m. Beim nächsten Wohnhaus ist jedoch auf der Nordseite auch am niedrigsten Traufpunkt eine Anhebung der Traufhöhe notwendig, damit der Aufzug innerhalb der Dachfläche untergebracht werden kann. Das östliche Gebäude ragt mit einer Traufhöhe von 11,4 m deutlich darüber und überschreitet damit die bislang festgesetzte Vollgeschossgrenze. .

Aufgrund der geplanten Dachneigung bis zu 22° liegen die geplanten Gebäudehöhen (Firsthöhen) jedoch unter dem Maß, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freiacker Teil 1“ aus Baustreifentiefe, Traufhöhe und Dachneigung ergeben würde und niedriger als das derzeit genehmigte Baugesuch des Voreigentümers.

Das Vorhaben bleibt trotz des mit der Verwaltung vereinbarten Grundstückstausches verkleinerten Grundstücks unterhalb der nach Bebauungsplan derzeit zulässigen Geschossfläche.

Die nördlichen und südlichen Baugrenzen werden in Teilen überschritten. Die seitlichen Baugrenzen werden eingehalten, ebenso die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

Aufgrund der Verstöße gegen geltendes Planungsrecht stellte der Bauherrn der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sein Vorhaben zu schaffen.

Städtebauliche Einschätzung

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 2006 vor, der eine sehr massive Bebauung mit drei Geschossen und steilem Dach vorsieht.

Die vorliegende Planung verbessert die städtebauliche Situation deutlich. Durch die flachere Dachneigung ist die Höhe der Bebauung geringer und wirkt weniger massiv. Die Abstände zwischen den Häusern sind größer, so dass sich die Körnung besser in den Bestand einbindet und ein räumlicher Bezug zwischen Dürrstraße und Ammer hergestellt werden kann.

Darüber hinaus konnten mit dem Vorhabenträger einige Regelungen vereinbart werden, die die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit verbessern: Durch ein Gehrecht auf privater Fläche wird die Ammer auch von Süden aus für die Öffentlichkeit erlebbar. An der Kreuzung Dürrstraße/ Max Eythstraße wird auf privatem Grundstück ein kleiner Platz mit Pergola, Sitzbänken und Baum entstehen, der den öffentlichen Raum an dieser Stelle erweitert und aufwertet. Die Zugänglichkeit wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. In diesem Zusammenhang wird auch die Erhöhung des östlichen Baukörpers zur Betonung der städtebaulichen Gelenkfunktion positiv eingeschätzt.

Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt im Bebauungsplan zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden daher die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope einschließlich Artenschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und Erholung betrachtet.

Der Bebauungsplan Dürrstraße überplant einen Teil des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes „Freiacker Teil I“. Dieser wies ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet aus und erlaubte bereits die weitgehende Überbauung der bisherigen Gewerbebrache, vergleichbar mit der jetzt geplanten Ausweisung. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden durch die Tiefgarage wird durch die intensive Begrünung mit einem Schichtaufbau von 50 cm Großteils vermindert. Die Gebäudehöhen und die Tiefe der Baufenster sind vergleichbar, daher ist keine Verschlechterung für den Kaltluftstrom aus dem Ammertal zu befürchten. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht sind insgesamt weniger Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Renaturierungsplanung für die Ammer, die auch die Böschung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dürrstraße mit einbezieht, findet in der Gesamtheit jedoch ein Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere statt. Das Schutzgut Wasser und das Landschaftserleben profitieren ebenfalls von der Umgestaltung dieses Gewässerabschnitts. Durch die Platzgestaltung im Übergang von Dürrstraße zur Max-Eyth-Straße und zur Brücke über die Ammer wird die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert. Außerdem ermöglicht ein öffentliches Gehrecht in Zukunft die Zugänglichkeit zur renaturierten Ammer und erschließt diesen Bereich neu für die wohnungsnahe Erholung.

Das Gebäude soll als Effizienzhaus 70 errichtet werden. Auf den Dachflächen ist eine vollflächige Solaranlage vorgesehen, die über sog. Blindelemente an die ungleichmäßige Dachform angepasst werden soll. Der Vorhabenträger ist derzeit mit verschiedenen Anbietern im Gespräch, ob eine solche Anlage wirtschaftlich betreibbar ist.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Der Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Es wird dann voraussichtlich das derzeit genehmigte, von Seiten der Verwaltung aber für deutlich schlechtere und für die Nachbarschaft beeinträchtigendere

Bauvorhaben realisiert werden. Die vom Vorhabenträger vorgesehenen Maßnahmen zur Erschließung der Ammer und die Aufwertung des Kreuzungsbereiches Dürrstraße / Freiackerstraße wird voraussichtlich nicht zu Ausführung kommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

6. Anlagen

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 17.08.2011 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 17.08.2011 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 17.08.2011 (Anlage 3)

Begründung vom 17.08.2011 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Genehmigtes Baugesuch vom November 2006 (Anlage 6)

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Geschossflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Satteldach

max. Gebäudehöhe

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Öffentliche Grünfläche

Baugrenze

Pflanzgebot für Bäume, PFG 1-PFG 2

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage / erdüberdeckte Garage

Einfahrtsbereich

Gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Lr = Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Eingriffe in den Untergrund sind generell fachgutachterlich zu begleiten.
Höhenangaben im Tübinger Höhensystem



Stadtplanung

Entwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Dürstraße 10-16"

Maßstab: 1:750
Datum: 17.08.2011





Lageplan

M 1:300

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

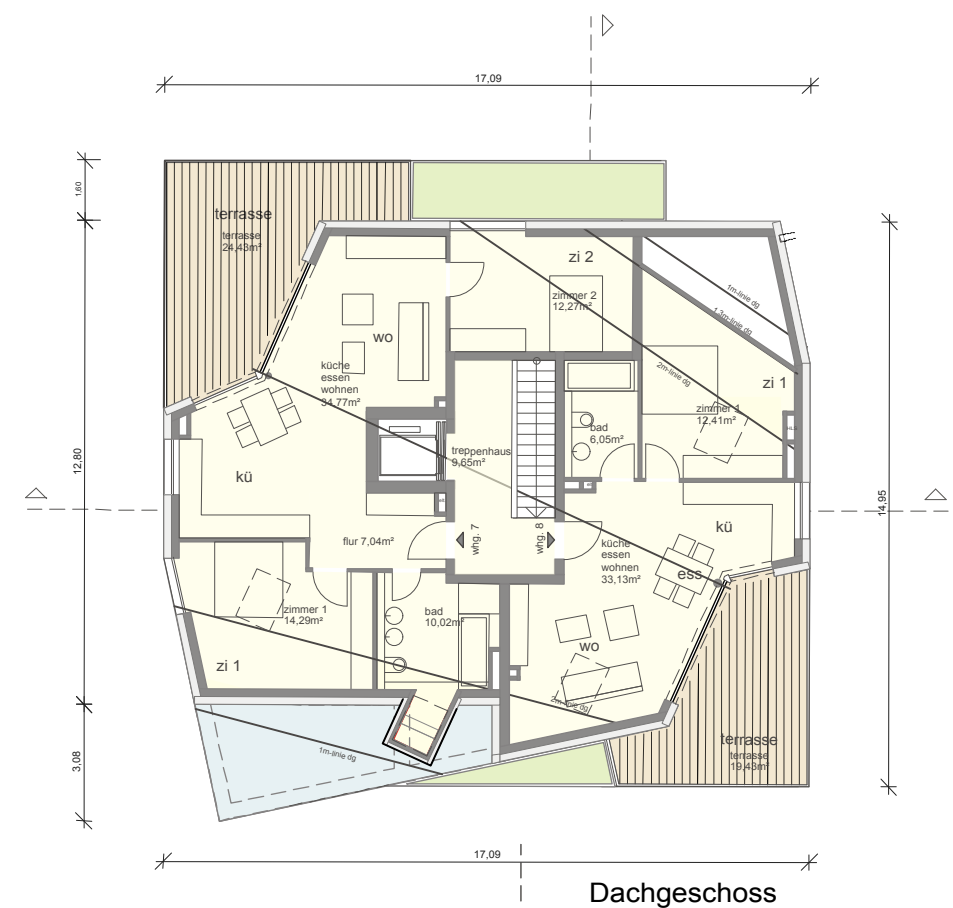
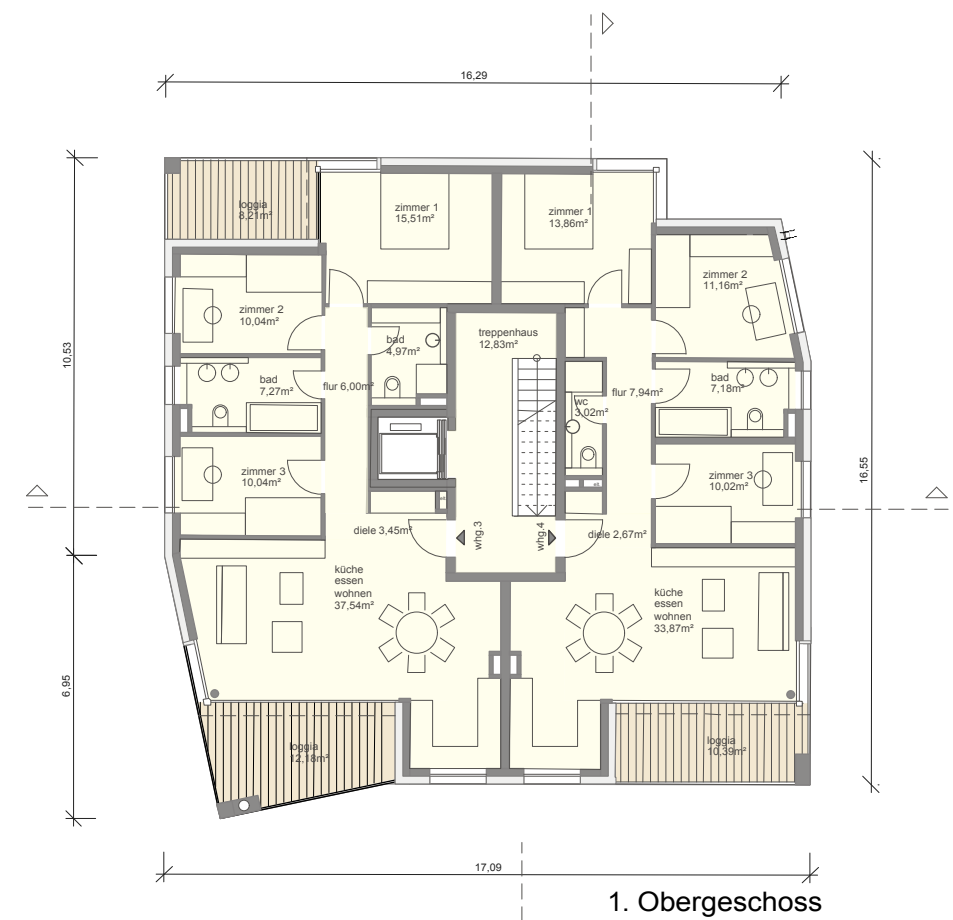
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Mylusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 01/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



