

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Mitte**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Doblerstraße 13-17"
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 36/2007

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 13-17 vom 13.06.2007 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2007 (Anlage 3)
Begründung vom 13.06.2007 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (1 x pro Fraktion)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2007 werden gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Landratsamt Tübingen hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG (gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft)/Kreisbaugesellschaft verkauft.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 05.02.2007 beschlossen, für die Flst. Nr. 496/1 und 496/4, Doblerstraße 13+15, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt. Für die Belange der Umwelt ist die Stellungnahme zur grünordnerischen Situation der Landschaftsarchitekten Stötzer + Stötzer maßgebend.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 28.02.2007 sowie einer Planaufgabe in der Zeit vom 19.02.2007 bis 09.03.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 13.02.2007 frühzeitig beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (es gingen 3 Stellungnahmen ein) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebracht:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abstandsflächen

Die Öffentlichkeit fordert, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgelegt, in der bestimmt wird, inwieweit an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Die Abstände zur Nachbarbebauung ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage sowie durch die definierten Baukörper und das Sockelgeschoss. Der Mindestgrenzabstand von 2,50 m wird in alle Richtungen eingehalten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist sichergestellt. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Kerngebiet

Seitens der Öffentlichkeit bestehen Bedenken gegen die Ausweisung als Kerngebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet sollen, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, Wohn- und Geschäftsgelände realisiert werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird der Planbereich verbindlich als Mischgebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.

Tiefgarage

Die angrenzenden Eigentümer befürchten, dass durch die geplante Tiefgarage im Bereich der Doblerstraße 13-17 Belästigungen in Form von Abgasen und Lärm hervorgerufen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungsplanung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens.

Aufgrund der Befürchtung, dass durch die Schadstoffe, die aus den Öffnungen zur natürlichen Lüftung der Tiefgarage austreten, eventuell Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung hervorgerufen werden, wurde seitens der Bauherren ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Tiefgarage die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Aufgrund von Diffusionsvorgängen und Vermischung mit der Umgebungsluft wird die Konzentration der Abgase nach Austritt aus den Lüftungsöffnungen so stark herabgesetzt, dass sie von den menschlichen Sinnesorganen in der Umgebungsbebauung nicht mehr wahrgenommen werden. Da die Fahrzeugbewegungen in der Tiefgarage im Vergleich zu einer viel befahrenen Straße und damit auch die emittierenden Massenströme an Autoabgasen äußerst gering sind, wird ersichtlich, dass die Emissionen aus der Tiefgarage nicht wesentlich zur Immissionskonzentration im Bereich der umgebenden Bebauung beitragen und insbesondere nicht zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten in der Umgebung führen werden.

Geh- und Fahrrecht für die Bebauung an der Wilhelmstraße

Die Anwohner weisen darauf hin, dass für die Bebauung an der Wilhelmstraße ein Geh- und Fahrrecht existiere, das in der Planung berücksichtigt werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das grundbuchrechtlich gesicherte Geh- und Fahrrecht für die Wilhelmstraße 14 und 14/2 ist der Verwaltung bekannt. Mangels städtebaulicher Gründe (das Geh- und Fahrrecht ist nicht für die Erschließung notwendig, sondern rein privatrechtlich) wird das Geh- und Fahrrecht nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Hangsicherung

Gefordert wird, das Thema Hangsicherung während der Bauausführung zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hangsicherung betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen (19.02.2007)

Das Regierungspräsidium regt an, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Deutsche Telekom AG (22.02.2007)

Hingewiesen wird, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anschlüsse sind in der Planung berücksichtigt.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (07.03.2007)

Bei den Grundstücken Doblerstraße 13-17 sind im Grundbuch Grunddienstbarkeiten zugunsten des landeseigenen Grundstücks Doblerstraße 14 eingetragen.

Danach darf das Grundstück Doblerstraße 15 nur im Rahmen der Ausmaße der Pläne des Architekten Arthur Achstetter vom 22.07.1957 baulich verändert bzw. eine spätere Änderung der Ausmaße des Gebäudes nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Justizgebäudes Doblerstraße 14 vorgenommen werden. Außerdem darf kein lärmender Betrieb eingerichtet und keine technische Prüfungsstelle für Kraftfahrzeuge untergebracht werden.

Das Grundstück Doblerstraße 13 darf nur im Rahmen der Ausmaße der Pläne des Architekten Arthur Achstetter vom 22.07.1957 überbaut werden und zwar so, dass mit dem neu zu erstellenden Erweiterungsgebäude ein Abstand von 20,19 m zwischen der dem Justizgebäude zugekehrten Seite des Gebäudes und der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des Justizwesens entsprechend den Plänen eingehalten wird. Eine spätere Änderung der Ausmaße des Gebäude Nr. 13 und des neu zu erstellenden Gebäudes darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Justizgebäudes Doblerstraße 14 vorgenommen werden. Außerdem darf kein lärmender Betrieb eingerichtet und keine technische Prüfungsstelle für Kraftfahrzeuge untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme des Landes (Vermögen und Bau Baden-Württemberg) wurden Gespräche zwischen dem Landkreis, den Bauherren und dem Land bezüglich der Grunddienstbarkeit geführt mit dem Ergebnis, dass die Grunddienstbarkeitsregelung so nicht mehr erforderlich ist. Die Grunddienstbarkeit wird im weiteren Verfahren geändert bzw. aufgehoben.

Landratsamt Tübingen (19.03.2007)

Hingewiesen wird, dass sich innerhalb des Plangebiets der Altstandort „Doblerstraße 15“, eine ehemalige Eigenverbrauchstankstelle, befindet. Der Altstandort wurde im Rahmen der Nacherhebung im Sommer 2006 bewertet und mit Entsorgungsrelevanz B eingestuft. Hinsichtlich der geplanten Neubebauung ist keine Neubewertung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Altstandort wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Ergänzend wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, dass auf dieser Fläche eine gutachterliche Aus-
hubüberwachung erforderlich ist und der Aushub nicht uneingeschränkt verwertbar ist.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2007 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 13-17 vom 13.06.2007 (Anlage 2)

