

---

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Niemeyer-Verlag hat seinen Betrieb auf den Grundstücken Pfrondorfer Straße 4 und 6 vor einigen Jahren aufgegeben. Das Druckereigebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitdem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat die Grundstücke von den damaligen Eigentümern erworben, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude an der Pfrondorfer Straße zu sanieren und im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung zu realisieren. Durch das Projekt soll dringend benötigter Wohnraum in Tübingen neu geschaffen, ein Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum geleistet und gleichzeitig der angrenzende Grünraum des Kirchgrabens freiräumlich aufgewertet werden.

Bereits im Jahre 2009 wurde das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart von der Universitätsstadt Tübingen beauftragt, eine städtebauliche Studie für den Bereich der Pfrondorfer Straße insgesamt zu erarbeiten, da sich im Umfeld mittelfristig Neuordnungen im Bestand abzeichneten. Auf der Basis der hierüber lokalisierten übergeordneten Innenentwicklungspotentiale wurden für den vorliegenden Teilbereich städtebauliche Eckpunkte einer ortsbildverträglichen Entwicklung definiert. In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde durch den Investor auf dieser Basis eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt, eine Änderung des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“ ist deshalb erforderlich.

## **2 Verfahren**

Der Investor, das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH, hat für die Flst. Nr. 2667, 2667/1, und 2667/2 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In den Bebauungsplan werden gemäß §12 Abs 4 BauGB einzelne Flächen (Flst. 1, 1/1, 7011, 2685 und das westliche Teilstück von 2683/1) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Flächen befinden sich im Innenbereich. Die Gesamtgrundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betragen nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 2.865 qm, die Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm. Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt (siehe hierzu auch Abschnitt 10.3 der Begründung). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 BauGB). Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

## **3 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss angepasst:

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich wurden die Grundstücksteile der beiden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4 und 6. Diese bestehenden Gebäude wurden bzw. werden lediglich saniert, sodass das in diesem Bereich geltende Planungsrecht aufrechterhalten werden kann. Im Zuge einer übergeordneten städtebaulichen Neuordnung entlang der Pfrondorfer Str soll die straßenbegleitende Bebauung dann gesamtheitlich betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt planerisch inkludiert werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich wurden im Gegenzug Grundstücksteile entlang des öffentlichen Grünraums des Kirchgrabens im Westen und Süden, um die Erschließung des Plangebiets und des westlich angrenzenden Bestands (Flst 1, 1/1) zu optimieren und die Freiraumgestaltung des Kirchgrabens aufzuwerten.

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 2667 (nördlicher Teil) und 2667/1
- im Westen durch das Flurstück 1/1
- im Osten durch das Flurstück 2668/3
- im Süden durch die Flurstücke 286/1 und 286/7

#### **4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, Stand der 120./130. Änderung, wirksam seit 22.05.2015/06.03.2015, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

#### **5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“, in Kraft getreten am 11.09.1989, anzuwenden. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wird der genannte Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ für unanwendbar erklärt.

#### **6 Städtebauliches Konzept**

Aufgrund des sehr heterogenen Umfelds, bestehend aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen in einer bewegten Topografie, und der Lage am westlichen Eingang zum öffentlichen Grünbereich des Kirchgrabens wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, eine qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in die Umgebung und eine aufgelockerte, maßvolle Bebauung sicherzustellen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die kleinteilige Struktur Lustnaus auf und bindet sowohl die Bestandsgebäude entlang der Pfrondorfer Straße als auch den Grünraum des Kirchgrabens räumlich mit ein. Es besteht aus zwei zueinander im rechten Winkel stehenden Baukörpern, die zusammen mit der Bestandsbebauung einen kleinen Quartiersplatz in der Mitte des Plangebiets umschließen. Der Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll

zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Durch die Gebäudeanordnung werden zum Kirchgraben nach Süden und zur Gewerbebebauung nach Osten hin klare städtebauliche Kanten ausgebildet, wobei der Grünraum im Süden bis an die neuen Gebäude herangeführt wird. Der Kirchgraben soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zuge der geplanten Entwicklung entbuscht und durch angepasste Geländemodellierungen und neue Baumpflanzungen freiräumlich aufgewertet werden. Die beiden Gebäude selbst sind dreigeschossig mit darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Insgesamt sind 27 neue Wohnungen geplant, alle sind gut orientiert und belichtet. Das Spektrum ist breit gefächert und reicht von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch WG-geeignet. In den beiden Obergeschossen erhalten die Wohnungen einen privaten Freibereich in Form von wettergeschützten Loggien, den Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein privater Garten zur Verfügung. Im obersten Staffelgeschoss liegen schließlich großzügige Penthousewohnungen mit attraktiven Dachterrassen.