Grundrisse Haus 1

M 1:200

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

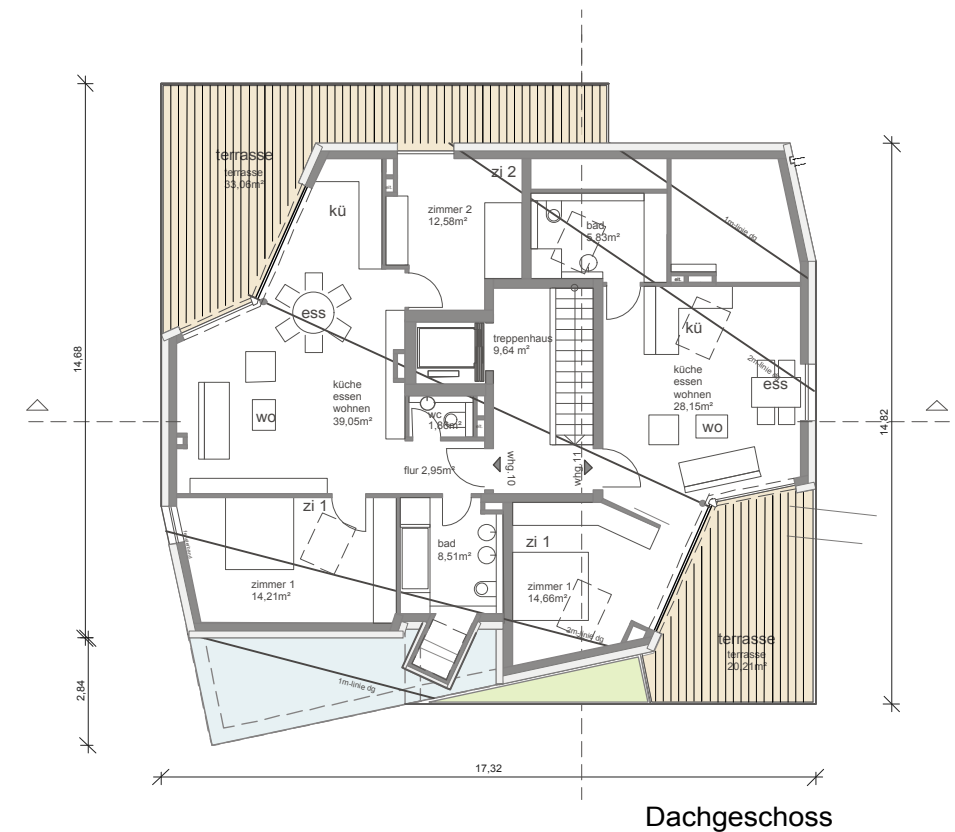
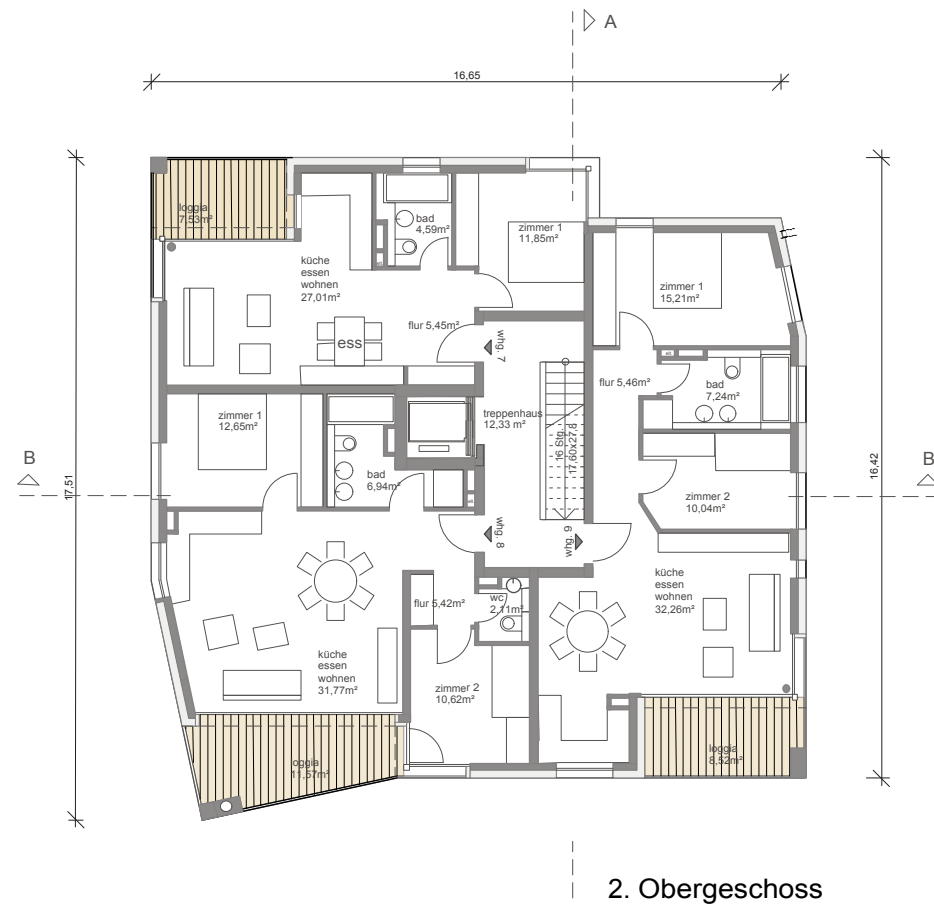
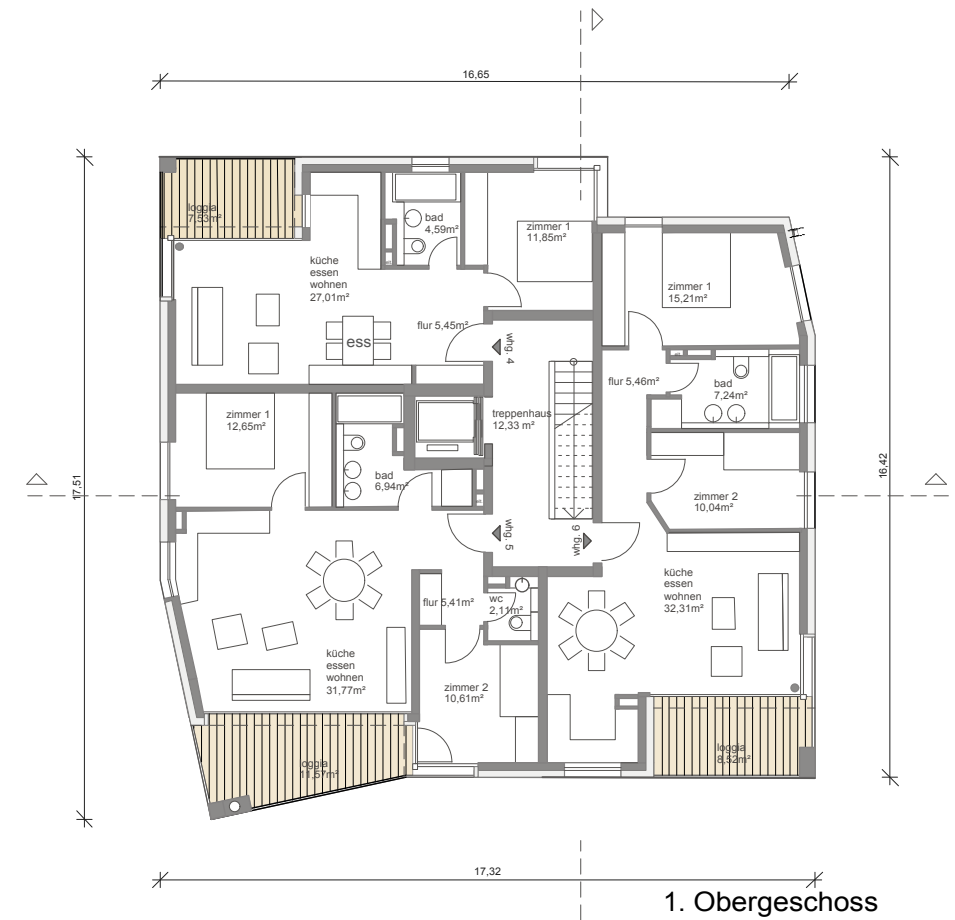
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 02/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



Grundrisse Haus 2

M 1:200

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

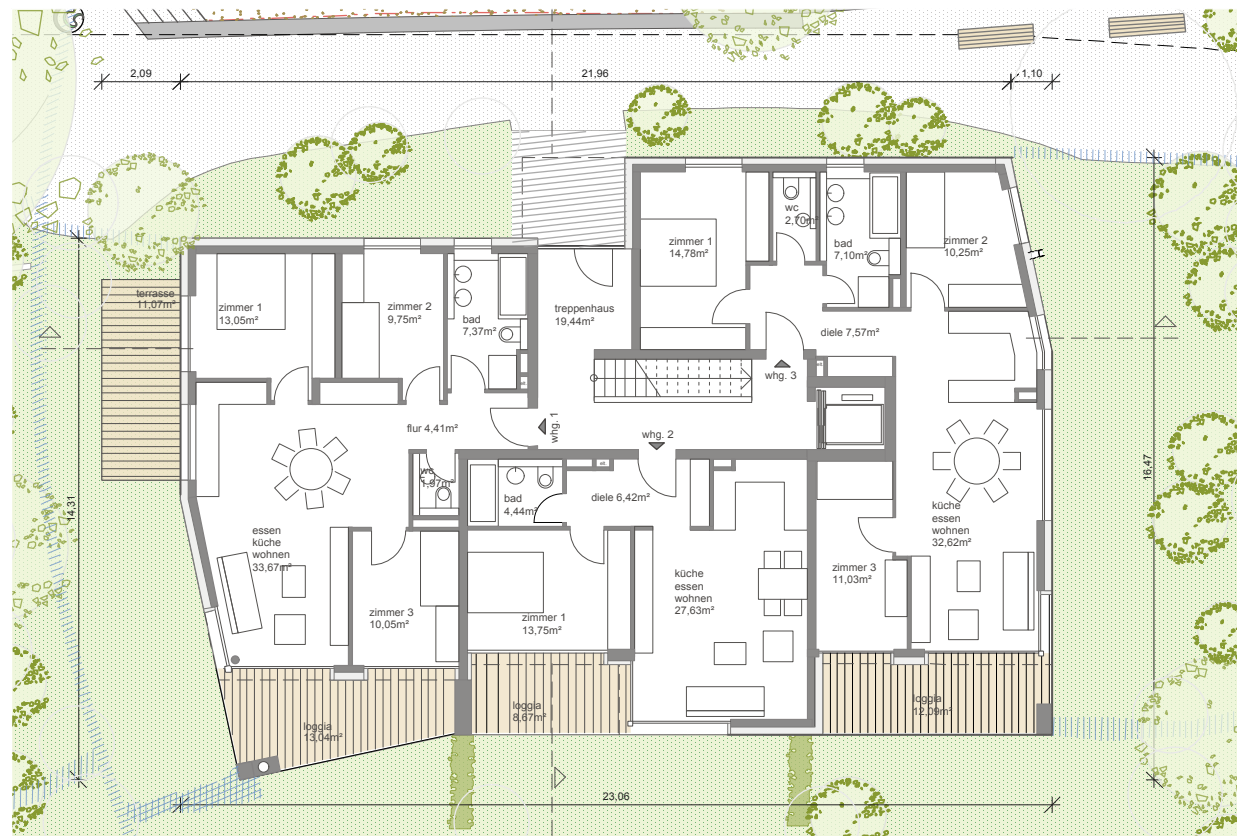
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