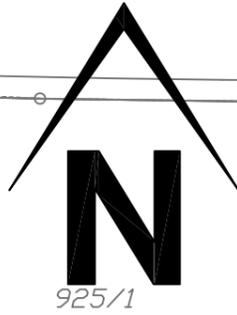
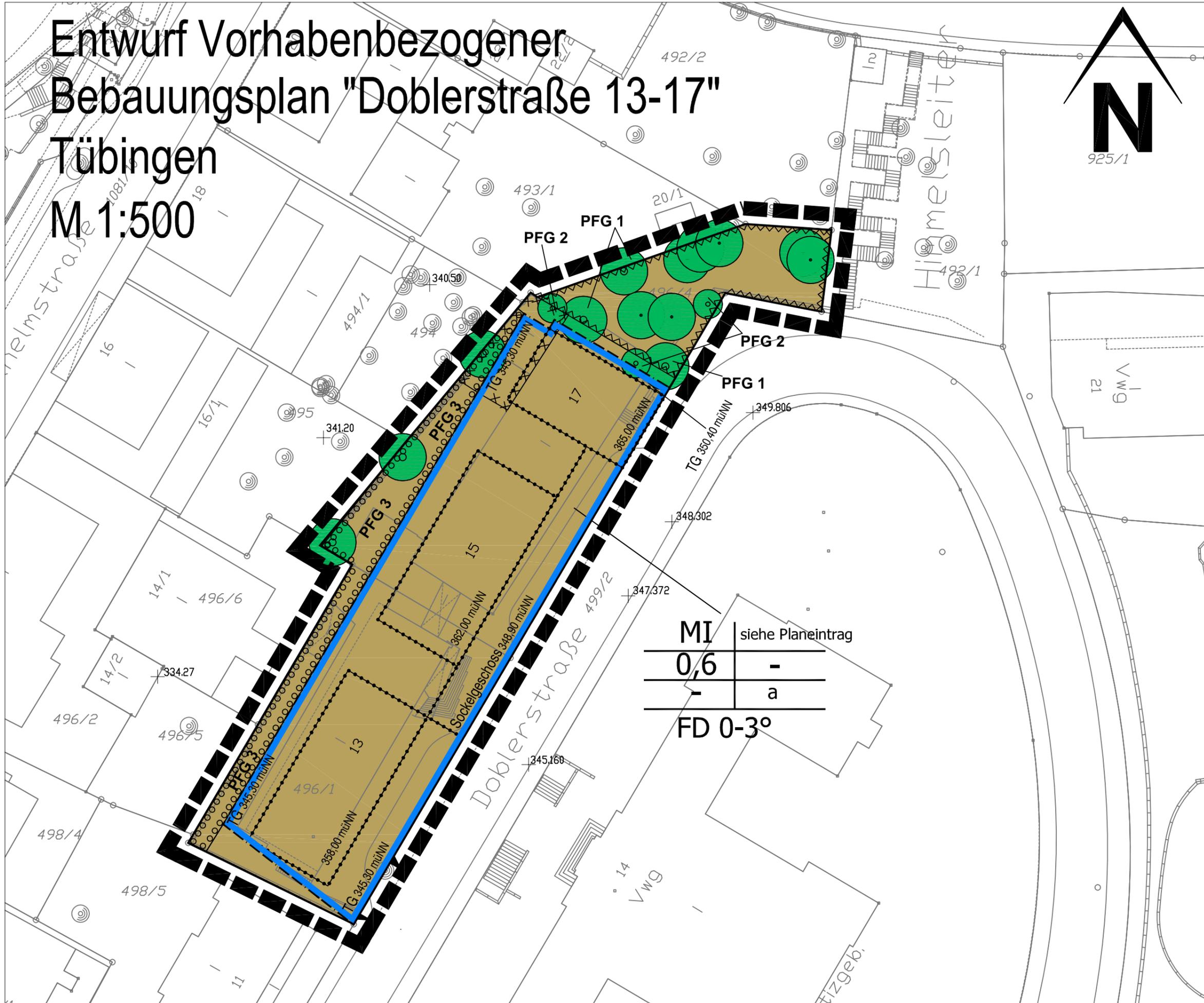
Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2007(Anlage 3)

Begründung vom 13.06.2007 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (1 x pro Fraktion)

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Doblerstraße 13-17" Tübingen M 1:500



Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet
-----------	-------------

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe max. Hda
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

0 NN	zulässige Gebäudehöhe oder Geländeöhe in Meter über Meereshöhe
a	abweichende Bauweise

FD Flachdach

— Baugrenze

↔ Ein- und Ausfahrtbereich

TG Tiefgaragenstellplätze

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume, PFG 1
- Pflanzgebot für Sträucher und Strauchgruppen, PFG 2
- Anpflanzen von Bäumen gemäß Pflanzliste 5
- Pflanzgebot für Bodendecker im Böschungsbereich und zur Hangsicherung, PFG 3
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

MI	siehe Planeintrag
0,6	-
-	a
FD 0-3°	

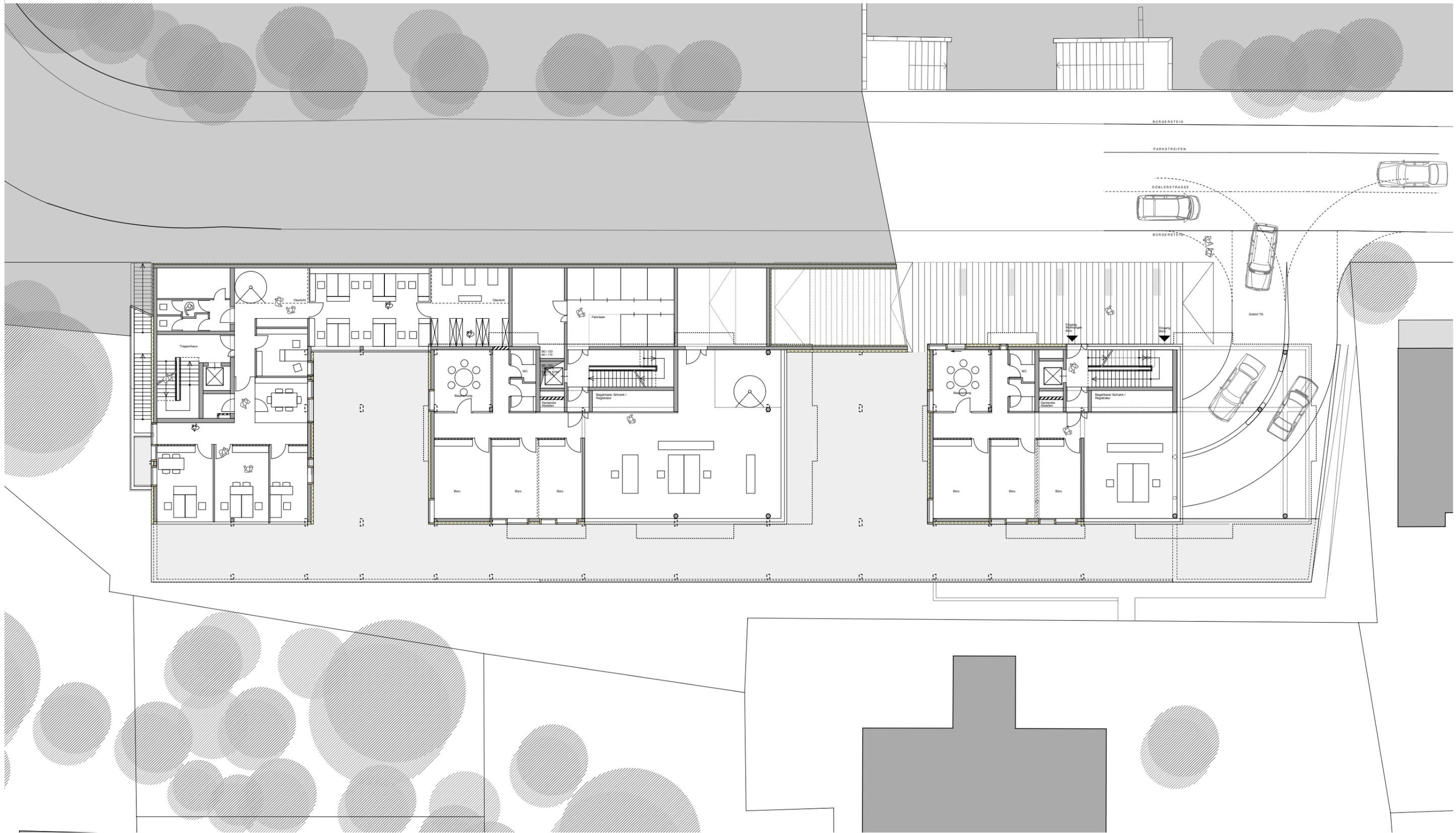
Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungspläne Stadtplanungsamt