Im Hinblick auf die Barrierefreiheit werden Angebote über die Anforderungen der LBO hinaus gemacht: So werden insgesamt 6 Wohnungen statt nur 2 barrierefrei nach Landesbauordnung (LBO) ausgebildet. Sie sind damit so herzustellen, dass Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit einem Rollstuhl zugänglich sind. Mit Ausnahme der Erdgeschosswohnung ist außerdem auch der Zugang zu den Loggien stufen- und schwellenlos. Ein Aufzug wird alle Geschosse barrierefrei erschließen, dies gilt auch für die Zugänge der Hauseingänge sowie alle Wohnungseingänge. Gemäß der im Verfahren getroffenen Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Investor soll auch dieses kleine Projekt einen Beitrag zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden der Investor oder andere Vermieter aus der Dr. Rall Immobiliengruppe deshalb verpflichtet, einen Anteil von 20% der geplanten Wohnfläche für eine Dauer von 15 Jahren zu einer Miete von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Unter den oben genannten Konditionen entspricht dies einem Verlustbetrag von insgesamt ca. 270.000 Euro im Vergleich zur normalen Vermietung, die der Investor als Beitrag zum kostengünstigen Wohnraum liefern muss. Alternativ kann der Investor mit Zustimmung der Stadt die Verpflichtung auch außerhalb des Plangebiets in Form von bestehenden studentischen Zimmern im Bestandsgebäude Gösstraße 55 (Studentinnenwohnheim) nachweisen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in diesem Fall auf 10 €/qm im Monat festgesetzt. Die Konditionen und der zu erbringende Verlustbetrag bleiben gleich. Die Zimmer sind in diesem Fall an Studierende mit BAföG-Berechtigung oder an vergleichbar Bedürftige zu vermieten, die auf eine besondere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt angewiesen sind.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht. Von hier aus sind die Wohnungen über Treppenhäuser und barrierefreie Aufzüge erreichbar. Als Zufahrt wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. In Zuge der Entwicklung soll die bestehende PKW-Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen punktuell zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Gleichzeitig wird das mittige Abstandsräum zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entreé in den Grünraum attraktiver zu gestalten.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit gilt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung allgemein der Zulässigkeitsmaßstab von § 6 BauNVO. Ergänzend zur zunächst geplanten Wohnnutzung sind damit zukünftig auch flankierende Nutzungen wie z. B. Büros, kulturelle oder soziale Einrichtungen, kleinere Läden oder ein Café möglich. Folgende Einschränkungen werden gemacht: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen, sind wegen der negativen Auswirkungen durch Lärm, Gerüche sowie des erhöhten Besucheraufkommens mit störendem Park-/Suchverkehr nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen. Die Erdgeschosse sollen vorwiegend dem Wohnen oder nicht störenden, gewerblichen Nutzungen dienen und nicht zur Unterbringung von Parkierung genutzt werden, um attraktive und belebte Erdgeschosszonen mit Innen-Außen-Bezug zu erhalten. Zur Erreichung dieses Ziels werden oberirdische Garagen im Erdgeschoss des MI ausgeschlossen. Standardmäßig sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur präzisen Umsetzung des Plankonzepts im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt (hier: Wohnnutzung).

Zur vorliegenden Festsetzungssystematik des § 12 (3a) BauGB werden folgende rechtliche Erläuterungen als Begründung herangezogen:

Bei der Festlegung der Regelungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist die Gemeinde ausdrücklich nicht an den numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der BauNVO gebunden. Sie kann insbesondere auch von den strikten normativen Vorgaben der BauNVO abweichen, sie hat lediglich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu beachten. Im vorliegenden Fall findet § 12 (3a) BauGB Anwendung, der die Möglichkeit eröffnet, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung durch Festsetzung eines Baugebiets allgemein zu definieren (hier: MI) und die Zulässigkeit von Vorhaben dann auf solche zu beschränken (hier: Wohnnutzung), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (sog. „vertragsbezogener B-Plan“). Änderungen des Durchführungsvertrags und der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind laut § 12 (3a) BauGB zulässig.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat hierzu ausgeführt, dass der vorhabenbezogene B-Plan durchaus von vorneherein eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfassen kann, damit dem Vorhabenträger bei der Planumsetzung eine gewisse Flexibilität verbleibt. Damit muss ein Vorhaben im Sinne von § 12 BauGB nicht in jeder Hinsicht so eng umrissen sein, dass der VEP als seine planerische Grundlage 1:1 zugleich auch Grundlage für die zu erteilende Baugenehmigung sein kann bzw. muss. Das Vorhaben muss sich vielmehr in dem Spektrum bewegen, das in städtebaulicher (bauplanungsrechtlicher) Hinsicht einheitlich zu beurteilen ist und damit keine neuen Fragen der städtebaulichen Vertretbarkeit aufwirft. Die Ausweisung des Baugebiets MI mit den in den Festsetzungen erfolgten Einschränkungen entspricht dem planerischen Willen des Plangebers und setzt insofern den planerischen Rahmen, innerhalb dessen sich das konkrete Vorhaben und zukünftige Änderungen des Vorhabens bewegen müssen. Der Sache nach zielt § 12 (3a) BauGB also darauf ab,

durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Insofern können und müssen Bebauungsplan und VEP hier nicht identisch sein, sie dürfen sich nur nicht widersprechen.