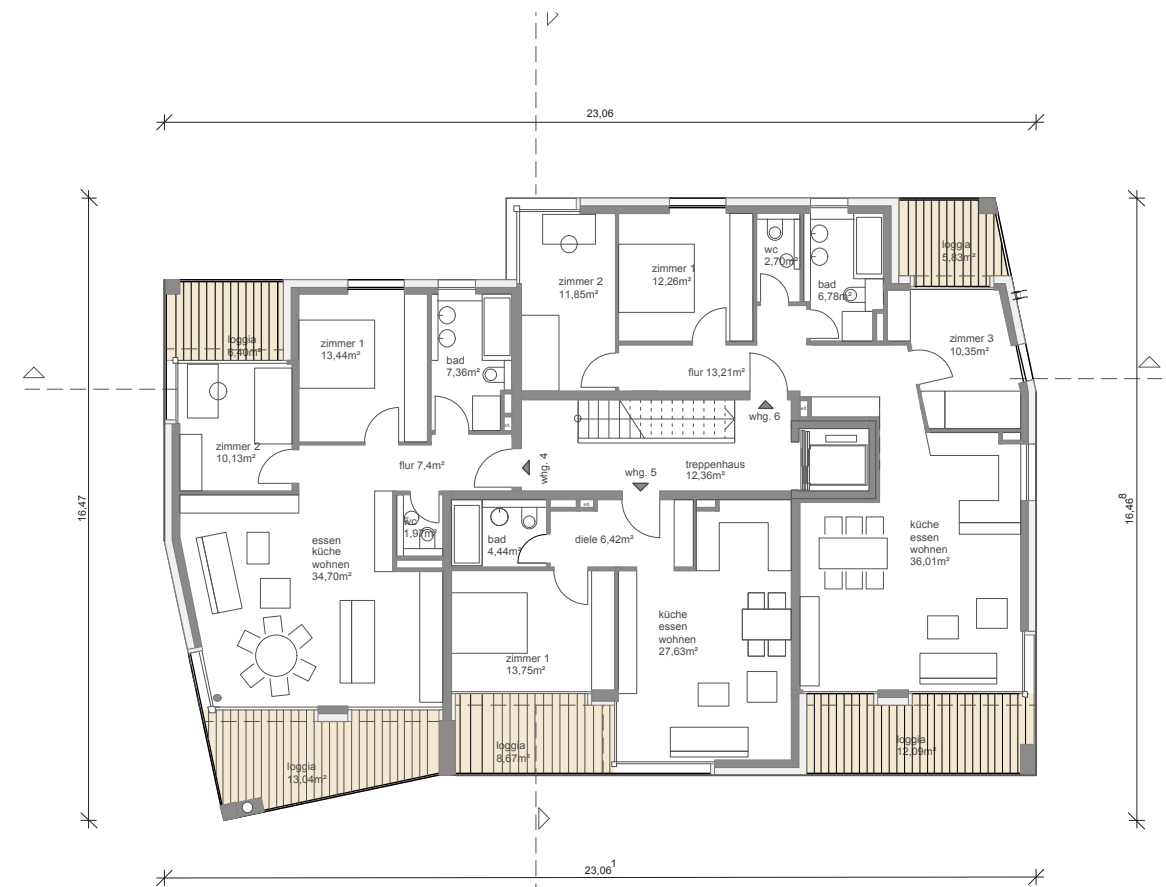
Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Mylusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 03/09

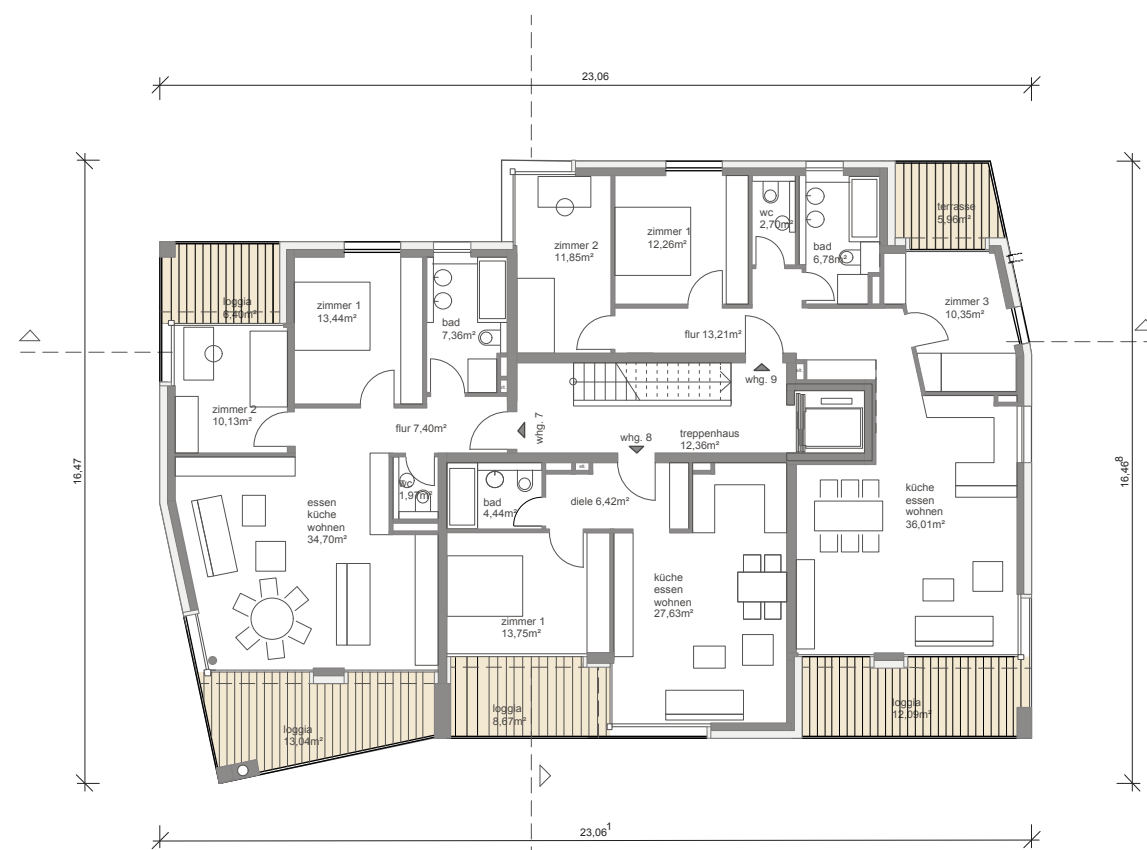
Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



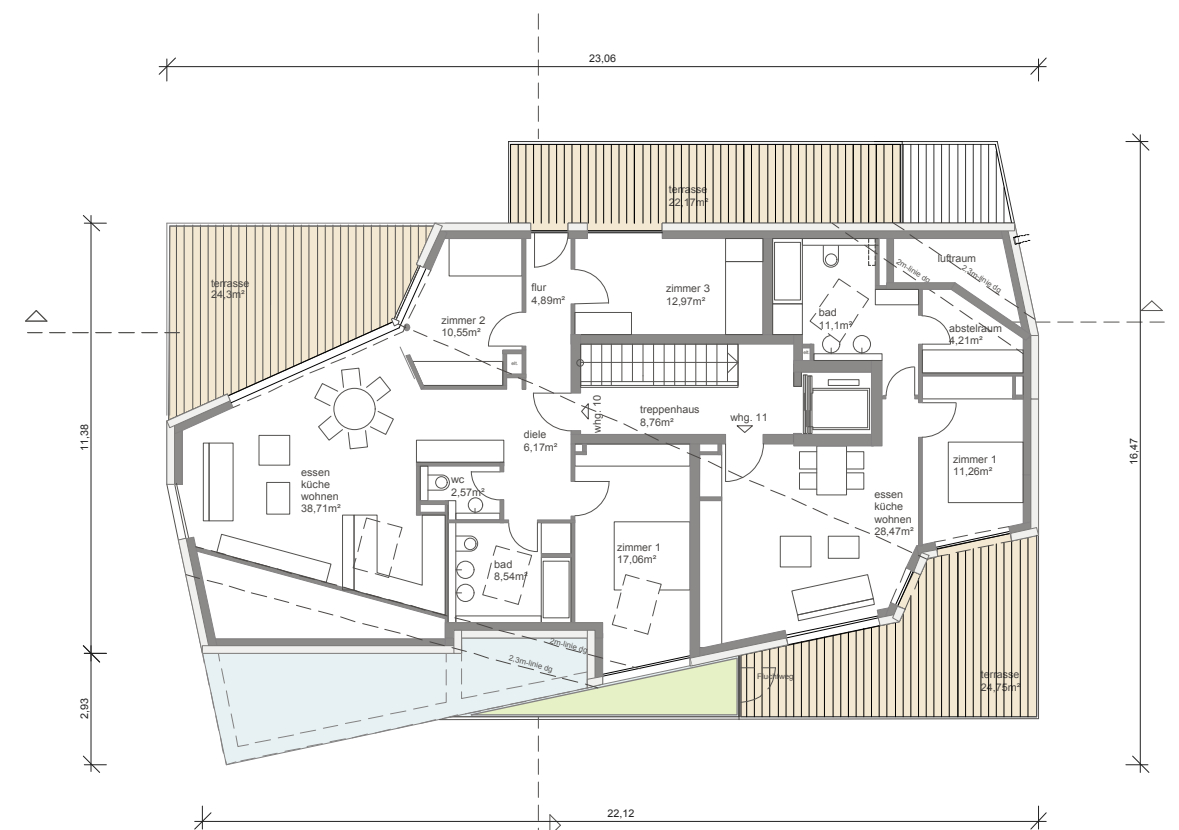
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Grundrisse Haus 3