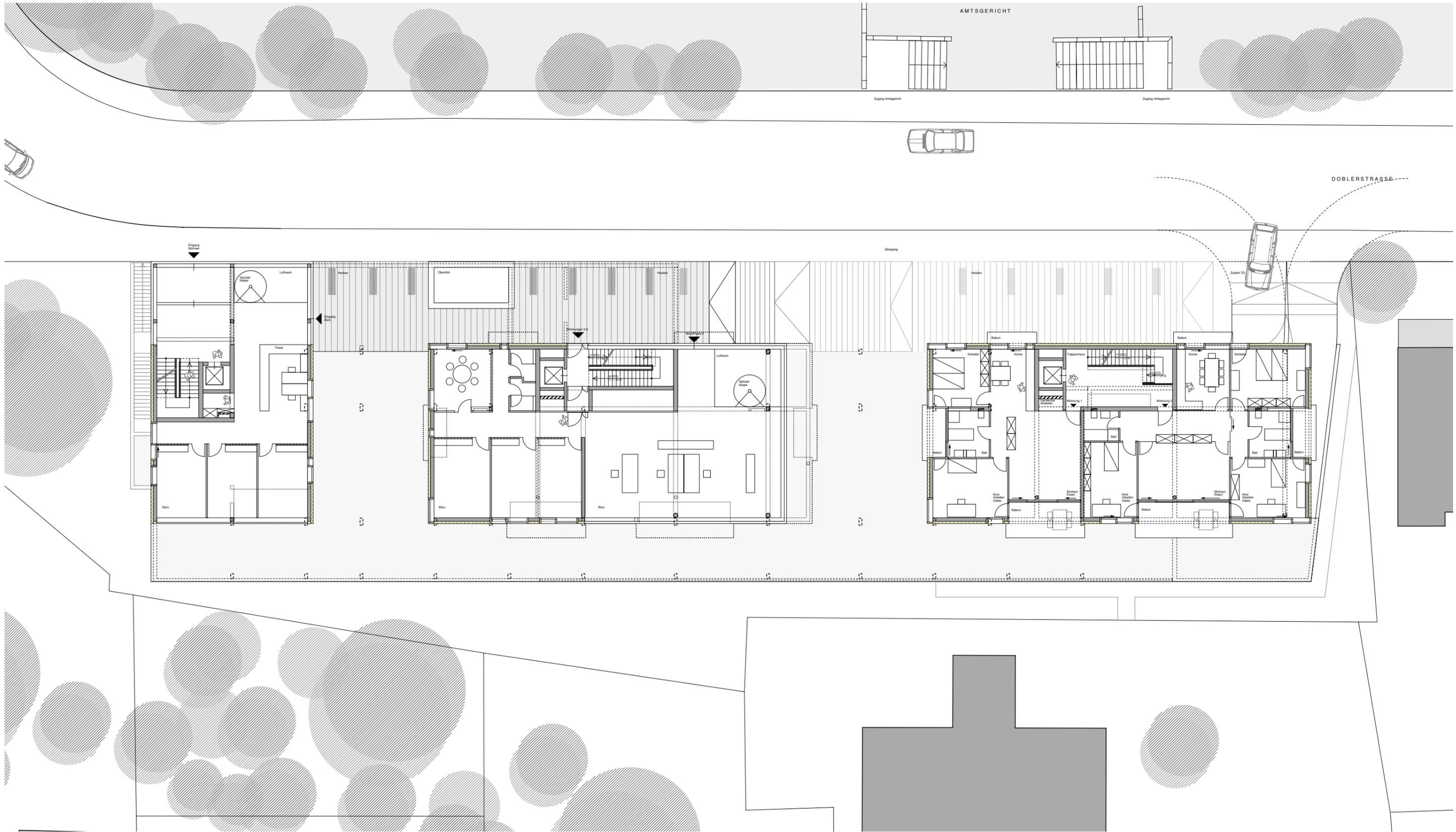
Doblerstraße 13-17
Tübingen

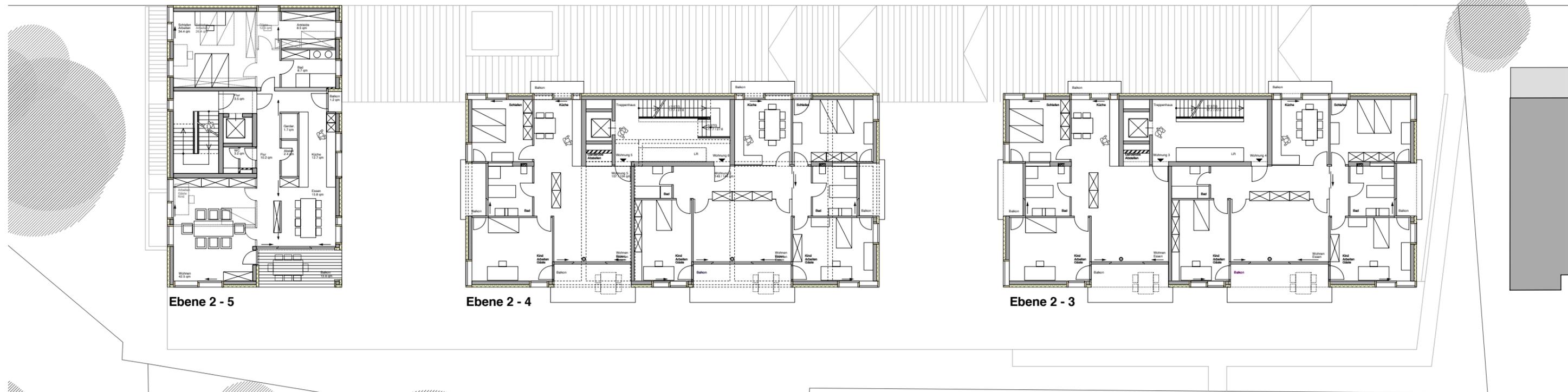
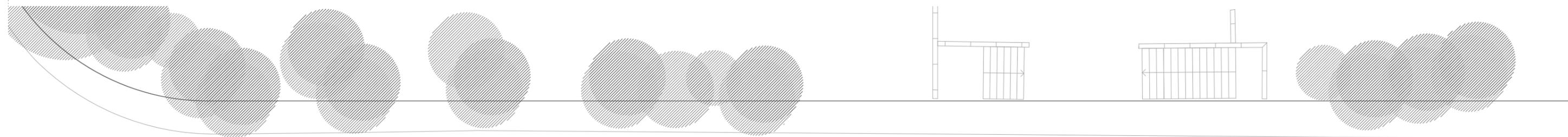
Plan Nr.:
Tübingen, 13.06.2007

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Angela Welkopf
Stadtplanungsamt