Die Kopplung der Zulässigkeit von Vorhaben an solche, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, enthält deshalb eine aufschiebende Bedingung in Gestalt des Durchführungsvertrags. Andere Vorhaben/Nutzungen sind damit nur und erst dann zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Einer Änderung des Bebauungsplans und auch des VEP bedarf es nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht. Das bedeutet, dass das widerspruchsfreie „Aufeinander-Abgestimmtsein“ von Festsetzungen des B-Plans, VEP und Durchführungsvertrag gemäß geltender Rechtsprechung lediglich voraussetzt, dass das im VEP und Durchführungsvertrag beschriebene (zunächst zu realisierende) Vorhaben sich im Rahmen des im B-Plan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegt. Da im vorliegenden Fall Wohnnutzung als solche im festgesetzten Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung zulässig ist und das Vorhaben dem VEP und Durchführungsvertrag entspricht, ist dem rechtlichen Erfordernis diesbezüglich genüge getan. Indem der B-Plan nach § 12 (3a) BauGB ein breiteres Nutzungsspektrum als das konkrete Vorhaben selbst ermöglicht, ist bei Änderung des beabsichtigten oder schon durchgeführten Vorhabens kein Verfahren zur Änderung des B-Plans mehr erforderlich. Das breitere Nutzungsspektrum ist in dieser Begründung berücksichtigt. Bei einer einfachen Änderung des Durchführungsvertrags ohne Anpassung des VEP gilt dieser (als Umkehrung der aufschiebenden Bedingung für die neue Zulässigkeit) auflösend bedingt und wird damit teilweise gegenstandslos.

Neben der oben beschriebenen zulässigen breiteren Rahmensetzung des B-Plans gemäß § 12 (3a) BauGB im Verhältnis zum konkreten Vorhaben spielen im vorliegenden Fall weitere Aspekte bei der Festsetzung des Mischgebiets eine Rolle:

Im Rahmen vorhabenbezogener B-Pläne beschränken sich Zulässigkeitsregelungen häufig wie im vorliegenden Fall auf einen sehr kleinen räumlichen Bereich. In aller Regel ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch nur die Zulassung eines eng begrenzten Ausschnitts aus dem Katalog einer bestimmten Baugebietskategorie verbunden. Gemäß geltender Rechtsprechung kann ein vorhabenbezogener B-Plan, der nur die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet, diese Wohngebäude mit Blick auf die Verträglichkeit mit den in der Umgebung zulässigen baulichen Nutzungen einer bestimmten Baugebietskategorie zuweisen, und zwar ausdrücklich auch einem allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet oder Dorfgebiet. Im vorliegenden Fall ist es zur Steuerung der städtebaulichen Verträglichkeit des im Plan als zulässig erklärten Vorhabens mit den in seiner Umgebung gelegenen, planerisch festgesetzten Nutzungen städtebaulich angezeigt, ein Mischgebiet festzusetzen. Dies gilt zum einen im Hinblick auf die vorhandene, als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzte Umgebungsbebauung (siehe Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kreuzstraße“, Nr. 398) und zum anderen im Hinblick auf die für die Zulassung baulicher Anlagen maßgeblichen Regelungen des Immissionsschutzrechts. Durch diese Zuweisungsfestsetzung wird mit Blick auf die wechselseitige Verträglichkeit der neuen Wohnnutzung einerseits und der in der Nachbarschaft zulässigen baulichen Nutzungen andererseits planungsrechtlich klargestellt, dass den neuen Wohnnutzungen lärmtechnisch lediglich der Schutzmaßstab eines Mischgebiets zukommt. Eine begrenzte Anzahl neuer Wohngebäude in einem ansonsten gemischt oder jedenfalls nicht ausschließlich zu Wohnzwecken nutzbaren Umfeld (wie im vorliegenden Fall) wird somit rechtlich als Erweiterung oder Ergänzung desselben gewertet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. zulässige Zahl an Vollgeschossen bestimmt.

Abgestimmt auf den städtebaulichen Entwurf wurden die maximalen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Topographie festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Im MI ist ein Staffelgeschoss oberhalb des 3. Geschosses zulässig, sofern dessen Grundfläche bis zu maximal 75% der darunterliegenden Grundfläche beträgt. Dadurch werden die Baukörper höhentekhnisch gegliedert und ausdifferenziert, und es entstehen attraktive Freibereiche in Form von Dachterrassen für die obersten Geschosse. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um die Baukörper auch in dieser Hinsicht eindeutig zu definieren. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes darf die max. zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,50 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Der Abstand der Aufbauten zu den Außenwänden gewährleistet außerdem, dass diese aus der Fußgängerperspektive nicht einsehbar sind und somit optisch nicht störend in Erscheinung treten.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Sollte keine Attika vorgesehen werden, gilt analog zu § 5 Abs. 4 LBO als Gebäudehöhe das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem und werden als absolute Höhe in Metern angegeben (Tübinger Höhe = Höhe ü.NN – 11,5 cm).