M 1:200

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

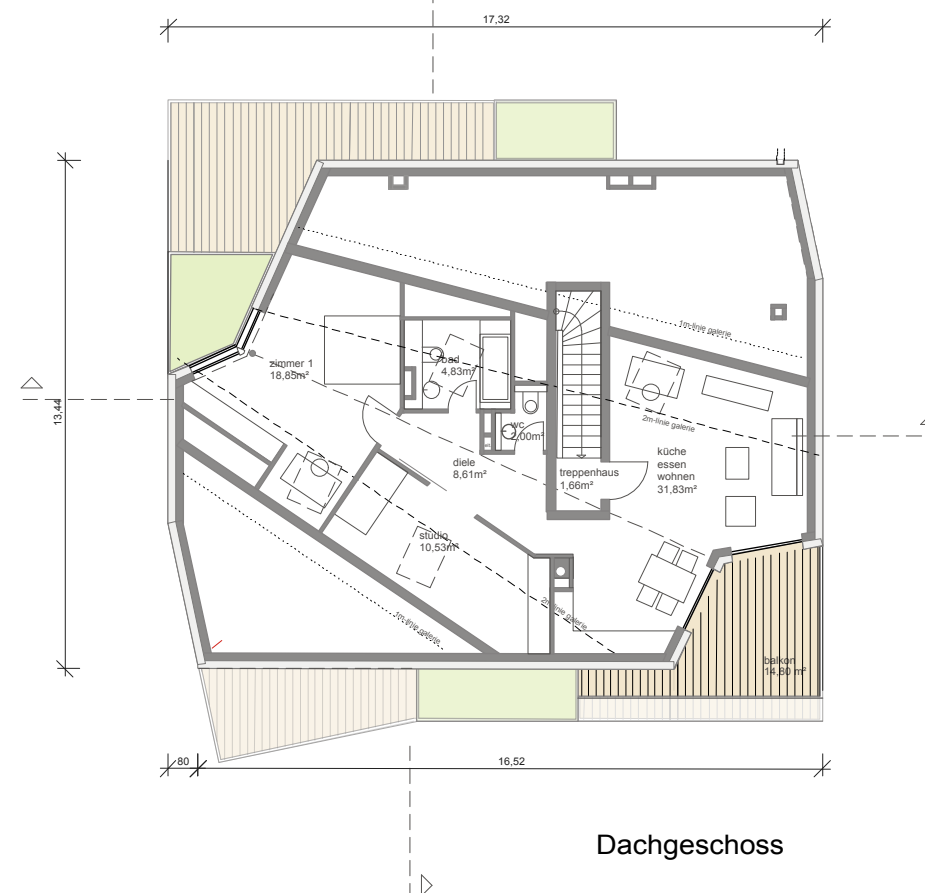
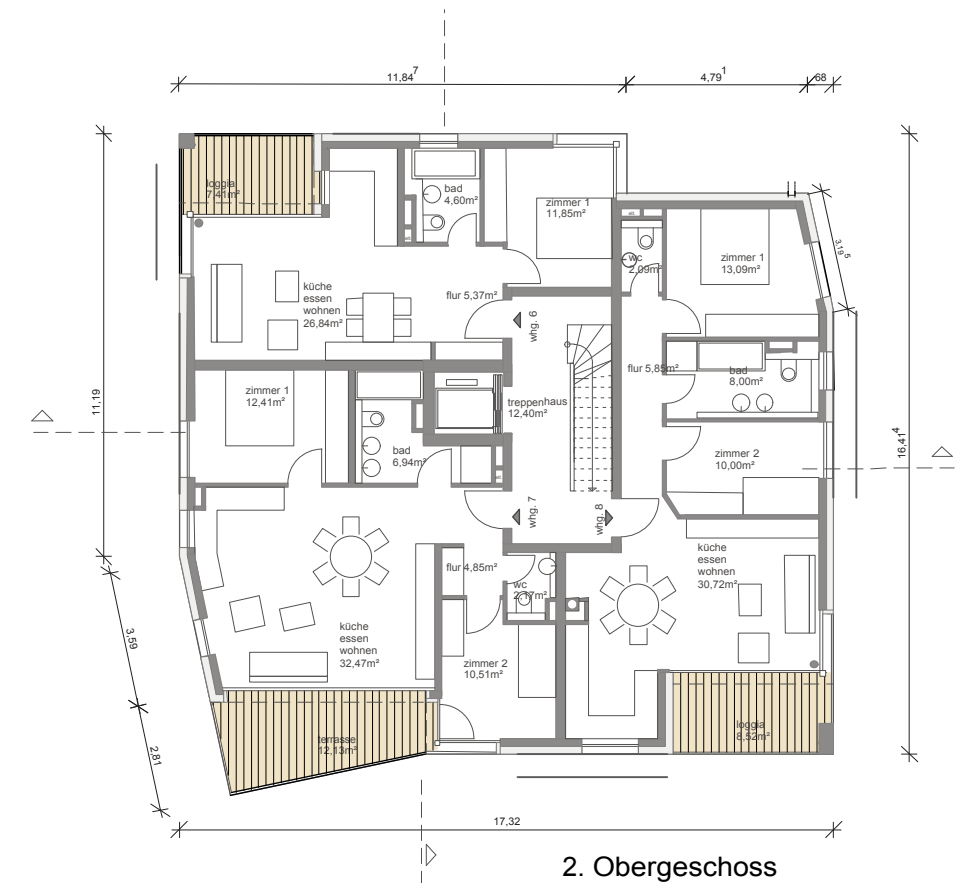
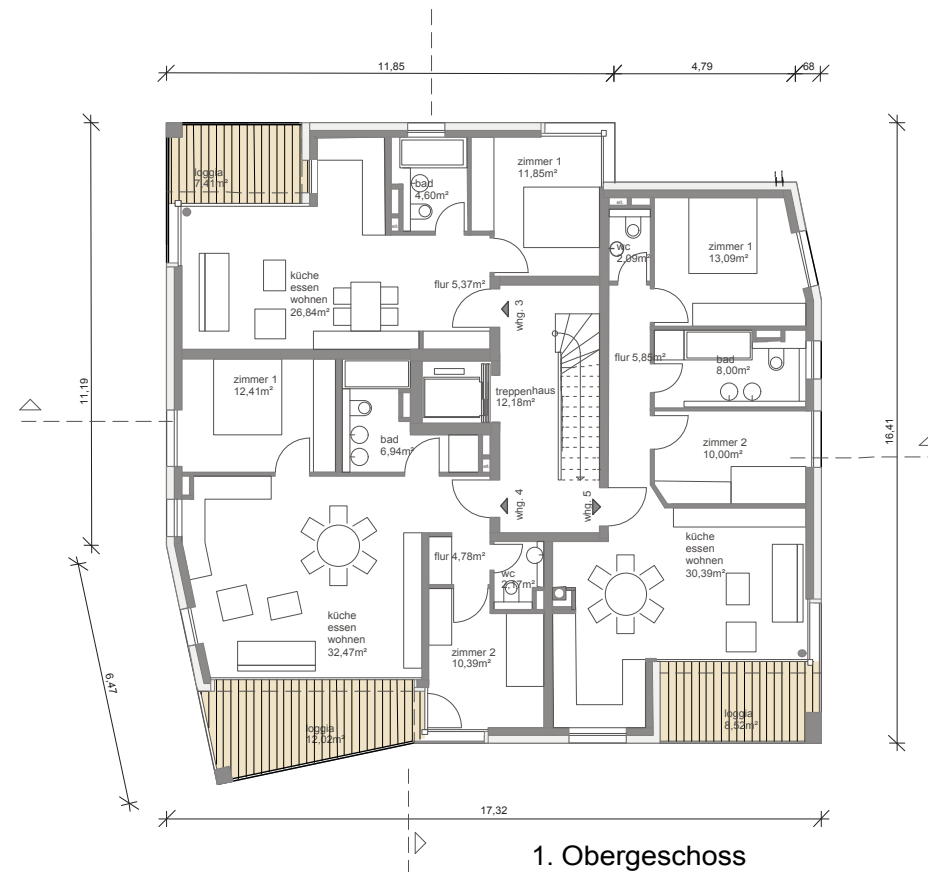
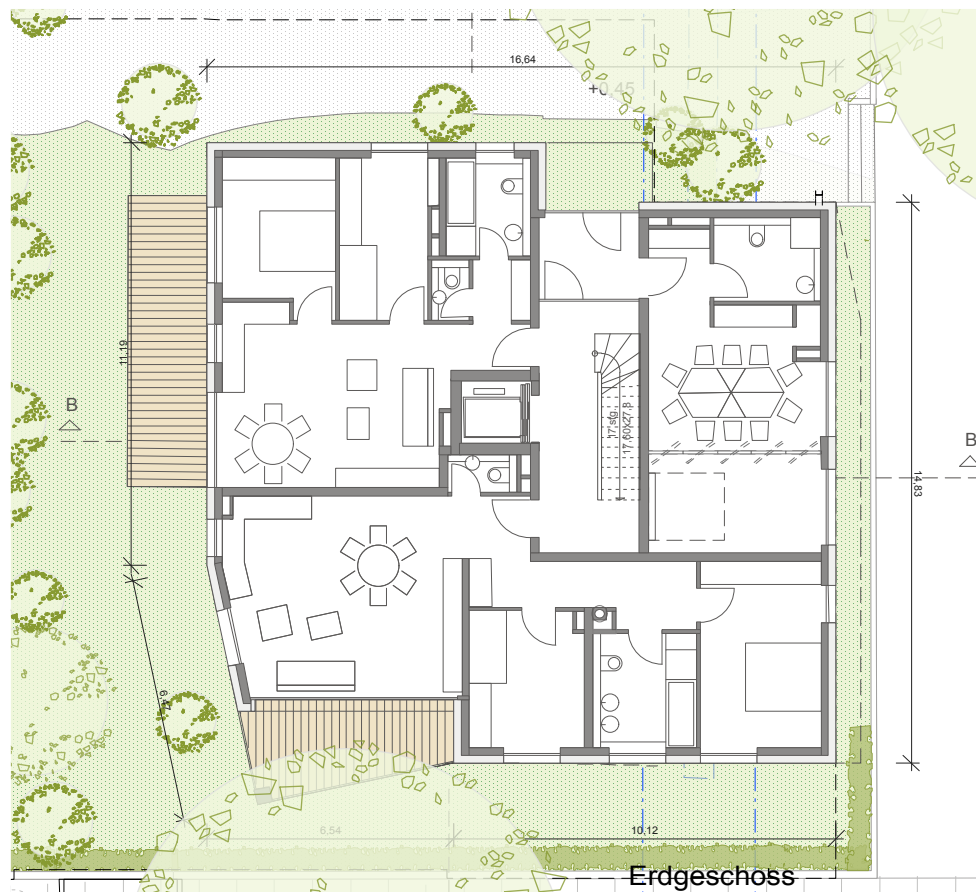
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Mylusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 04/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



Grundrisse Haus 4

M 1:200

Entwurfsverfasser
Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

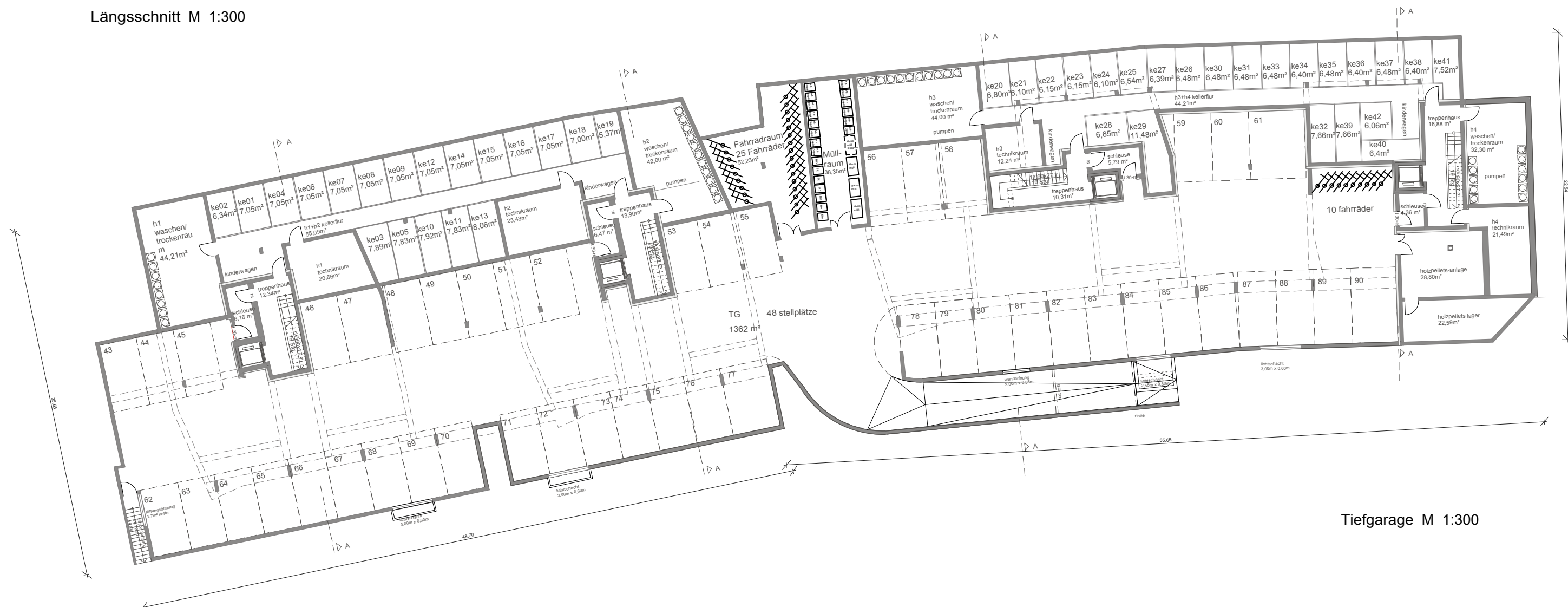
Bauherr
Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 05/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürstraße, Tübingen



Längsschnitt M 1:300



Tiefgarage M 1:300

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

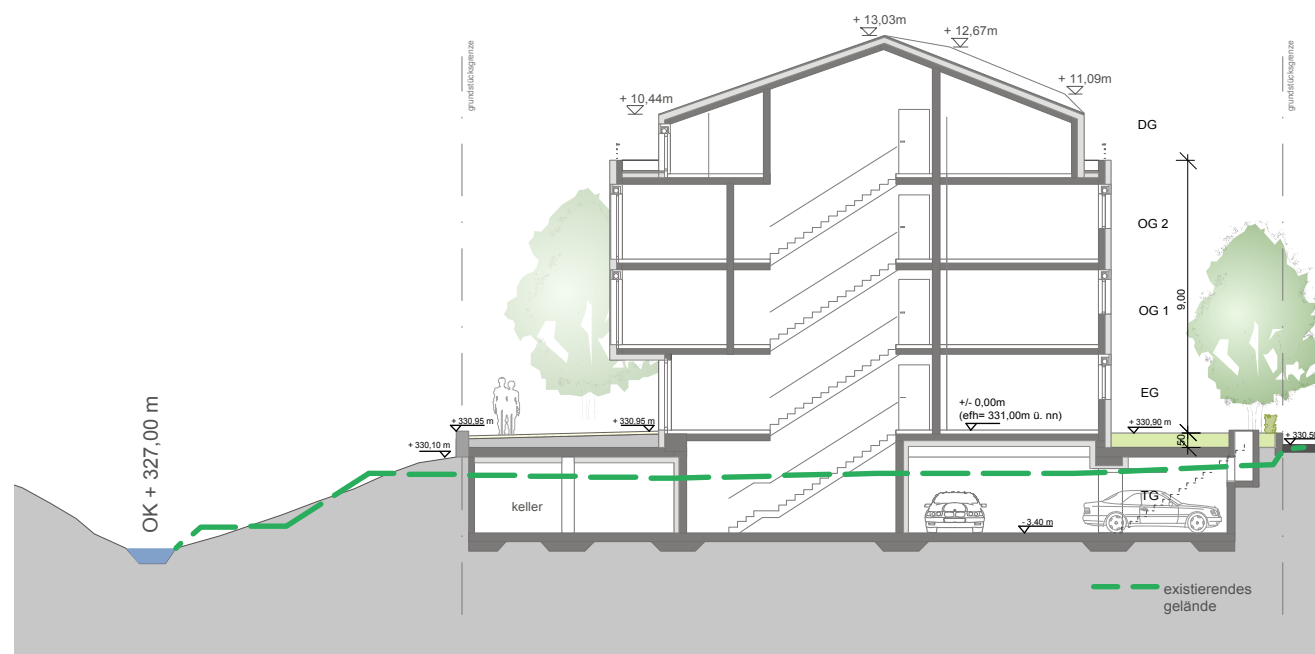
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