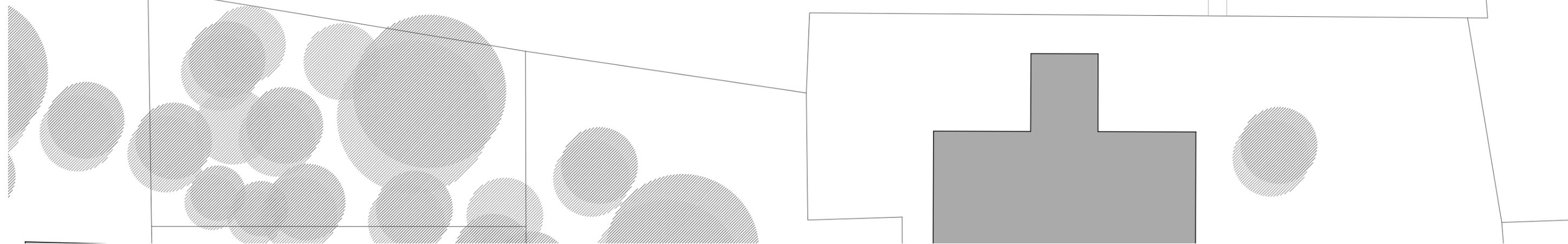


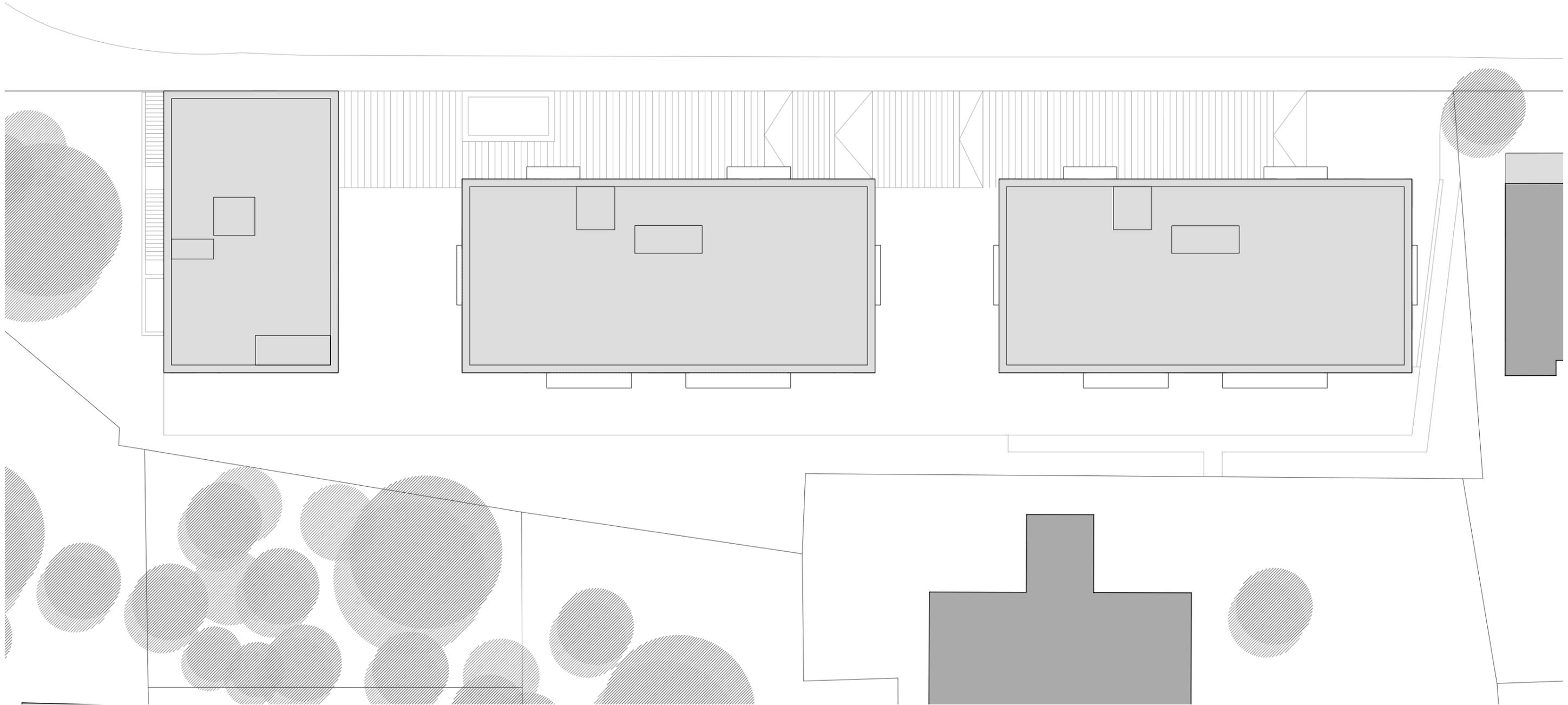
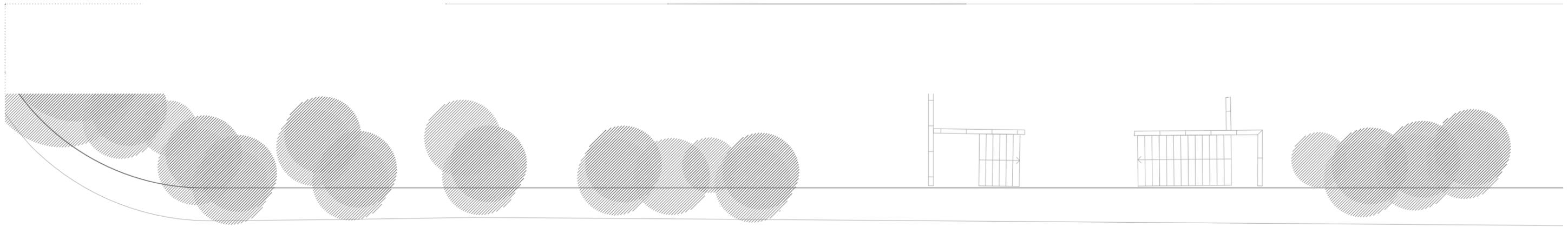