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. Die Grundflächenzahl im MI des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, es dürfen max. 60% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt für die Hauptbaukörper. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierte GRZ-Obergrenze für Mischgebiete wird somit eingehalten. Darüber hinaus gelten die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsregelungen, wodurch die im MI festgesetzte GRZ von 0,6 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Wege, Plätze, Zufahrten bzw. Tiefgarage mit unterirdischen Nebenräumen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf. Das Plangebiet war im Bestand schon größtenteils versiegelt, durch verschiedene geplante Maßnahmen wie beispielsweise die intensive Begrünung der unterirdischen Anlagen sowie die Dachbegrünung werden die Auswirkungen der Versiegelung weiter gemindert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs wird ein GFZ-Wert von 1,3 im MI festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierte GFZ-Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 wird somit geringfügig überschritten. Dies ist nur der Fall, da eine neue Grundstücksteilung zwischen den Bestandsgebäuden Pfrondorfer Str. 4 und 6 und der Neuplanung vorgesehen ist. Ohne diese würde eine GFZ von 1,2 eingehalten. Eine GFZ von 1,3 ist städtebaulich vertretbar und liegt damit deutlich unterhalb der alten GFZ von 1,6, die in diesem Bereich im Bebauungsplan festgesetzt war. Das Ergebnis aus dem Wettbewerbsverfahren kann so umgesetzt werden.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen. Die Bebauung fügt sich selbstverständlich in die nähere Umgebung ein. Die nach Landesbauordnung (LBO) faktisch notwendigen Abstandsflächen werden zwischen den Gebäuden eingehalten. Durch die Stellung der Gebäude wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Ackermann & Raff festgelegt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschränkt und genau definiert. Dadurch ist sichergestellt, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung umgesetzt und gleichzeitig große, zusammenhängende Flächen freigehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist nur mit Gebäudeteilen, welche als Terrassen oder Hochbeete genutzt werden, bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m (gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand) zulässig. Ausnahmsweise können Wandscheiben die Baugrenzen im Erdgeschoss nach Süden bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m (gemessen ab der Gebäudeaußenwand) und einer Höhe von maximal 1,00 m überschreiten. Die Festsetzungen orientieren sich an der projektierten Außenanlagengestaltung (siehe VEP) und ermöglichen private Außenbereiche mitsamt baulicher Einfassung und deren einheitliche Gestaltung im Übergang zum öffentlichen Raum. Im Sinne des § 12 (3a) BauGB wird so auch bezüglich der Ausgestaltung der Freiflächen der planerische Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Veränderungen in Zukunft möglich sind. Gleichzeitig gilt zunächst der konkrete Zulässigkeitsmaßstab gemäß VEP und Durchführungsvertrag.

### **Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Spielplätzen, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Im MI sind Tiefgaragen nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen zulässig. Gleiches gilt für Tiefgaragenzu- und -abfahrtsrampen. In den Tiefgaragen sind auch Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig. Mit diesen Regelungen wird gewährleistet, dass Nebenanlagen grundsätzlich in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden. Außerdem werden die PKW-Erschließung und der ruhende Verkehr geordnet, um verkehrliche Belastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu minimieren. Die oberirdische Versiegelung kann so wirksam begrenzt und die notwendige Anzahl an Stellplätzen bzw. Nebenräumen unterirdisch bereitgestellt werden. Dadurch werden die oberirdischen Freibereiche frei von Parkierung gehalten, sodass attraktive Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen können (siehe VEP: Außenanlagengestaltung).

### **Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Verkehrsgrün) und Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. Fußgängerbereich)**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Verkehrsgrün festgesetzt. Der westliche Eingang zum Kirchgraben soll als Verkehrsgrün freiräumlich umgestaltet und die bestehende PKW-Erschließung für die angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Gleichzeitig wird das bestehende mittige Abstandsr Grün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten. Daran östlich anschließend weitet sich die Grünfläche auf und wird als Parkanlage definiert. Schließlich werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. Fußgängerbereich festgesetzt. Sie dienen der Anpassung und Sicherung des bestehenden Weges im Kirchgraben bzw. der Anlage einer neuen Fußwegeverbindung aus dem Plangebiet in den Kirchgraben.