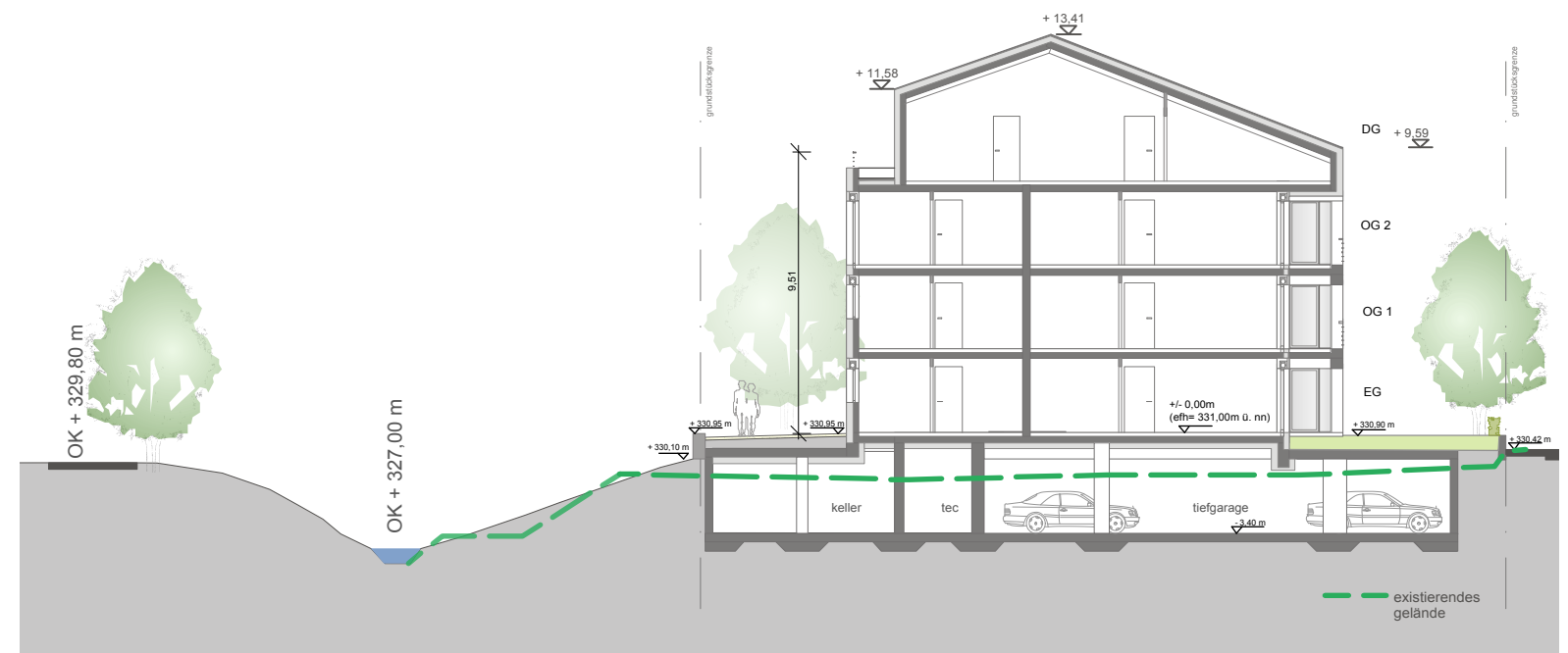
Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 06/09

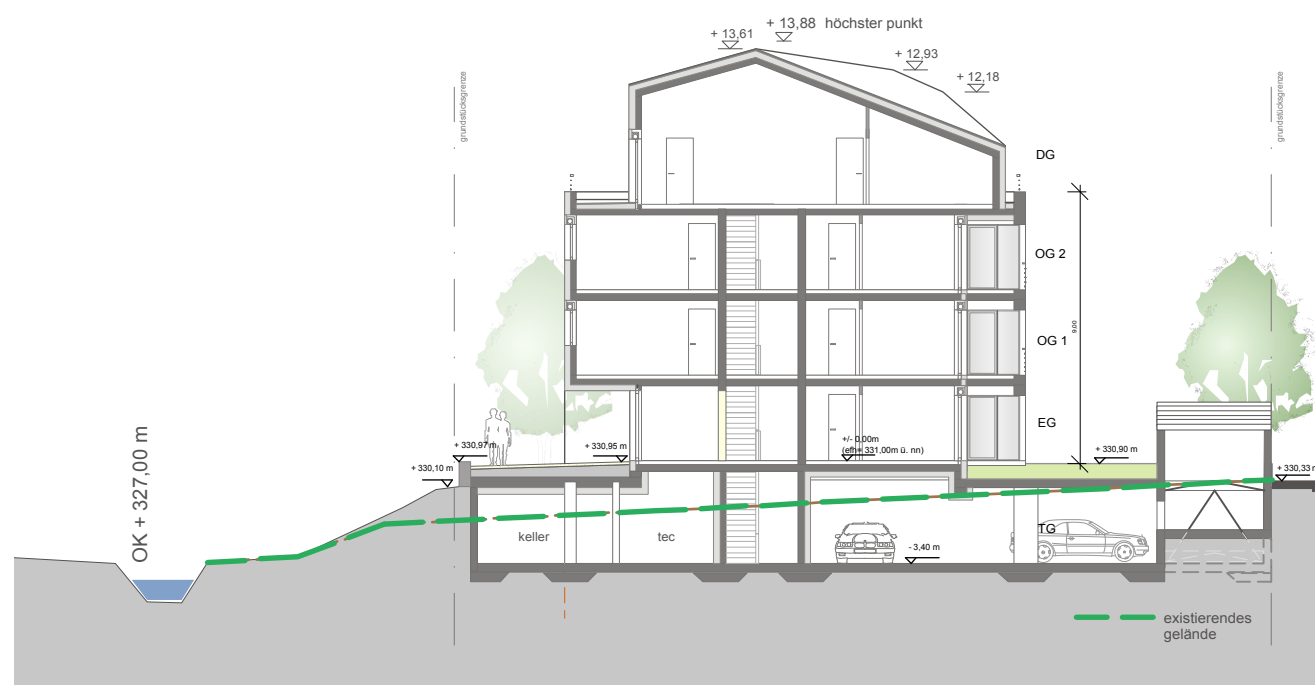
Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



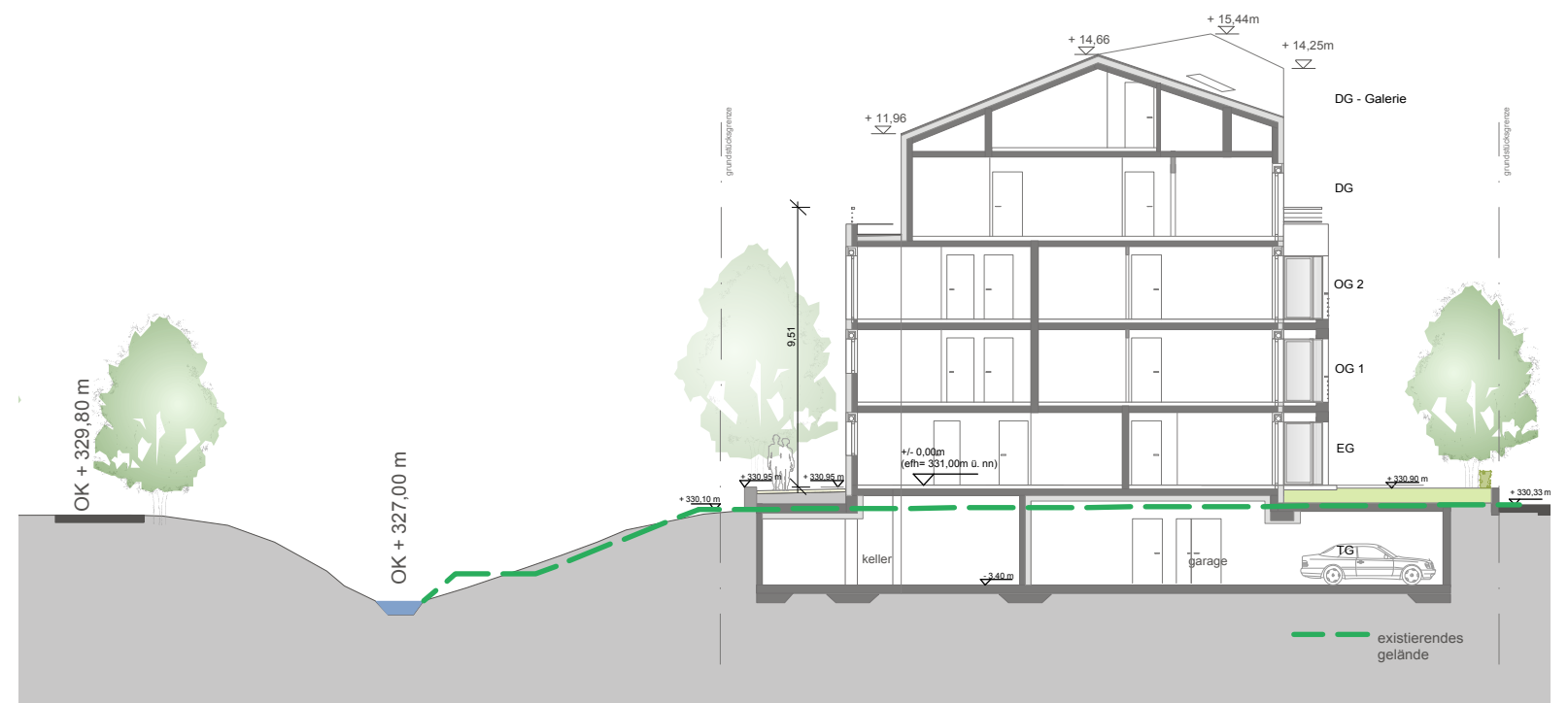
Querschnitt Haus 1 M 1:250



Querschnitt Haus 2 M 1:250



Querschnitt Haus 3 M 1:250



Querschnitt Haus 4 M 1:250

Schnitten M 1:300

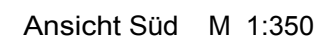
Entwurfsverfasser
Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr
Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 07/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



Entwurfsverfasser
Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt
Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr
Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 08/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen



Frei­flächengestaltungsplan

Entwurfsverfasser

Joachim Eble Architektur
Berliner Ring 47a
72076 Tübingen

Landschaftsarchitekt

Atelier Dreiseitl GmbH
Nussdorferstr. 9
88662 Überlingen

Bauherr

Strenger Bauen und Wohnen GmbH
Mylusstraße 15
71638 Ludwigsburg

Anlage 2 zur Vorlage 303/2011
17.08.2011 - Blatt 09/09

Bauvorhaben Ammerbogen, Dürrstraße, Tübingen

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dürrstrasse 10 -16“

Der Bebauungsplan Nr. 393 „Freiacker, Teil I“, rechtskräftig seit 22.08.1988 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (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, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 unzulässig sind.
- (2) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) jeweils in m über der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.
- (2) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Abgasrohre der Heizungsanlage bis 0,5 m überschritten werden.
- (4) Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mit unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig, wenn sie eine Mindestüberdeckung von 0,50 m haben und begrünt sind.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.
- (3) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende baulichen Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig: Terrassen bis max. 20m² pro Wohneinheit im Erdgeschoss, Einfriedungen entsprechend örtl. BV Nr. 6, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen sowie eine Pergola im süd-östlichen Planbereich

4. Tiefgarage und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage / erdüberdeckte Garage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit unterirdischen Abstellräumen, Haustechnik, Nebenräume und Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (2) Oberirdische, offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Als ÖG 1 wird der Böschungsbereich der Ammer definiert. Ausnahmsweise können Stützmauern und Treppenanlagen mit dazugehörigen Podesten zugelassen werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

- (1) Auf Dachflächen und auf nicht befahrenen befestigten Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich in die Ammer einzuleiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies topografisch im Freispiegel nicht möglich ist.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
- (3) Die Tiefgarage/erdüberdeckte Garage ist mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Wege und Terrassen

7. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten dienen der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Pflanzgebot 1 (PFG 1): Bäume entlang der Dürrstraße
An den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen bis zu max. 2 m sind zulässig. Es werden folgende Arten empfohlen:
vorzugsweise:

Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne

ansonsten:

Acer patanoides 'Cleveland' oder 'Columnare' - kegel- oder säulenförmiger Spitzahorn

Alnus cordata - Italienische Erle

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho' - kleinkronige Winterlinde

Fraxinus angustifolia „Raywood“ – Purpur-Esche

- (2) Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume im rückwärtigen Bereich:
An den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen zu verwenden.
- (3) Die Pflanzqualitäten der Gehölze für die Pflanzgebote 1 und 2 müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.
- (4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur gebietsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen verwendet werden.