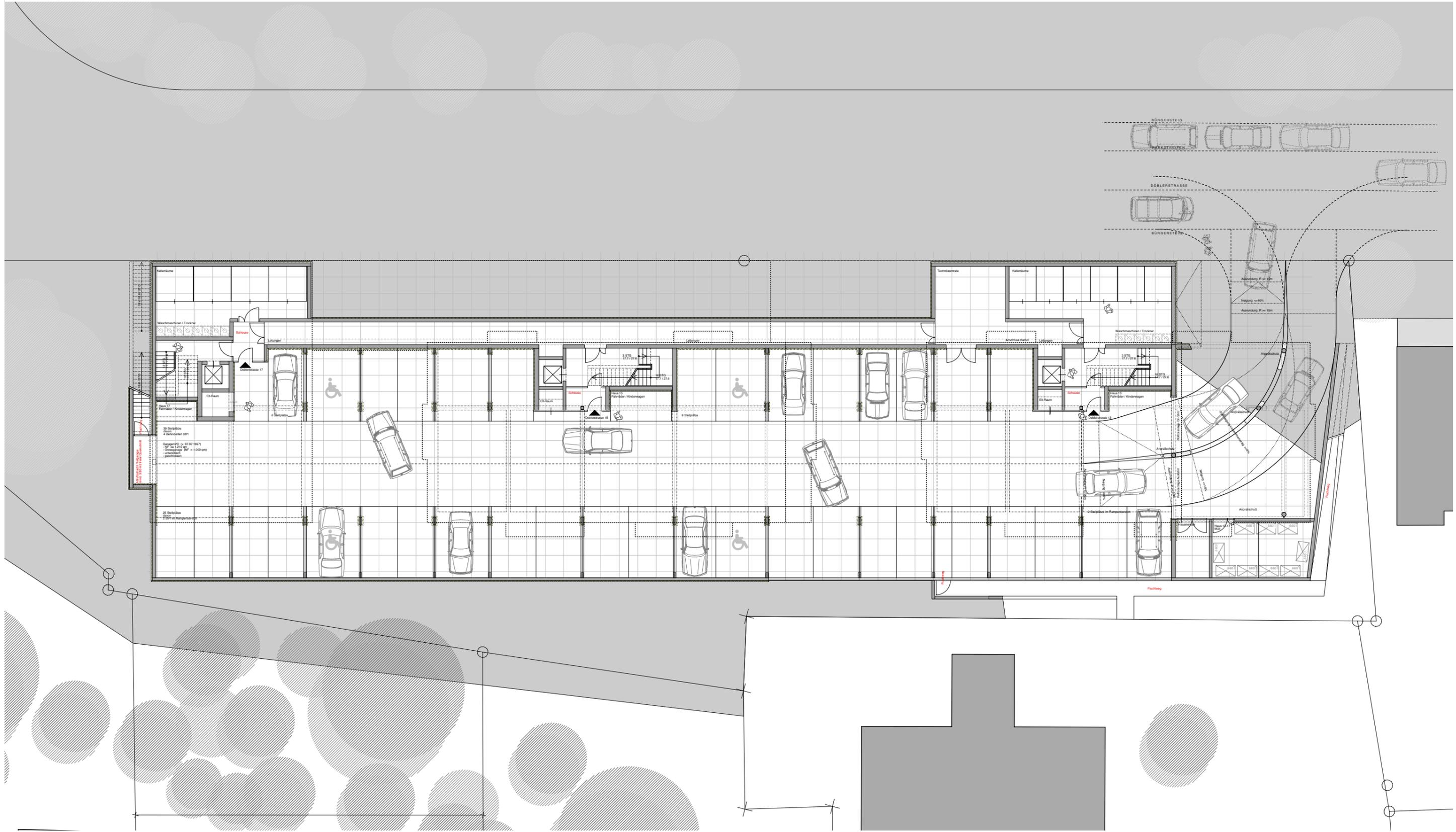
Ebene 2 - 5

Ebene 2 - 4

Ebene 2 - 3











Doblerstrasse 15

Ansicht Süd M 1:250 _ 7 / 16

13.06.2007

Auer + Weber + Assoziierte GmbH Haussmannstrasse 103A 70188 Stuttgart

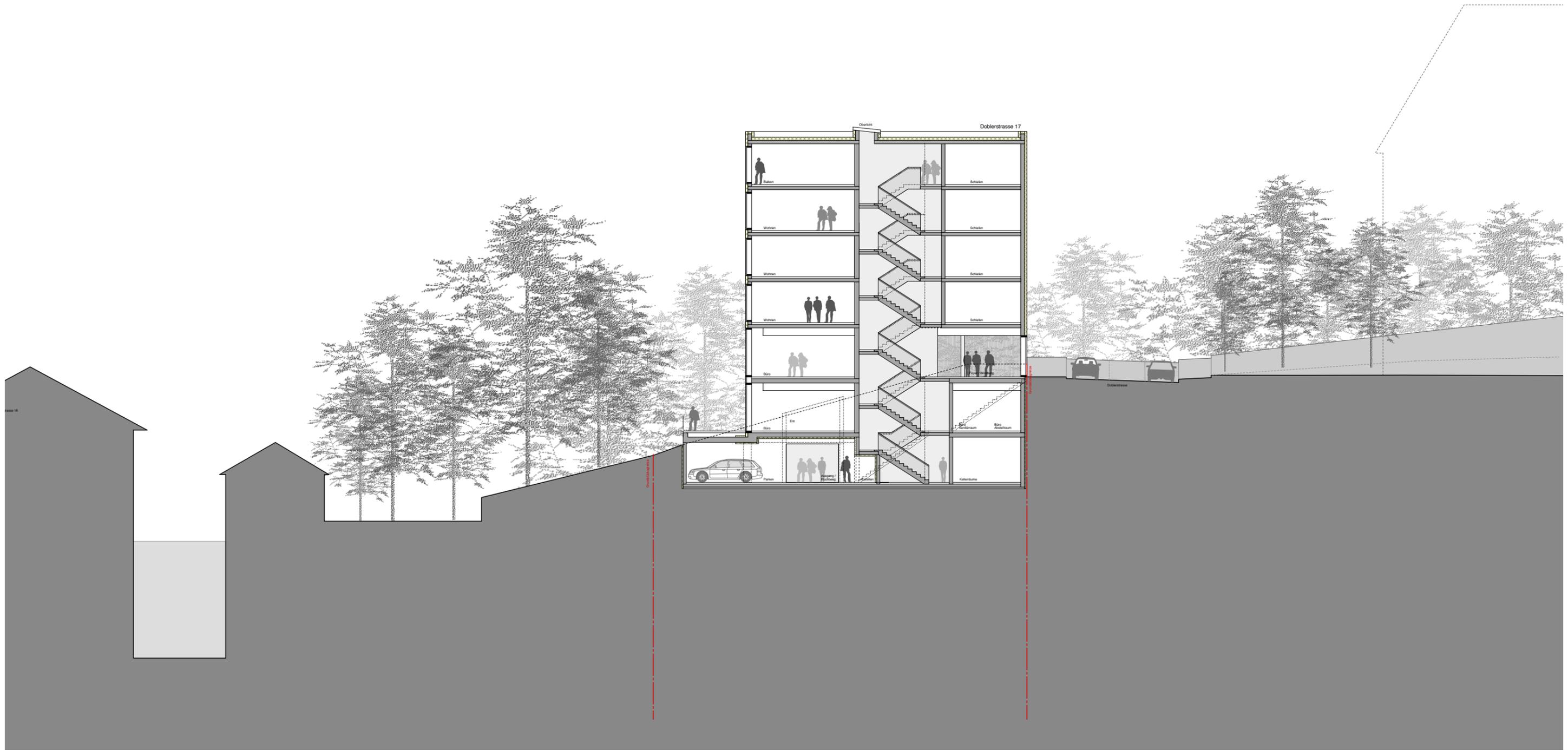


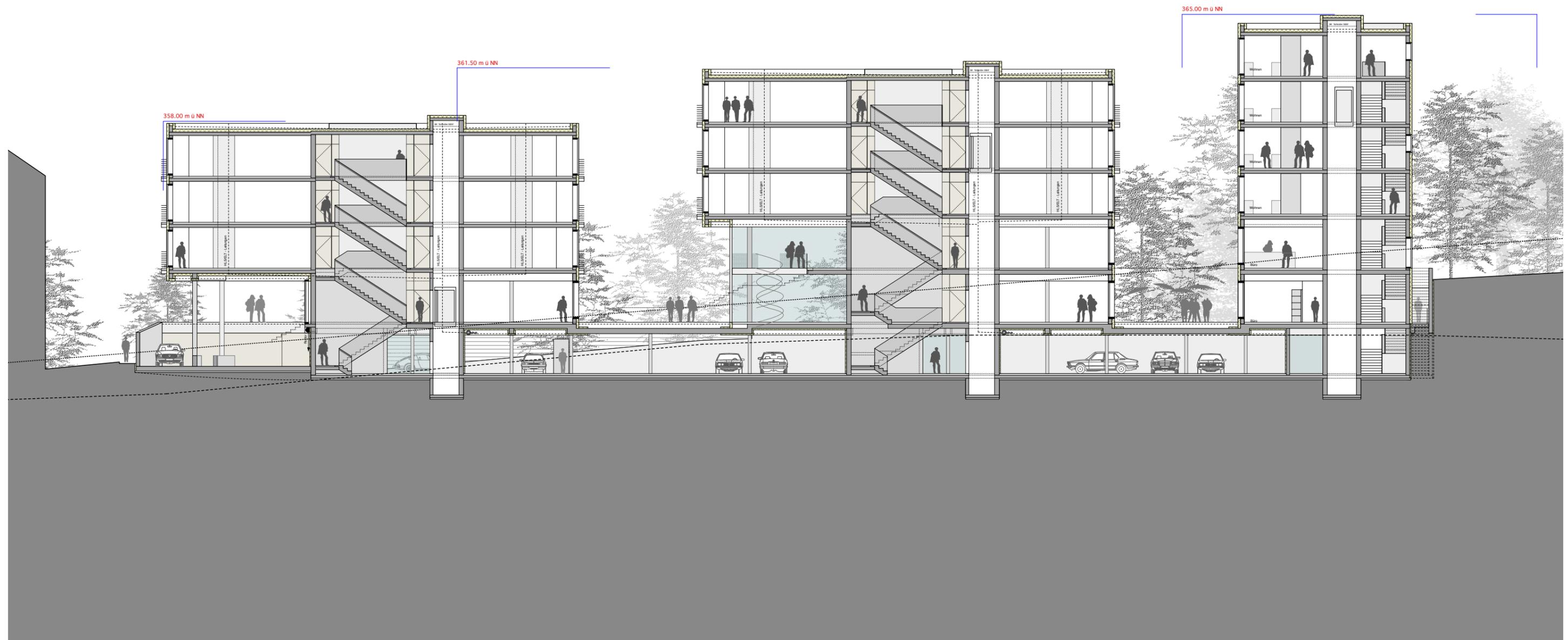
Doblerstrasse 15

Schnitt Quer 3 M 1:250 _ 8 / 16

13.06.2007

Auer + Weber + Assoziierte GmbH Haussmannstrasse 103A 70188 Stuttgart















**Textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 13-17“

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

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 durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. HbA in m über NN.) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf nur mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf durch Solaranlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen (Gebäude Doblerstraße 13, 15, 17 und Sockelgeschoss).

- (2) Es wird festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:

Doblerstraße 13:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis 5,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Zur südlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Doblerstraße 11) darf das Gebäude bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 6,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskragung von 1,20 m Tiefe kann im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 herangebaut werden.

Doblerstraße 15:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis auf 5,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 6,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskragung von 1,20 m Tiefe kann im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 herangebaut werden.

Doblerstraße 17:

- Entlang der Doblerstraße darf das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 5,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Zur nördlichen Grundstücksgrenze darf das Gebäude bis auf 7,00 m herangebaut werden.

Tiefgarage:

- Die sichtbare Tiefgarage darf bis auf 2,50 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Die sichtbare Tiefgarage darf an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze bis auf 2,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Entlang der Doblerstraße darf die sichtbare Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Sockelgeschoss (vgl. zeichnerischer Teil):

- Entlang der Doblerstraße darf das Sockelgeschoss bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss bestimmt.
- (3) Die einzelnen Baukörper (Doblerstraße 13, 15 und 17), die Tiefgarage und das Sockelgeschoss werden durch Höhenfestsetzungen definiert.
- (4) Die für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss definierten Höhen können zu Gunsten von Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,10 m überschritten werden.

5. Tiefgarage mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen entsprechend den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzenliste 1 (Hinweise) Bäume zu pflanzen.
- (5) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 bezeichneten Standorten sind entsprechend der Pflanzenliste 2 (Hinweise) Sträucher und Strauchgruppen zu pflanzen.
- (6) In dem mit PFG 3 bezeichneten Bereich sind ca. 5 Bodendecker pro m² Fläche entsprechend der Pflanzenliste 3 (Hinweise) zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzgebots sind ca. 20 Sträucher und Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenliste 4 (Hinweise) anzulegen. Im Böschungsreich sind ca. 3 Solitärs entsprechend der Pflanzenliste 5 (Hinweise) anzulegen.
- (7) Höfe und Plätze sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Gehölzen sowie Stauden und Gräser entsprechend der Pflanzenliste 6 zu begrünen.
- (8) Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- (9) Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte bis zu 3,00 m zulässig.

8. Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.

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. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.
- (2) Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von 15 - 18 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Solaranlagen und Flächen für betriebsbedingte Aufbauten.

2. Solaranlagen