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

Das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen in den verdolten Kirchgraben einzuleiten, da laut geologischer Einschätzung eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. Die ermittelte Regenwassermenge ist für die Einleitung in den Vorfluter geeignet.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Bei kombiniertem Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung verbessern Gründächer außerdem den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt. Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dach gemessen. Aus diesen Gründen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu maximal 30 % der Summe der gebäudebezogenen Dachfläche einnehmen. Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder sind Dachterrassen unzulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Anteil an begrüntem Dach im Plangebiet eindeutig überwiegt und damit die oben beschriebenen, ökologischen und stadtklimatischen Erfordernisse in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke von 25 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage. Diese Regelungen dienen dazu, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden. Mit der festgesetzten Mindestaufbaustärke wird die notwendige Tiefe der Vegetationsschicht für Rasen vorgehalten und die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Außerdem sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig. Damit wird ein Schadstoffeintrag im Dachflächenwasser und daraus folgend negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts vermieden und eine gestalterisch homogene Dachlandschaft geschaffen.

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Gehrecht mit der Bezeichnung GR wird zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es soll eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung sicherstellen, das den Bereich um die Pfondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Park des Kirchgrabens verbindet. Das eingetragene Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung GR/FR wird zugunsten der Anlieger zum Zwecke der Erschließung festgesetzt. Die schon bestehende PKW-Erschließung wird damit optimiert: Da momentan kein Begegnungsverkehr möglich ist, aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Hierzu ist eine punktuelle Verbreiterung des bestehenden Geh- und Fahrrechts in Richtung Kirchgraben notwendig (siehe VEP).

## **Pflanzgebote**

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der angemessenen Grüngestaltung des Bereichs des VEP und der im Süden angrenzenden öffentlichen Frei- und Grünflächen, zum Teil auch als Ersatz für entfallende Bestandsbäume. Zwischen der privaten Zufahrt und des Fuß- und Radwegs im Westen sorgen sie für eine freiräumliche Betonung und Aufwertung der Eingangssituation in den Park, während sie im Innenbereich der Neubebauung die Aufenthaltsqualität des Platzes und im Kirchgraben die Freiraumqualität erhöhen. Neben der gestalterischen Funktion haben Begrünungsmaßnahmen immer auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

Es sind insgesamt fünf verschiedene Pflanzgebote (PFG 1 bis PFG 5) im Geltungsbereich festgesetzt. Die Vorgaben zu Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die unterschiedlichen Standorte geeignete Baumarten bzw. Sträucher gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete und Baumscheiben dienen dem gesunden Wachstum und dem Schutz bzw. langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume. Standortabweichungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume mit den Bezeichnungen PFG 1 und PFG 2 sind aus funktionalen oder betrieblichen Gründen bis zu 2 m zulässig. Standortabweichungen von Bäumen mit den Bezeichnungen PFG 3 und PFG 4 in der öffentlichen Grünfläche sind grundsätzlich möglich, insbesondere sofern unterirdische Leitungen (im vorliegenden Fall das verdolte Gewässer des Kirchgrabens) dies erfordern und die Anzahl der Bäume bestehen bleibt. Dadurch soll die notwendige Flexibilität in der Umsetzung gewahrt bleiben und ausreichend gestalterischer Spielraum verbleiben.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

### **Dachgestaltung**

Der städtebauliche Entwurf sieht durchgehend Flachdächer vor. Dementsprechend werden im MI nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3 Grad zugelassen. Sie sind entsprechend der Regelung unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft, um dem Ensemble einen homogenen Charakter zu verleihen.

### **Fassadengestaltung**

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von integrierten Solaranlagen sind unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht harmonisch ein sondern beeinträchtigen das Ortsbild, das an zentraler Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss, und werden deshalb ausgeschlossen.

Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch

stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken und zu begrünen. Eine Gebäudehöhe von maximal 3,00 m ist einzuhalten. Damit wird eine gut nutzbare Nebenanlage unter gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht, so dass die Untergeordnetheit gegeben ist. Die Begrünung des Flachdaches ist bei Nebenanlagen nicht nur aus ökologischen sondern aufgrund der Einsehbarkeit auch aus gestalterischen Gründen vorteilhaft. Sie fügt sich somit in die Bebauung ein.

### **Werbeanlagen und Automaten**

Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht und Laserwerbung sind ausgeschlossen. Gleiches gilt für Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen. Diese Regelungen schließen gestalterisch unbefriedigende Werbung aus, die geeignet ist, das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen.

Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig. Am Gebäude sind nur Flachwerbeanlagen an der Stätte der Leistung parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Mit diesen Regelungen wird den Werbewünschen von potentiellen gewerblichen Einrichtungen im MI in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Werbeanlagen fügen sich so in Proportion und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude ein, auch im Hinblick auf die Wechselwirkungen untereinander.

### **Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

Der grundsätzliche Ausschluss von Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen dient dem Schutz des Ortsbildes, des Erscheinungsbildes der Gebäude und der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums.

Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden. Um die gestalterisch negativen Auswirkungen solcher Anlagen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind sie nur in Ausnahmefällen in gebündelter Form und vorzugsweise auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite möglich.

### **Solaranlagen**

Solaranlagen werden im Plangebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen, um im Falle der Montage auf dem Flachdach die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus sicherzustellen.