Bäume im befahrbaren Bereich sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°.
- (2) Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage von max. 0,5 m² zulässig.

5. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen und zum öffentlichen Raum sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken oder einer Kombination aus Hecke und Zaun zulässig. Für Heckenpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze (vgl. Pflanzenliste in den Hinweisen) zu verwenden. Mauern bis 0,60m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin zulässig.

HINWEISE

1. Pflanzenlisten gebietsheimische Gehölze

Acer campestre	Maßholder, Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Pupur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleija davidii	Sommerflieder

Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

3. Energiestandard

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

4. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/09 bis 09/09 in der Fassung vom 17.08.2011 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.

6. Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen

Der Erdaushub ist nicht uneingeschränkt wiederverwendbar, deshalb sind Aushubarbeiten im gesamten Plangebiet gutachterlich zu überwachen

Tübingen, den 17.08.2011

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“

1. Anlass der Planung

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg hat das Flurstück 4089/1- das ehemalige Betriebsgelände der Firma Steinhilber – erworben. Um eine aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale Bebauung zu erzielen, wurde auf Kosten der Firma Strenger und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Es soll nun der Entwurf des Architekturbüros Joachim Eble Architektur, Tübingen realisiert werden, der als Ergebnis aus der Mehrfachbeauftragung hervorging.

Der Entwurf orientiert sich an den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freiacker Teil I“ und sieht eine Bebauung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 41 Wohnungen vor. Geplant ist eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, die in Nord – Süd – Richtung orientiert sind.

An der östlichen Ecke ist ein markantes Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss geplant. Die drei westlichen Gebäude sind ein Geschoss niedriger. Als architektonisch prägendes Element sind die Dachgeschosse gegenüber den Obergeschossen um ca. 25° – 45° gedreht und teilweise zurückgesetzt.

Die Dächer haben eine Neigung von ca. 22° und einen ansteigenden First. Geometrisch bedingt ist dadurch auch die steigende Traufhöhe.

Die Hauszugänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Ein öffentliches Gehrecht auf diesen nördlichen Zugangsflächen und drei geplante Treppen ermöglichen den Zugang zur Ammer für die Allgemeinheit.

Die notwendigen Stellplätze werden alle in einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen untergebracht. Die Zufahrt der Tiefgarage ist im östlichen Bereich des Grundstücks geplant, Die Decke dieser Tiefgarage liegt in etwa auf dem Niveau der Dürrstraße und wird mit einer Erdüberdeckung von ca. 50 cm versehen. Zur Ammer hin fällt das natürliche Gelände, weshalb die Tiefgarage dort ca. 0,9 m in Erscheinung tritt.

Die Freianlagen der Wohnbebauung sind durch die Lage direkt an der Ammer sehr geprägt. Die Eingangsbereiche öffnen sich zur Ammer. Drei Treppenanlagen ragen in die Aue, um dort Aufenthaltsbereiche und den Zugang zum Wasser zu schaffen.

Das Regenwasser wird gesammelt und in offenen Rinnen der Ammer zugeführt.

Der Höhenunterschied zur Straße wird durch eine Mauer überwunden. Hecken schützen die dahinter liegenden Gärten.

Die Hecke wird durch eine kleine Platzsituation unterbrochen. Hier gibt es einen Verbindungsweg zwischen den Häusern.

Der Eingangsplatz an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße bekommt seinen Charakter durch die Pergola mit Sitzelementen und einer großkronigen Esche.

Das Vorhaben weicht in Teilen vom geltenden Planungsrecht ab. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird die städtebauliche Situation durch das Vorhaben deutlich verbessert: Durch die flachere Dachneigung ist die Höhe der Bebauung geringer und wirkt weniger massiv. Die Abstände zwischen den Häusern sind größer, so dass sich die Körnung besser in den Bestand einbindet und einen räumlichen Bezug zwischen Dürrstraße und Ammer hergestellt werden kann. Außerdem wird durch das Vorhaben die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit verbessert.

Der Vorhabenträger am 03.08.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Umsetzung des unter 1. beschriebenen Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Das Planungsrecht soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Flst. 4089/1 sowie den nördlich angrenzenden Bereich des Flst. Nr. 4089/2 und das östlich angrenzende Flst. Nr. 4035/1. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,37 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ammer
- im Osten durch den öffentlichen Weg zwischen Freiackerstraße und Max-Eyth-Straße
- im Süden durch die Dürrstraße
- im Westen durch das Grundstück Dürrstraße 18 (Flst. Nr. 4089/3)

4. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unter 1. beschriebene Wohnbebauung geschaffen werden.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 0,37 ha. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) tangiert.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Im beschleunigten Verfahren findet eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht statt; trotzdem werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren geprüft und behandelt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nachstehend werden die wesentlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den geplanten Festsetzungen verglichen:

	Rechtskräftiger Plan	Geplante Festsetzungen
Grundlage	BauNVO 1986	BauNVO 1990
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschossflächenzahl	1,0 zzgl. TG-Bonus 0,2 + Wohnungsbonus 0,15 = 1,35	Nicht festgesetzt

Zahl der Vollgeschosse	III	Nicht festgesetzt
Überbaubare Fläche	Ca. 1500 m ²	Ca. 1.350 m ²
Bauweise	Offen, max. Geb.Länge 35 m	Einzelhäuser
Traufhöhe	9 m	Nicht festgesetzt
Gebäudehöhe	Resultierend aus Tiefe Baufens- ter und max. Dachneigung von 45° : 15m bzw. 17,50m	Haus 1+2: 14,00m Haus 3 14,50m Haus 4 16,00m
Dachneigung	35° - 45°	5° - 25°

Die Änderung betreffen die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den geplanten Baukörpern und die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die Tiefgarage / erdüberdeckte Garage. Damit wird das Bauprojekt im Plan verbindlich fixiert und die oberirdische Bebauung aufgelockert.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl und Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da diese nicht geeignet sind die vertikale Ausdehnung der Baukörper festzulegen. Stattdessen werden eine maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung vorgeschrieben.

Ferner wird entlang der Ammer auf dem privaten Grundstücksteil ein Streifen mit einem öffentlichen Gehrecht eingeräumt. Damit ist es künftig möglich diesen Bereich der Ammer der Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen. Der bestehende Regenwasserkanal zur Ammer wird im Zuge des Bauvorhabens vom Vorhabensträger verlegt.

Im südöstlichen Planbereich wird eine seither als öffentliche Verkehrsfläche festsetzte Fläche zur Baulandfläche umgewandelt. Dies Fläche und darüber hinaus der Vorplatz zur Tiefgaragenabfahrt wird künftig mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Da dieser Platz auch künftig durch ein Gehrecht der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird, kann die bisher öffentlich gewidmete Fläche auch ins Privateigentum übergehen.

Außerdem werden die grünordnerischen Festsetzungen an die Planung angepasst.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem bestehenden Planungsrecht und zur Umsetzung des Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Da der Vorhabensträger nur Wohnnutzungen plant und sich auch im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet nur diese herzustellen, werden die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde auf die Höhenlage der Dürrstraße abgestimmt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die festgelegte EFH geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

Abgestimmt auf den Bebauungsentwurf wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes Gebäude festgelegt. Diese maximale Gebäudehöhe bleibt unter dem Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wie es sich aus Baufenstertiefe und maximaler Dachneigung ergeben würde. Mit Ausnahme des östlichen Gebäudes werden auch die seitherigen 3 Vollgeschosse eingehalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch Abgasrohre der Heizungsanlage bis zu 0,5 m überschritten werden.

Als Grundflächenzahl wird das im WA vorgesehene Maß von 0,4 festgelegt. Damit soll die oberirdische Versiegelung begrenzt werden und die städtebaulich gewünschte Durchlässigkeit erreicht werden.

Zur Sicherung einer geordneten Parkierung und deren Zufahrt ist für die notwendigen Stellplätze, Fahrradstellräume und Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche eine Tiefgarage zu errichten. Die zulässige Grundfläche darf deshalb durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Darüber hinaus sind Flächen die über das Maß von 0,6 hinausgehen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig, wenn diese Flächen begrünt oder wasserdurchlässig angelegt werden. Die Tiefgarage selbst wird begrünt und mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung im Bereich der Freiflächen ausgeführt. Dadurch wird die oberirdische Versiegelung auf das Notwendigste beschränkt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Als weitere Maßnahme werden die Uferbereiche der Ammer aufgewertet und für die Öffentlichkeit begehbar gemacht.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist. Die Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Anrechnungsregeln von § 20 BauNVO nicht überschritten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung des Büros Eble festgelegt. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden und zur Ammer realisiert werden. Durch die Festsetzung von Baufenstern, anstatt wie seither Baustreifen reduziert sich die überbaubare Fläche um ca. 150 m² gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Um eine geordnete Entwicklung auf den nicht überbaubaren Fläche des Grundstücks zu gewährleisten und um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen in Form von Terrassen bis max. 20 m² pro Wohneinheit im Erdgeschoss, Einfriedungen, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen, sowie eine Pergola im Süd-Östlichen Platzbereich zugelassen.

Als Bauweise wird entsprechend dem Bebauungsentwurf die offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser festgesetzt.

Tiefgarage/erdüberdeckte Garage und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze

Die für die Bebauung notwendige Parkierung soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Bereich der Tiefgarage wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgelegt. Aus topographischen Gründen tritt die Tiefgarage im Bereich der Ammer an die Erdoberfläche. Daher wurde die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definierte Fläche als Fläche für Tiefgarage/erdüberdeckte Garage festgeschrieben. Für einen Besucherstellplatz wurde im westlichen Bereich eine Fläche reserviert.

Innerhalb der als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage gekennzeichneten Fläche können ergänzend zur Nutzung als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage auch unterirdische Abstellräume und Fahrradabstellanlagen untergebracht werden

Die Tiefgarage umfasst 48 Stellplätze. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Dürrstraße aufgenommen werden, insbesondere deshalb weil die Zufahrt zur Tiefgarage auf den östlichen Bereich beschränkt ist. An- und Abfahrtsverkehr wird deshalb überwiegend den kürzeren Weg zur Westbahnhofstrasse nehmen.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 südlich der Ammer stellt die Uferböschung der Ammer dar. Der Ammerlauf mit seinem begleitenden Grün soll als innerstädtischer Erlebnisraum und in seiner ökologischen Funktion verbessert werden. Für den Ausbau ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen, bei dem auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des künftigen Gewässerquerschnittes nachzuweisen ist.

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

Auf Dachflächen und auf nicht befahrbaren Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich direkt in die Ammer einzuleiten, soweit dies topografisch im Freispiegelgefälle möglich ist. Damit keine Schadstoffe in die Ammer gelangen, sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen nicht zulässig.

Die Tiefgarage/erdüberdeckte Garage ist mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen. Dadurch wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert in die Ammer eingeleitet.

Insgesamt werden durch diese Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen minimiert.