Solaranlagen müssen mindestens 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu gestalten.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb von Zugängen sind gärtnerisch anzulegen.

5. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind je Gebäude in Form von Stehlen bis zu einer Größe von max. 1,5 m² bei einer Höhe von max. 2,00 m im Zugangsbereich der Gebäude zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- (5) Automaten sind nicht zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie der Realisierung des in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Vorhabens dienen.

HINWEISE

Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1

Quercus robur	–	Stieleiche
Acer pseudplatanus	–	Bergahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche

Pflanzenliste 2

Corylus avellana	–	Haselnuss
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Acer campestre	–	Feld-Ahorn

Pflanzenliste 3

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Vinca major	–	Immergrün

Pflanzenliste 4

Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Rubus idaeus	–	Echte Himbeere

Rubus fruticosus	–	Brombeere
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5

Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Acer pseudplatanus	–	Bergahorn
Fagus sylvatica	–	Rot-Buche

Pflanzenliste 6

Hedera helix	–	Gewöhnlicher Efeu
Buxus sempervirens	–	Buchsbaum
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Taxus baccata	–	Gewöhnliche Eibe
Lavandula angustifolia	–	Lavendel
„Hidcote blue“		
Gräser und Farne in Sorten		
Alchemilla mollis	–	Weicher Frauenmantel
Anemone japonica	–	Japan-Anemone
„Honorine Jobert“		

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/16 bis 16/16 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bodendenkmale

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden- Württemberg) wird verwiesen.

Hangsicherung

Aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks sind entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Objektverlauf durch eine geologische Betreuung sicherzustellen.

Eigenverbrauchstankanlage

Auf dem Gelände befindet sich eine ehemalige Eigenverbrauchstankanlage des Landkreises. Der Altstandort „Doblerstraße 15, Tübingen“ wurde im Rahmen der Nacherhebung im Sommer 2006 von der unteren Umweltbehörde bewertet und mit B (Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Hinsichtlich der geplanten Neubebauung ist keine Neubewertung erforderlich. Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche mit umweltgefährdeten Stoffen“ gekennzeichneten Fläche ist eine gutachterliche Aushubüberwachung erforderlich, der Aushub ist nicht uneingeschränkt verwertbar.

Belüftung der Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als natürlich belüftete Tiefgarage ohne mechanische Unterstützung konzipiert. Die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten.

Tübingen, den 13.06.2007

Begründung

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 13-17“

1. Anlass der Planung

Das Landratsamt Tübingen hat im Frühjahr 2006 das neue Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die drei Gebäude des ehemaligen Landratsamtes Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG (gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft)/Kreisbaugesellschaft verkauft. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Liegenschaften des ehemaligen Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße neu geordnet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Verwaltung hatte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt die Eckpunkte für die städtebauliche Neuordnung festgelegt. Grundlage dazu stellten die aus der Stadtplanung entwickelten Höhenbegrenzungen für eine neue Bebauung, sowie die städtebaulichen Konzepte der beiden Architekturbüros Auer+Weber+Architekten (Stuttgart) und Allmann Sattler Wappner (München) dar. Auf dieser Basis hat das Landratsamt, unterstützt durch die Firmen Südbau und Drees & Sommer ein Erwerbervorauswahlverfahren durchgeführt. Das Bewertungsgremium, in dem auch Vertreter des Tübinger Gemeinderats und der Stadtverwaltung beteiligt waren, empfahl am 20.10.2005 einstimmig das Konzept GWG/Kreisbaugesellschaft (Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Auer+ Weber+Assoziierte) der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Die GWG und die Kreisbaugesellschaft haben die Grundstücke zwischenzeitlich erworben.