### **Einfriedungen**

Im MI sind bauliche Einfriedungen (z.B. in Form von Zäunen, Mauern o.ä.) unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max.

1,20 m zugelassen werden. Es soll ein aufgelockertes städtebauliches Ensemble mit innerem Quartiersplatz und öffentlicher Durchwegung entstehen. Hohe bauliche Einfriedungen stehen dem offenen Charakter grundsätzlich entgegen. Um die Abgrenzung privater Grundstücksflächen ortsbildverträglich zu gestalten, wird der obige Ausnahmetatbestand formuliert.

### **Außenraum**

Der Außenraum im MI ist grundsätzlich von Müllbehältern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche missbraucht werden. Die Regelung dient dazu, die Aufenthaltsqualität im Außenraum zu erhöhen, indem er von störenden Nutzungen freigehalten wird.

## **8 Erschließung / Freiraum**

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4 und 6. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. Der mittige Quartiersplatz übernimmt hierbei zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Zur PKW-Erschließung des Plangebiets wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. Im Zuge der Entwicklung soll die bestehende Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen (siehe VEP). Gleichzeitig wird das mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten. Neue Pflanzgebote im Kirchgraben sollen im weiteren Verlauf die Freiraumqualität erhöhen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht.

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden auch auf den städtischen Flächen durch den Investor auf dessen Kosten hergestellt. Dies wird zwischen Stadt und Investor im Durchführungsvertrag geregelt.

Das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen in den verdolten Kirchgraben einzuleiten, da laut geologischer Einschätzung eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. Die ermittelte Regenwassermenge ist für die Einleitung in den Vorfluter geeignet.

## **9 Bodenordnung**

Die Grundstücke innerhalb des Teils der Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) stehen im Eigentum des Vorhabenträgers Dr. Rall & Söhne GmbH. Im Süden an der Schnittstelle zum Kirchgraben erfolgt eine Neuordnung zwischen dem Investor und der Universitätsstadt Tübingen im Sinne einer

Begradigung der Grundstücksgrenzen, um an den städtebaulichen Entwurf angepasste Baugrundstücke und eine klare Eigentums-kante zum öffentlichen Grünraum zu erhalten. Diese Neuordnung soll im Wege des Flächentausches realisiert werden, da die Gesamtgröße der jeweils abzugebenden Flächen nahezu identisch ist.

Im Zuge der Entwicklung soll die PKW-Erschließung auf der Basis des bestehenden Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Hierzu bringt die Stadt die Flächen für zwei PKW-Ausweichbuchten entlang der Zufahrt von Westen als verbreitertes Geh- und Fahrrecht ein, um punktuell Begegnungsverkehr zu ermöglichen (siehe VEP).

In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. Der mittige Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. Der Investor stellt die hierfür benötigten privaten Flächen mittels Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

## **10 Umweltbelange**

### **10.1 Immissionsschutz – Thema Lärm**

Im schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurden die Schalleinwirkungen aus umliegenden Quellen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet untersucht. Unmittelbar östlich an das Bauvorhaben grenzt die bestehende Gewerbenutzung der Firma Härle GmbH (Fensterbau) an. Diese weist derzeit keinen Betrieb auf (Stand April 2017). Für die Untersuchung wird trotzdem von einer Folgenutzung des Betriebsgeländes der ehem. Firma Härle ausgegangen, die in Bezug auf die Schallemissionen mit derjenigen des Betriebs Härle vergleichbar ist, wie sie im August 2015 vorlagen. Ebenso wirkt Straßenverkehrslärm von öffentlichen Straßen und Parkplätzen aus dem Umfeld auf das Plangebiet ein. Außerdem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung untersucht. Die Lärmimmissionen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im Rahmen des Wohnbauvorhabens bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

#### *Gewerbelärm*

- Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im MI um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Da hier keine relevante gewerbliche Schallvorbelastung anzunehmen ist, ist auch in der Gesamtbelastung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.
- Das Wohnbauvorhaben schränkt die eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, insbesondere den in der Pfrondorfer Straße 12 benachbarten Fensterbaubetrieb Eugen Härle GmbH nicht ein. Im Hinblick auf das Wohnbauvorhaben wäre eine weitere Entwicklung des Fensterbaubetriebs aufgrund der vorliegenden Unterschreitungen des Immissionsrichtwertes von mindestens 5 dB noch möglich.