Pflanzgebote

Im Planbereich werden Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Bäume vorgesehen. Die Bäume können um bis zu 2 m verschoben werden, um bei der Ausführungsplanung flexibel reagieren zu können. Diese Festsetzung dient der Gliederung der Räume und des Straßenraumes.

Um eine einheitliche Begrünung in der Dürrstraße zu erreichen, werden für die Bäume an der Dürrstraße mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes PFG1 klare Pflanzvorgaben gemacht.

Im rückwärtigen Bereich zur Ammer hin lässt man dem Bauherrn mehr Spielraum, wobei auch dort darauf zu achten ist, dass nur heimische Arten verwendet werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden entlang der Dürrstraße weniger Bäume festgesetzt. Die Anzahl und die Standorte der Bäume werden nun im Wesentlichen durch die notwendigen Rettungswege und Erreichbarkeit durch die Feuerwehr definiert, so dass nicht mehr so viele Bäume entlang der Dürrstraße untergebracht werden können, wie dies im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen war. Als Ersatz hierfür erfolgt die Einbeziehung und Aufwertung des Uferbereichs der Ammer in die Gestaltung der Außenanlagen und die Platzgestaltung an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße und führt insgesamt zu einer deutlichen Aufwertung. Die Platzgestaltung und die begleitenden Bäume entlang der Dürrstraße tragen zur Verkehrsberuhigung in der Dürrstraße bei.

Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden, weil sich diese auch ohne aufwändige Pflegemaßnahmen langfristig etablieren und eine ausreichende Begrünung gewährleisten.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Dachgestaltung

Für die Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° festgelegt.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig, um Schadstoffeinträge des Dachflächenwassers auszuschließen.

Fassadengestaltung

Im Bebauungsplan selbst werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur erdgeschossig im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden und pro Gebäude eine Größe von 0,5m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Dadurch sollen Werbeanlagen gestalterisch ins Gebiet eingebunden werden und zulässigen gewerblichen Betrieben ermöglicht werden, einen Hinweis auf ihr Gewerbe anzubringen.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Sicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen.

Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden. Die Satelliten-Empfangsanlage darf vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen und zum öffentlichen Raum sind grundsätzlich zulässig, damit die privaten Bereiche von den Nachbarbereichen und von öffentlich zugänglichen Bereichen abgeschirmt werden können. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen aber nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken oder einer Kombination aus Hecke und Zaun zulässig. Durch diese Regelung kann auf der einen Seite die Privatheit und soziale Kontrolle gewährleistet werden und andererseits schlecht einsehbare Nischen verhindert werden. Zum öffentlichen Raum hin sind zur Überwindung der Höhenlage auch Stützmauern bis 60 cm Höhe zulässig.

8. Erschließung, Geh- und Leitungsrechte

Das Bauvorhaben wird von der Westbahnhofstrasse über die Dürrstrasse erschlossen. Durch Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Bereich ist zu erwarten, dass der Verkehr in der Dürrstraße in westlicher Richtung kaum zunimmt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft unter öffentlicher Fläche derzeit ein öffentlicher Regenwasserkanal zur Ammer. Die Fläche wird durch Flächentausch mit der Stadt privat und der Kanal wird durch den Vorhabensträger verlegt, da er sich im Bereich der künftigen Tiefgarage befindet. Über die Verlegung und Kostentragung wird ein separater Erschließungsvertrag geschlossen. Die neue Trasse des Kanals wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgeschrieben.

Damit der Uferbereich der Ammer erlebbar und zugänglich gemacht wird räumt der Vorhabensträger der Allgemeinheit ein Gehrecht auf den Flächen nördlich der Wohngebäude ein.

Ebenso soll der Platzbereich an der Dürrstraße/Max-Eyth Straße der Allgemeinheit zugänglich sein, weshalb hier ein Gehrecht eingetragen wird. Die bisher öffentliche Fläche verbleibt daher, auch wenn sie künftig privat wird, der Allgemeinheit zugänglich.

Sämtliche Geh- und Leitungsrechte werden noch durch Dienstbarkeit im Grundbuch für die Zukunft gesichert.

Da das Baugrundstück lange Zeit unbebaut war, konnte auf der Nordseite der Dürrstraße geparkt werden (ca. 15 Parkplätze). Bedingt durch Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Zufahrt zur Tiefgarage entfallen künftig einige Möglichkeiten, so dass insgesamt noch ca. 4 Parkplätze auf der Nordseite möglich sind. Sofern das derzeitige Parkverbot auf der Südseite der Dürrstraße aufgehoben und in die entsprechenden Bereiche auf die Nordseite verlegt wird, können noch weitere Parkplätze genutzt werden, so dass insgesamt im Vergleich zu heute noch ca. 5 Parkplätze entfallen würden.

9. Bodenordnung

Zur Bildung des Baugrundstücks sind geringe Anpassungen im Rahmen von noch zu schließenden Kaufverträgen mit der Stadt Tübingen erforderlich.

Der Vorhabenträger erhält von der Stadt Tübingen einen Teil der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche der Dürrstraße. Im Gegenzug erwirbt die Stadt Tübingen die östliche Restfläche vom Flst. 4035/1 und kann somit den Zugang zur Ammerbrücke und zum Kinderspielplatz herstellen.

10. Energie

Für die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) realisiert werden. Geplant sind entsprechende Wärmedämmungen, hochwertige Verglasungen, voraussichtlich eine zentrale Holzpelletswärmeerzeugung und eine Lüftungsanlage.

11. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Freiacker Teil I wurden umfängliche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Seinerzeit wurde festgestellt, dass der Erdaushub nicht uneingeschränkt wiederverwertbar ist. Deshalb sind die Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil eingetragen.

12. Grundwasser

Über die Grundwassersituation wurden verschiedene Gutachten angefertigt. Als Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

Die Tiefgarage liegt mit der Bodenplatte unterhalb dem Niveau des Druckwasserstandes. Zum Schutz gegen Wasserschäden werden die Tiefgarage und die Hauskellerbereiche bis zur Decke komplett wasserdicht als weiße Wanne ausgeführt. Während der Bauzeit ist eine offene Wasserhaltung einzurichten, damit das auftretende Wasser unter entsprechenden Vorsorgemaßnahmen in die Ammer eingeleitet werden kann.

Das Absinken des Wasserspiegels durch die Wasserhaltung liegt nach Einschätzung der Gutachter innerhalb des Schwankungsbereichs des natürlichen Wasserstandes. Deshalb ist die Wahrscheinlichkeit, dass Setzungsschäden an den angrenzenden Gebäuden auftreten als gering anzusehen. Dennoch ist

vorgesehen von den Nachbargebäuden Beweissicherungsgutachten durchzuführen, damit eventuelle Schäden an den Gebäuden zugeordnet werden können.

Damit das Fließverhalten des Grundwassers nach dem Bau nicht beeinträchtigt ist, sind entsprechende wasserdurchlässige Filterschichten unter der Bodenplatte und in den Arbeitsräumen einzubauen.

13. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dürrstraße“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. In Verfahren nach §13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber dennoch in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht anzuwenden. Das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, gilt aber dessen ungeachtet. Daher sind auch die beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

13.1 Einordnung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dürrstraße überplant den bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Freiacker Teil I. Dieser weist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet aus und erlaubte bereits weitgehende Überbauung der bisherigen Gewerbebrache, vergleichbar mit der jetzt geplanten Ausweisung: Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgarage wäre aufgrund der beabsichtigten Intensiv-Begrünung mit einem 50 cm mächtigen Schichtaufbau über eine Ausnahme genehmigungsfähig gewesen. Auch für die Überschreitung von Baugrenzen durch die Wohngebäude hätten Ausnahmen erteilt werden können. Die Bebauungshöhe entspricht mit max. 14 m für die drei westlichen Baufenster bzw. 16 m im östlichsten Baufenster dem bisher zulässigen Maß des Bebauungsplanes Freiacker Teil I, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m bis über 17,50 m.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Freiacker Teil I wurde für ein älteres Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt, die nach wie vor Rechtskraft besitzt. Auf dieser Grundlage wurde die ehemalige Gewerbebrache bereits abgeräumt und der Aushub der Baugruben begonnen. Die Betrachtung der Umweltbelange beurteilt im Wesentlichen die Veränderungen durch das neue Planungsrecht und zieht als Basis den Umweltzustand entsprechend den bislang rechtskräftigen Planungen heran.

13.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Geschützte Teile von Natur und Landschaft, Schutzgebiet oder das Schutzgebietsnetz Natura 2000 werden von den Planungen nicht berührt. **Keine Auswirkungen.**

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Auch das bisherige Planungsrecht sieht Wohnbebauung in einem vergleichbaren Umfang vor, so dass durch die Neuplanung keine Veränderungen der Lärmentwicklung zu erwarten sind. **Keine Auswirkungen.**

Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbaumöglichkeiten, die schon der Bebauungsplan Freiacker Teil I erlaubte, ist der Bereich als vorbelastet zu betrachten, s. o.. Die negativen Auswirkungen, die mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden durch die Tiefgarage verbunden sind, werden durch die intensive Begrünung mit einem Schichtaufbau von 50 cm größtenteils vermindert (bis zu 90% Regenwasserrückhaltung, Verlangsamung des Abflusses). Das Plangebiet ist des Weiteren Teil des Altstandortes "Steinhilber". Aushub, der auf dem Gelände anfällt, ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar, muss gutachterlich überwacht und gegebenenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Ein

entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen. Eine weitere Minimierung der Auswirkungen kann durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Begrenzung von Nebenanlagen und Terrassengrößen,
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Zugänge,
- oberirdische Zuführung von unverschmutztem Regenwasser von befestigten Flächen und von den Dächern und Einleitung in die Ammer.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Wasser - Ammer

Die Ammer grenzt nördlich an den Planbereich an. Der innerörtlicher Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante (nicht durch städtische Satzung festgelegt) wird vor allem durch die Tiefgarage nicht eingehalten – die Tiefgarage bildet zur Ammer hin eine bauliche Kante. Die Ammer ist bislang als naturfern zu bezeichnen, soll aber in diesem Abschnitt im Zuge der geplanten Baumaßnahmen naturnah umgestaltet werden. Der vorliegenden Bebauungsplan selbst umfasst dabei nur die südliche Böschung des Gewässers.

Es verbleibt **keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ammer**, da eine deutliche Aufwertung des Gewässers durch die geplante Renaturierung erfolgen wird.

Zum Schutz vor einer Schwermetallanreicherung des Regenwasser, das in die Ammer eingeleitet wird, schließen die Festsetzungen die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen für die Dächer aus.

Wasser - Hochwasserschutz

In einem hydraulischen Gutachten von 2008 wurde die Hochwassersituation an der Ammer geprüft. Die daraus abgeleitete EFH von mindestens 330,52 m wurde durch die Festlegung der EFH auf 331 m berücksichtigt. Die Tiefgarage wird als weiße Wanne ausgebildet. Da auf Basis des alten Planungsrechts schon die weitgehende Überbauung des Geländes möglich war, wird durch die Neuplanung **kein Verlust von Retentionsraum** verursacht. Im Rahmen der geplanten Ammerrenaturierung sind außerdem Aufweitungen des Querprofils vorgesehen, die zu einer **Verbesserung des Hochwasserabflusses** beitragen.

Wasser – Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehenden Überbaumöglichkeiten bereits vermindert. Der höchste gemessene Druckwasserspiegel des Grundwassers lag bei 327,78 m NN. Mit einem Sicherheitszuschlag ergibt sich ein Bemessungswasserstand von 328,8 m NN. Die Tiefgarage liegt mit ihrer Unterkante bei einer Höhe von 327,06 bzw. 327,04 m und wird deswegen sowie zum Schutz gegen das Hochwasser der Ammer als weiße Wanne ausgeführt. Die Tiefgarage liegt vollständig in bindigen Lehmen, die von noch geringer durchlässigen Tonen unterlagert werden. Wegen der geringen Durchlässigkeit der Lehme und Tone kann davon ausgegangen werden, dass sich keine hydraulische Beeinflussung der Nachbarbebauung ergibt, der Grundwasserabfluss durch die Tiefgarage nicht behindert wird. Eine Gefahr durch Stoffeinträge in das Grundwasser besteht aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht. Der eigentliche Grundwasserleiter wird bei den Baumaßnahmen nicht angeschnitten. Zum Schutz vor einer Schwermetallanreicherung des Regenwasser wird die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen für die Dächer ausgeschlossen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in einer bedeutsamen Strömung bodennaher Kaltluft aus dem Ammertal. Diese ist relevant für den Luftaustausch in der Weststadt. Durch die bestehende Bebauung westlich des Plangebiets ist die lokale Kaltluftbewegung allerdings bereits vermindert bzw. die zuströmende Luft schon auf das Niveau der Dächer angehoben. Der bodennahe Luftaustausch ist dadurch vermindert. Die Ammer mit den angrenzenden Uferbereichen haben mikroklimatisch eine ausgleichende Wirkung auf die umgebende Bebauung.

Gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht wird weder die Kaltluftschneise erheblich eingeengt noch der Kaltluftabflusses behindert. Abgase, die z. B. aus der Gebäudeheizung resultieren, wären auch schon mit dem Bebauungsplan Freiacker Teil I zu erwarten gewesen und verursachen keine relevante Mehrbelastung in diesem Wohnquartier. Durch die intensiv begrünte Tiefgarage und die Begrünungsvorschriften für die nicht überbauten Flächen werden die Auswirkungen der Bebauung weiter minimiert.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Klima oder Luftqualität zu erwarten.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist südlich und westlich sowie nördlich der Ammer von Wohnbebauung umgeben. Ein Fuß- und Radweg grenzt zukünftig östlich an und stellt über eine Brücke eine neue Verbindung zum Radweg nördlich der Ammer her. Ein neuer Spielbereich ist weiter östlich zwischen May-Eyth-Straße und Ammer geplant. Die obere Böschung zur Ammer bildet die nördliche Grenze des Plangebiets. Auf der Grundlage einer rechtsgültigen Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 wurden die bisherige Gewerbebrache bereits abgeräumt, Baugruben prägen das Bild.

Auswirkungen der Planung: Der Bebauungsplan Freiacker Teil I hätte vor allem aus gestalterischen Gründen die Neupflanzung von 14 Bäumen vorgesehen. Die sonstigen Begrünungsvorschriften bezogen sich vor allem auf die Vorgärten. Im aktuellen Bebauungsplan sind 9 Baumpflanzungen vorgesehen, außerdem die Begrünung der Freiflächen auf der Tiefgarage mit weiteren Gehölzpflanzungen. Die Böschung zur Ammer wird in die Renaturierungsplanung einbezogen.

Die geringere Anzahl von Bäumen wird durch weitere Gehölzpflanzungen auf der Tiefgarage und die Umgestaltung der Ammerböschung als Teil der Ammerrenaturierung **weitgehend ausgeglichen**. Zur weiteren Minimierung werden Festsetzungen getroffen über Mindestgrößen von Pflanzquartieren und zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze im Bereich zwischen der Bebauung und der Ammer. Der Freiflächengestaltungsplan wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Artenschutz

Aufgrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung wurde die Gewerbebrache bereits abgeräumt. **Relevante Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.** Im Zuge der weiteren Planungen wird geprüft, ob Nisthilfen für Mauersegler sinnvoll in die Gebäude integriert werden können. Mit der Freiflächengestaltung werden Habitate für Zauneidechsen vorgesehen.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist bisher nicht bzw. nur randlich für die wohnungsnaher Erholung zugänglich. Der Bebauungsplan Freiacker Teil I hatte zur randlichen Einbindung die Neupflanzung von 14 Bäumen vorgesehen, davon acht zur Gestaltung des Straßenraums der Dürrstraße. Die Neuplanung sieht vier Bäume im Bereich der Dürrstraße vor, fünf weitere Bäume im rückwärtigen Bereich zur Ammer. Im Übergang von Dürrstraße zur May-Eyth-Straße und zur Brücke über die Ammer ist ein neuer, öffentlich nutzbarer Platz geplant, der die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessert. Ein öffentliches Gehrecht entlang der Oberkante der Ammerböschung und Treppenanlagen zur Ammerböschung ermöglichen in Zukunft die Zugänglichkeit zur renaturierten Ammer. Die Ammerböschung wird als Öffentliche Grünfläche gesichert. **Keine erheblichen Beeinträchtigungen.**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern, Kulturdenkmälern oder archäologische Befunde bekannt. **Keine Auswirkungen.**

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Weststadt
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 0,36 ha
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 41	Gewerbeeinheiten:	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 Bauantrag vom 04.03.2011 der Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH aus Ludwigsburg widerspricht in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Freiacker Teil I. Von der Firma Strenger wurde am 03.08.2011 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung mit Tiefgarage			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			

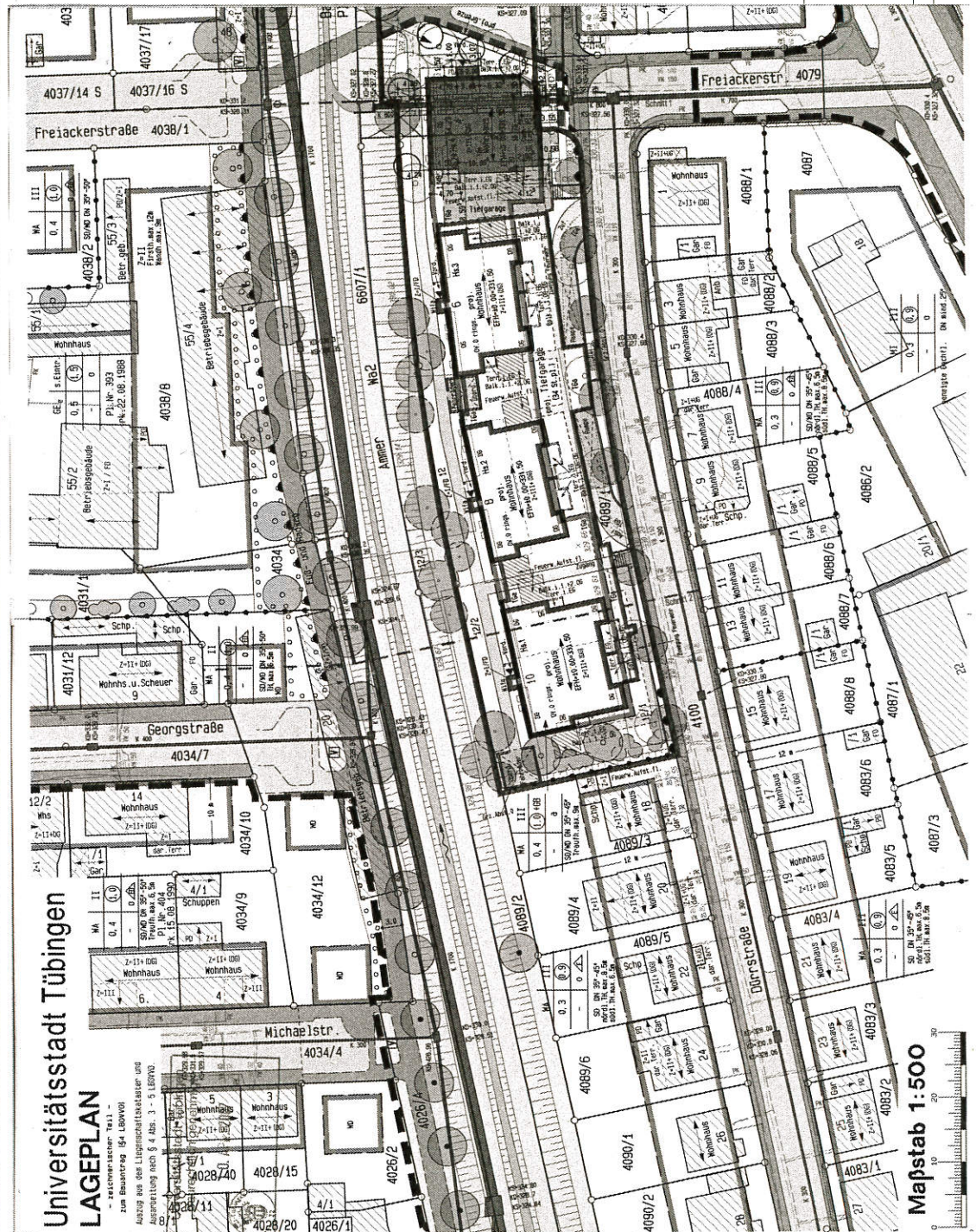
Tübingen
Universitätsstadt

Lageplan

Universitätsstadt Tübingen

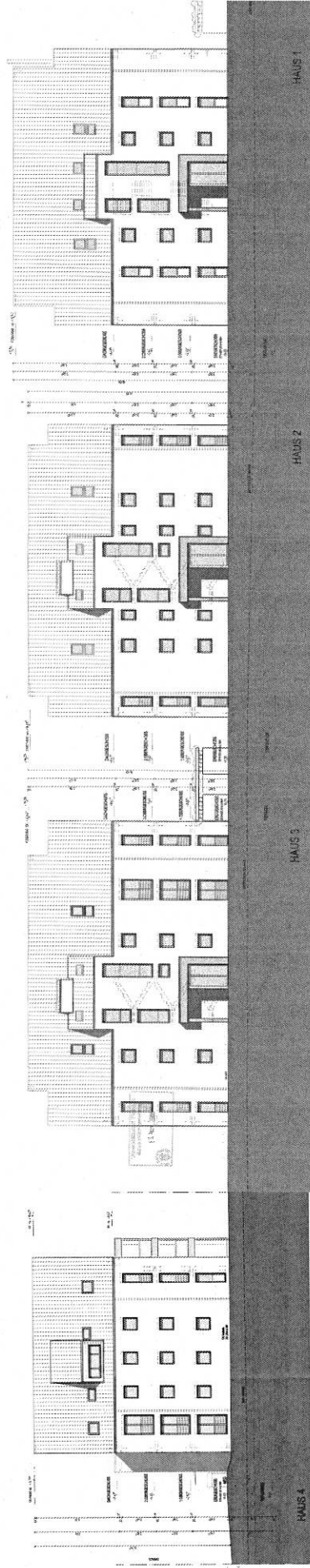
LAGEPLAN

- technischer Teil -
zum Bauvertrag 64 LBO/01
Ausgangspunkt des Lageplans ist die
Ausweisung nach § 4 Abs. 3 - 5 LBO/01

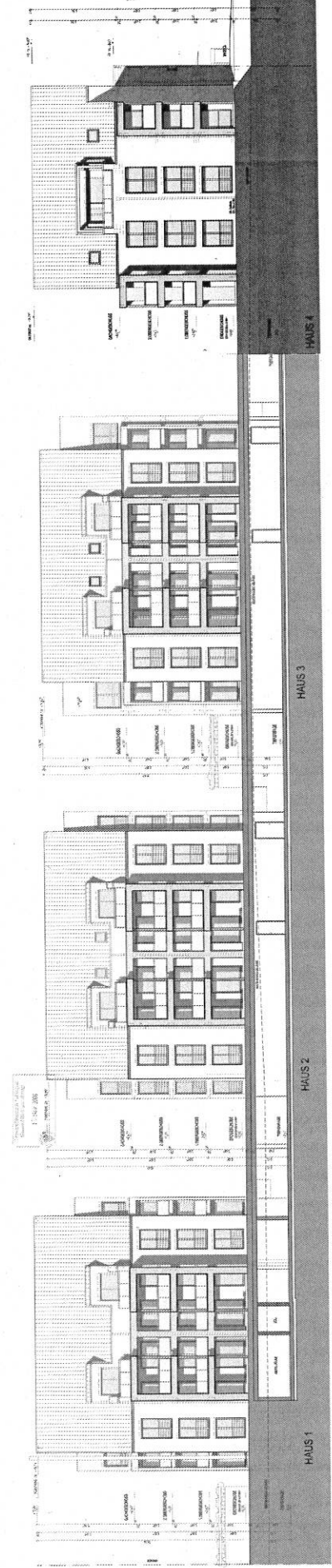


Maßstab 1:500

Abwicklung Nord



Abwicklung Süd



Haus 4 - Seitenansicht