Auf den Grundstücken Doblerstraße 13+15 (Flst. Nr. 496/1, 496/4) sollen drei Wohn- und Geschäftsgebäude (Doblerstraße 13-17) entstehen, auf dem Grundstück Doblerstraße 21 (Flst. Nr. 925) ein Bürogebäude für Verwaltungs- und Dienstleitungsnutzung (voraussichtliche Nutzung: Staatsanwaltschaft und Bürofläche).

Die Gebäude Doblerstraße 13-17 sowie Doblerstraße 21 sollen als städtebauliches Ensemble verstanden werden.

3. Vorhabensbeschreibung

Auf einer verbindenden gemeinsamen Sockelplatte entstehen in der Gebäudeflucht der südlich gelegenen Nachbarbebauung zwei längliche, Ost-West orientierte Gebäude und ein um 90 Grad gedrehter Baukörper als Abschluss der „städtischen Bebauung“ entlang der Doblerstraße.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Bausteine orientiert sich am Verlauf der Doblerstraße und nimmt durch die Nutzung und Aktivierung der westlich, unter Straßenniveau gelegenen Ebenen um jeweils ein Vollgeschoss zu. Entsprechend der Topographie entwickelt sich eine 4-5-geschossige Bebauung.

Die terrassiert angelegten Außenbereiche zur Doblerstraße dienen als großzügig angelegte Freifläche zwischen öffentlichem Straßenraum und halböffentlicher/privater Nutzung. Es entsteht ein lang gezogener straßenbegleitender Platz, der sich zwischen der Neubebauung und dem Gerichtsgebäude „aufspannt“.

Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich am südlichen Tiefpunkt des Grundstücks Doblerstraße 13 und wird über eine abfallende Zufahrtsrampe erschlossen.

Die Gebäudekörper selbst werden ebengleich und barrierefrei über die vorgelagerten Freiflächen erreicht.

In den jeweiligen Straßenebenen und dem darunter liegenden Geschoss werden Dienstleistungs-/ Büro- und Praxisnutzungen vorgeschlagen. Über dieser Nutzung sind neben Büro- und Praxisräumen (Anwaltskanzlei, Arztpraxen...) familienfreundliche Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 16 Wohneinheiten mit ca. 2.250 m² Wohnfläche) geplant.

Die Grundrisse können flexibel gestaltet werden. Die Büroflächen im Sockelgeschoss (E-1) der drei Gebäudeteile können gemeinschaftlich aber auch einzeln genutzt werden.

Die Erschließung der Wohnebenen erfolgt unabhängig von den Bürogeschossen sowohl über ein bzw., zweiläufige Treppenanlagen als auch barrierefrei mit Aufzug.

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt,

- im Norden durch das Grundstück Wilhelmstraße 22,
- im Osten durch die Himmelsleiter (Flst. Nr. 492/1) und die Doblerstraße,
- im Süden durch das Grundstück Doblerstraße 11,
- im Westen durch die Grundstücke Wilhelmstraße 14-20.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.2007 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die geplante Mischnutzung des Bebauungsplans „Doblerstraße 13-17“ weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung in die Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert ein nicht qualifizierter Baulinienplan aus dem Jahre 1901. Dieser Baulinienplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 13-17“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil dem bereits bebauten Bereich des alten Landratsamtes eine neue Nutzung mit veränderter städtebaulicher Zielsetzung zugeführt werden soll. Die Gesamtgrundstücksflächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Doblerstraße 13-17“ und „Doblerstraße 21“, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, betragen ca. 5.437 m² (Doblerstraße 13-17: 2.708 m², Doblerstraße 21 incl. der zu erwerbenden Fläche im Bereich der Himmelsleiter und der Stellplatzflächen an der Doblerstraße: 2.729 m²). Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, im Planbereich Wohn- und Geschäftsgebäude zu realisieren, als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung werden Einzelhandelsbetriebe wie auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Oberster Bezugspunkt ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen auf einer Fläche von max. 5% der Grundfläche des Daches sowie ausnahmsweise mit Solaranlagen um höchstens 1,20 m überschritten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung sowie unter besonderer Berücksichtigung des Justizgebäudes aus der Stadtplanung entwickelt. Sie waren auch Grundlage des durchgeführten Erwerberauswahlverfahrens (vgl. Punkt Ziele und Zwecke der Planung). Diese Höhen dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten Aufbauten über eine begrenzte Fläche hinweg (5% der Grundfläche des Daches) bzw. ausnahmsweise durch Solaranlagen bis zu 1,20 m überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine 4-5-geschossige Bebauung entlang der Doblerstraße.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für Solaranlagen wird ausnahmsweise dann zugelassen, wenn sich die Solaranlage städtebaulich und gestalterisch in die nähere Umgebung einfügt und die Blickbeziehung auf das Justizgebäude von den Halbhöhenlagen und Höhenlagen nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden.

8.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss sowie durch die im zeichnerischen Teil als Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gekennzeichneten Flächen (Gebäude Doblerstraße 13, 15, 17 und Sockelgeschoss). Der Mindestgrenzabstand von 2,50 m ist zu allen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Im Bebauungsplan wird detailliert festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Gebäude Doblerstraße 13 darf entlang der Doblerstraße bis auf 5,50 m an die Grundstücksgrenze, zur südlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Doblerstraße 11) bis auf 2,50 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 6,50 m herangebaut werden. Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskrugung von 1,20 m Tiefe können im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 m herangebaut werden.

Gebäude Doblerstraße 15 darf entlang der Doblerstraße bis auf 5,50 m an die Grundstücksgrenze und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 6,50 m herangebaut werden. Balkone bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Auskragung von 1,20 m Tiefe können im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,30 m herangebaut werden.

Gebäude Doblerstraße 17 darf entlang der Doblerstraße bis auf die Grundstücksgrenze, im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis auf 5,00 m und zur nördlichen Grundstücksgrenze bis auf 7,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die sichtbare Tiefgarage darf bis auf 2,50 m an die rückwärtige, südliche und nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Entlang der Doblerstraße darf sie bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Das Sockelgeschoss darf bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die Abstandsflächen in der Umgebungsbebauung entlang der Wilhelmstraße (Wilhelmstraße 2-22) und der Doblerstraße (Doblerstraße 1-10) wurden untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch in der Umgebung der geplanten Neubebauung gebietstypisch eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise vorliegt. Die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden in Teilen des Gebiets sowohl unter Annahme eines Mischgebiets (Abstandsflächenfaktor 0,6; Nachbarschützender Faktor 0,4) als auch eines Kerngebiets (Abstandsflächenfaktor 0,4; Nachbarschützender Faktor 0,2) nicht eingehalten. Sowohl die vorderen, rückwärtigen als auch die seitlichen Grenzabstände werden in Teilen unterschritten. Zum Teil wird sogar der Mindestgrenzabstand von 2,50 m unterschritten.

Auch bei den Bestandsgebäuden Doblerstraße 13+15 liegt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise vor. Zur Grundstücksgrenze Doblerstraße 11 wird ein Abstandsflächenfaktor von 0,3, zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Abstandsflächenfaktor von 0,35 (Bestand Doblerstraße 13) bzw. 0,27 (Bestand Gebäude Doblerstraße 15) eingehalten. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstandsflächenfaktor von 0,37, zur Doblerstraße hin der Faktor 0,6 eingehalten.