#### *Straßenverkehrslärm*

- An den Neubauten des Wohnbauvorhabens werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV tags und nachts sicher unterschritten.
- An den bestehenden Gebäuden nördlich des Plangebiets (Pfrondorfer Straße 4 und 6) werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV tags und nachts überschritten.
- In der DIN 4109 wird die Bedeutung der Lüftung in schutzbedürftigen Räumen hervorgehoben. Ab einem nächtlichen Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) ist bei Räumen, die dem Schlafen dienen, sicherzustellen, dass eine ausreichende Lüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist. An den beiden geplanten Wohngebäuden werden nächtliche Lärmpegel von 50 dB(A) nicht überschritten.
- Nur die bestehenden Gebäude Pfrondorfer Straße 4 und 6 und dort insbesondere die Nordfassaden der Straßenrandbebauung sind von nächtlichen Lärmpegeln über 50 dB(A) betroffen. Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen zur Lärmsanierung. Lärmsanierungen aufgrund von Straßenverkehrslärmimmissionen kommen in Kern-, Dorf- und Mischgebieten ab einer Überschreitung von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum grundsätzlich in Betracht. Diese Auslösewerte werden im vorliegenden Fall nicht überschritten. Im Übrigen ist nach VLärmSchR97 für die Ermittlung der Voraussetzungen für eine Lärmsanierung die vorhandene Verkehrsmenge zugrunde zu legen, die deutlich geringer ist als die für die vorliegende Planung zu Grunde gelegten Prognosezahlen für das Jahr 2027 und somit nochmals geringere Lärmimmissionen ergeben würden als die gutachterlich berechneten Werte. Des Weiteren wird Lärmschutz an bestehenden Straßen (Lärmsanierung) in der Regel als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen bei Straßen in der Baulast des Bundes oder Landes gewährt. Falls die bestehenden Gebäude an der Pfrondorfer Straße baulich wesentlich geändert oder abgerissen und statt derer neue Gebäude errichtet werden, kommen im Rahmen der Lärmvorsorge grundsätzlich insbesondere folgende Optionen in Betracht: Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, welche schutzbedürftige Schlafräume an der verkehrsabgewandten Seite platziert, und kontrollierte Wohnungslüftung bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die zur Straßenseite orientiert sind.

### *Lärmpegelbereiche*

In den Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109) für die Geräuschbelastung als Summe von Straßen- und Gewerbelärm ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz für die geplanten Gebäude (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß Tabelle 8 der geltenden DIN 4109 Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Räume bemessen werden. Im Plangebiet werden lediglich die LPB I und II an den Gebäudefassaden erreicht. In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften (wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung) erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben, was durch die Vorhaben- und Erschließungspläne ausgeschlossen werden kann. Das bedeutet, es ergibt sich im Hinblick auf die Lärmimmissionen planungsrechtlich kein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Hinweis: Die Lärmpegelbereiche wurden fachgutachterlich gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 ermittelt, da diese in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung bekannt gemacht ist und die derzeit geltende Anforderung zur Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen darstellt. Zwar ist seit Juli 2016 eine Neufassung der DIN 4109 (DIN 4109-1:2016 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erschienen. Diese ist jedoch in Baden-Württemberg nicht als technische

Baubestimmung eingeführt und damit nicht anzuwenden. Aus fachgutachterlicher Sicht ist zudem fraglich, ob die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4190-1, Ausgabe Juli 2016 überhaupt in die Liste technischer Baubestimmungen aufgenommen werden, da in vielen Fällen zu hohe Schallschutzanforderungen gestellt werden würden.

**10.2 Immissionsschutz – Thema Gerüche**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurde eine immissionsschutzfachliche Bewertung der Geruchsemissionen aus dem Lackierbetrieb der Fa. Härle vorgenommen, dessen Abluft zentral über einen 10 m hohen Schornstein geführt wird und auf die geplante Wohnnutzung einwirkt. Obwohl die Fa. Härle derzeit keinen Betrieb aufweist (Stand April 2017), wird für die Untersuchung trotzdem von einer Folgenutzung des Betriebsgeländes der ehem. Firma Härle ausgegangen, die in Bezug auf die Geruchsemissionen mit der Ursprungsnutzung vergleichbar ist, wie sie im August 2015 vorlag.

Die geruchstechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung werden je nach Nutzungsintensität der Lackieranlage Geruchsstunden im Sinne der GIRL in 4 bis 6% der Jahresstunden ermittelt. Die tatsächliche Häufigkeit wahrnehmbarer Gerüche dürfte diesen Wert sogar unterschreiten, da in einem Teil der Emissionsstunden die geruchsbeladene Abluft in der Atmosphäre auf Werte unterhalb der Geruchsschwelle (also unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit) verdünnt wird und daher nach den Vorgaben der GIRL keine Geruchsstunden auslösen kann. Der Immissionswert von 10% in Wohn- und Mischgebieten wird damit deutlich unterschritten.

Wegen der günstigen Ableitbedingungen über den 10 m hohen Schornstein dürfte es sich bei den Geruchswahrnehmungen in der Regel nur um schwache Gerüche handeln, die im Rahmen der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme als einfache und nicht erhebliche Belästigungen hinzunehmen sind. Demnach sind im Plangebiet keine erheblichen Geruchsimmissionen infolge des Betriebs der Lackieranlage der Fa. Härle Fensterbau GmbH zu erwarten. Der Betrieb wird durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt.