Bei der Neubebauung Doblerstraße 13-17 wird zur Grundstücksgrenze Doblerstraße 11 ein Abstandsflächenfaktor von 0,19, zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von 0,4 erreicht. Gebäude Doblerstraße 17 hält zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Faktor von 0,26, zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie zur Doblerstraße von 0,4 ein. Die Gebäude Doblerstraße 13+15 halten zur Doblerstraße hin den Faktor 0,6 ein.

Durch die abweichende Bauweise, in der definiert ist, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt, insbesondere wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude sichergestellt. Brandschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Insgesamt gesehen wird die städtebauliche Situation durch die Neubebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung verbessert. Aus den bestehenden 2 Baukörpern werden 3 Baukörper. Dadurch entstehen Durchblicke zwischen den Baukörpern und Ausblicke auf die Tübinger Altstadt. Die Sichtbeziehungen von den Halbhöhenlagen der Stadt auf das Justizgebäude werden verbessert, das Justizgebäude bleibt von der Altstadt aus erlebbar.

Mit der abweichenden Bauweise wird auf den Gebietscharakter mit reduzierten Abstandsflächen und die Topografie Bezug genommen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze für die Tiefgarage und das Sockelgeschoss bestimmt. Die einzelnen Baukörper, die Tiefgarage und das Sockelgeschoss werden durch Höhenfestsetzungen definiert.

Durch die Festsetzung wird zum einen die Versiegelung der Flächen begrenzt. Zum anderen wird die gewünschte Struktur der Bebauung erreicht: Die Durchblicke zwischen den Baukörpern ermöglichen Ausblicke auf die Tübinger Altstadt und erhalten bzw. verbessern die Sichtbeziehungen von den Höhenlagen der Stadt auf das Justizgebäude. Das Justizgebäude bleibt von der Stadt aus erlebbar.

8.5 Tiefgarage mit Nebenräumen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig. Die Tiefgarage soll eine geordnete Parkierung sicherstellen. In der Tiefgarage werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Die in der Tiefgarage geplanten Nebenräume ermöglichen die Unterbringung der zentralen Müllentsorgung im überbauten Grundstücksbereich.

8.6 Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Hangsicherung in den nördlichen und westlichen, geböschten Grundstücksbereichen. In den Freianlagen sowie in den Höfen und Plätzen sollen die Gehölze als gestalterisches Element ergänzt werden.

Pflanzgebot 1 und 2 sowie Pflanzgebot 3 dienen der Gestaltung der Freianlagen, der Höfe und Plätze in Ergänzung zum Bestand. Zur Hangsicherung sollen entsprechend Pflanzgebot 3 Bodendecker, Sträucher und Strauchgruppen sowie Solitärs im Böschungsbereich angepflanzt werden.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote wird zum einen der zusammenhängende städtische Grünbereich im Bereich der Himmelsleiter gestärkt bzw. auf den westlichen Grundstücksflächen nach Süden hin ausgedehnt. Für eine qualitätvolle Durchgrünung des Grundstückes in Anlehnung an die vorhandene Vegetation werden heimische, standortgerecht Pflanzen ausgewählt. Die Arten finden sich auch im Bestand wieder und ergeben sich aus der potentiellen natürlichen Vegetation. Die Pflanzgebote vereinen funktionelle Gründe (Hangsicherung) mit gestalterischen, ästhetischen Gründen.

8.8 Pflanzenerhaltungsgebote

Die im Bebauungsplan mit Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Durch die Festsetzung der Pflanzenerhaltungsgebote wird der Erhalt des zusammenhängenden städtischen Grünbereichs mit dichtem, altem Baumbestand im Bereich der Himmelsleiter gesichert. Für den Biotopverbund ist es von großer Bedeutung, alte Bäume zu erhalten. Sie liegen stärker im Gewicht als Neupflanzungen und fördern die ökologischen Prozesse. Durch die Pflanzenerhaltung wird verhindert, dass keine Zerstörung der Artengemeinschaften entsteht.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Werbeanlagen definieren. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude, auch im Zusammenhang mit der Bebauung Doblerstraße 21 erreicht werden.

Die Gebäude Doblerstrasse 13 – 17 führen im Ensemble mit dem Gebäude Doblerstrasse 21 die städtische Bebauung entlang der Doblerstrasse fort bzw. schließen diese im Bereich der Himmelsleiter ab. Die Baukörper nehmen den innerstädtischen Maßstab entsprechend der Bebauung der Wilhelmstrasse auf.

Die Dachflächen sind, da diese teilweise von der umgebenden Bebauung eingesehen werden können, als extensiv begrünte Dachflächen vorgesehen. Solaranlagen sind von der Attika bzw. der Traufe einzurücken, damit sie nicht einsehbar sind. Mit der vorgesehenen Körnung und Dachform fügen sich die Gebäude in die bestehende Stadtstruktur ein.

Die Freiflächen der Treppenanlage zur Doblerstrasse werden als terrassierte, straßenbegleitende Platzfläche mit standorttypischen städtischen Oberbelägen ausgebildet, da diese als Fortführung des städtischen Straßenraums verstanden werden. Die Hofflächen zwischen den einzelnen Baukörpern und die nach Westen vorgelagerte Sockelgeschossplatte werden als halböffentliche Freiflächen ausgebildet und gärtnerisch angelegt. Die nach Westen und Norden verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private begrünte Freiflächen gärtnerisch angelegt. Der Baumbestand im nördlichen Grundstücksbereich zur Himmelsleiter wird erhalten und bleibt somit dem städtischen Grünzug erhalten. Dieser wird auf dem Baugrundstück aufgenommen und nach Süden fortgeführt.

Webeanlagen sind nur im direkten Bezug zu den Nutzungseinheiten bzw. als Stehlen auf der terrassierten Platzfläche vorgesehen. Die Festsetzung zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurde getroffen um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen um die erforderlichen Geländemodellierungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Im Bereich der bestehenden Doblerstrasse 15 soll die vorhandene Stützmauer entfernt werden. Das Gelände soll in Anlehnung an den natürlichen Hangverlauf wiederhergestellt werden.

10. Erschließung

Die Grundstücke werden von Fußgängern als auch von Fahrzeugen über die Doblerstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträger GWG/Kreisbaugesellschaft.

12. Solarenergie

Für den Bereich der Doblerstraße 13-17 soll durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards der Mindeststandard der ENEC unterschritten werden. Es wird angestrebt, den Energiestandard KfW 60 zu erreichen.

13. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Doblerstraße 13-17“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Auf die Stellungnahme zur grünordnerischen Situation der Landschaftsarchitekten Stötzer+Stötzer wird insoweit verwiesen.

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen (vgl. Punkt 7 beschleunigtes Verfahren).

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tübingen, den 13.06.2007

Anlage 5 zur Vorlage 256/2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Doblerstraße 13-17“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Tübingen
Baugebiet: Mischgebiet			Gebietsgröße: ca. 2.708 m ²
Baugrundstücke: 2	Wohneinheiten: 16	Gewerbeneinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Geschäftsgebäude			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB)			
<u>Anlass der Planung</u> Das Landratsamt hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG/Kreisbaugesellschaft verkauft.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			05.02.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			19.02.2007 – 09.03.2007
Informationsveranstaltung			28.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.02.2007
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation			
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			