**10.3 Artenschutz / Umweltbelange**

**Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bereits erfolgt. Rodungsarbeiten/Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und auf den Zeitraum von 1. November bis 28. Februar zu beschränken. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, ist vorher zu prüfen, ob die Bäume als Niststätte genutzt werden und die Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

**Umweltbelange**

<b>Umweltbelang</b>	<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- (V) / Kompensationsmaßnahmen (K)</b>
<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>		

<p><u>Biotopstruktur</u>: Die Fläche ist großteils versiegelt, kleinere Grüninseln mit Einzelbäumen und Strauchpflanzungen sind vorhanden, im Süden dichtes Gebüsch um die Einzelgehölze, das die Fläche vom öffentlichen Kirchgraben abgrenzt. Der Bereich „Kirchgraben“ ist zur Hälfte versiegelt, zur Hälfte Rasenfläche mit Einzelbäumen</p>	<p>Verlust von mittelwertigen Biotopstrukturen (Gehölze)</p>	<p>Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V)</p> <p>Erhalt von Gehölzen (V)</p> <p>Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K)</p>
<i>Schutzgut Boden</i>		
<p><u>Bodenwertigkeit</u>: gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen</p> <p><u>Altlasten</u>: teilweise Altablagerung „Kirchgraben“</p> <p><u>Kampfmittel</u>: keine bekannt / Freigabe liegt nicht vor</p>	<p>insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten</p>	<p>-</p>
<i>Schutzgut Wasser</i>		
<p><u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u>: Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG)</p> <p><u>Oberflächengewässer</u>: Kirchgraben GW II. Ordnung, verdolt unter öffentlicher Grünfläche</p> <p><u>Hochwasser</u>: nicht relevant</p>	<p>keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	<p>Niederschlagswasserversickerung, soweit möglich (V)</p> <p>Dachbegrünungen (K)</p> <p>Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)</p>
<i>Schutzgut Klima und Luft</i>		
<p>Gebiet teilweise bereits versiegelt, klimatisch und lufthygienisch belastet durch fließenden und ruhenden Verkehr</p>	<p>keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	<p>Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)</p> <p>Begrünungsmaßnahmen (K)</p>
<i>Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung</i>		

Bereits größtenteils versiegelte, von Straßen und Gebäuden umgebene Fläche, daneben öffentlichen Grünfläche Kirchgraben	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung  Bebauung rückt näher an die Grünfläche Kirchgraben heran	Erhalt von Gehölzstrukturen (V)  Begrünungsmaßnahmen (K)  Aufweitung und Pflanzung von Einzelbäumen zur Aufwertung der öffentlichen Grünfläche (K)
<i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>		
Keine Kulturgüter bekannt	-	-
<i>Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern</i>		
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-

## 11 Regelungen im Durchführungsvertrag

Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist werden in den Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung eines Anteils von 20% der geplanten Wohnfläche (mind. 375 qm) für preisgebundenen Wohnraum (Mietpreis 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietbindung 15 Jahre) innerhalb des Plangebiets (Verlustbetrag im Vergleich zur normalen Vermietung ca. 270.000 Euro) / alternativ Nachweis bei gleichbleibenden Konditionen außerhalb des Plangebiets in Form von bestehenden studentischen Zimmern im Bestandsgebäude Gösstraße 55 (Studentinnenwohnheim der Dr. A. Rall-Verwaltungs-GmbH mit 10 Euro/qm im Monat als definierter ortsüblicher Vergleichsmiete)
- Sicherung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit durch entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch
- Übernahme der zurechenbaren Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verdolten Kirchgraben, Ablösung des Abwasserbeitrags
- Sicherung eines Anteil an barrierefreiem Wohnraum nach LBO und Angebote darüber hinaus: insgesamt 6 statt 2 barrierefreie Wohnungen nach LBO (d.h. Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit einem Rollstuhl zugänglich), Zugang zu den Loggien stufen- und schwellenlos (mit Ausnahme der Ersgeschosswohnung), barrierefreie Erschließung aller Geschosse über Aufzug, Zugänge der

Hauseingänge sowie alle Wohnungseingänge stufen- und schwellenlos.

- Schaffung der baulichen Voraussetzungen, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik zu ermöglichen (durch entsprechende Dimensionierung der Schächte)

Der Vorhabenträger hat sich außerdem in einem separaten Planungskostenvertrag dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden. Unabhängig vom Durchführungsvertrag schließt die Universitätsstadt Tübingen mit dem Vorhabenträger einen separaten Grundstückstauschvertrag ab. Dieser hat das Ziel, den ungeordneten Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze zum Kirchgraben hin zu begradigen. In diesem Zuge erhält die Universitätsstadt Tübingen in Summe etwas mehr Flächen, als sie abgibt. Durch den Flächentausch entstehen keine Kosten.

## 12 Abwassernachveranlagung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes unterliegen einer Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger die Ablösung der Beiträge im Durchführungsvertrag vereinbaren.

## 13 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	3.129 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne = Mischgebiet	2.252 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	611 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	266 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 24.01.2018