

ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan „Östlich der Waldhäuser Straße / Holderfeld“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 2.000 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte.

Das Plangebiet in der Waldhäuser Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat an Stelle der beiden bestehenden eingeschossigen Gebäude zwei neue dreigeschossige Gebäude mit je 12 Wohneinheiten errichtet, in denen Wohnraum für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen geschaffen wurde. Planungsrechtlich gilt am Standort der Bebauungsplan Nr. 361 „Sport und Reitanlage Holderfeld“ vom 22.01.1980, der hier Flächen für Gemeinbedarf vorsieht. Für die jetzt neu gebauten Wohngebäude konnte von den in § 246 BauGB aufgeführten, Ende Oktober 2015 in Kraft getretenen, planungsrechtlichen Erleichterungen Gebrauch gemacht werden. Demnach wäre diese Nutzung zu Wohnzwecken für Flüchtlinge 3 Jahren befristet zulässig.

Um das Flurstück Nr. 9110/2 dauerhaft einer Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Östliche der Waldhäuser Straße/ Holderfeld“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Flächen befinden sich im Innenbereich und im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Gesamtgrundstücksflächen des Bebauungsplanes betragen nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsgrün und Reitweg) ca. 1178 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 a Abs. 1 BauGB). Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird zwar von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Sport dargestellt. Die geplante Nutzung des Bebauungsplans „Östliche Waldhäuser Straße/ Holderfeld“ weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan in Bezug auf die Darstellung „Grünfläche/Sport“ im Nachgang zum beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Waldhäuser Straße/ Holderfeld“ umfasst ca. 2.084 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Parkplatz,
- im Osten durch die Tennisplätze des SSC Tübingen 1988 e.V.,

- im Süden durch die Reithalle der Tübinger Reitgesellschaft e. V. auf dem Grundstück Waldhäuserstraße 138,
- im Westen durch die Waldhäuser Straße.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 361 „Sport und Reitanlage Holderfeld“ vom 22.01.1980 anzuwenden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Waldhäuser Straße/ Holderfeld“ wird der genannte Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Waldhäuser Straße/ Holderfeld“ für unanwendbar erklärt.

5. Städtebauliches Konzept

Parallel zur Waldhäuser Straße sollen max. dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach errichtet werden.

Die Nebenanlagen – Fahrradabstellanlagen, Einhausungen für die Mülleimer etc. werden im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet.

Die zugehörigen Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereichs auf der nördlich angrenzenden Parkplatzfläche untergebracht und mit einer Baulast gesichert.

Zwischen der Wohnbaufläche und der Waldhäuser Straße werden eine öffentliche Grünfläche und ein Reitweg vorgesehen. Der Reitweg schließt an den im Bebauungsplan Nr. 361 nördlich und südlich des Plangebiets festgesetzten Reitweg an und stellt die Verbindung vom Gelände der Reitgesellschaft zum Schönbuch sicher. Es ergibt sich ein großzügiger grüner Abstand der Wohnbebauung zur Straße.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll längerfristig vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Dem entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Fremdwerbung, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es nicht nur zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch etc.) mit der Wohnnutzung und den angrenzenden Sporteinrichtungen sondern auch zu negativen Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft bzw. das Landschaftsbild kommen kann.

Flächen für förderungsfähige Wohnungen (WAsoz.)

Die Stadt hat die Fläche vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum an die GWG abgegeben. Aus diesem Grund wird hier nur Wohnungsbau zugelassen, der die Förderrichtlinien und damit die Voraussetzungen für eine Förderung grundsätzlich erfüllt.

Ob die Anforderungen erfüllt werden, muss zum Zeitpunkt des Bauantrags anhand der entsprechenden Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes und der zugehörigen Richtlinien der Länder festgestellt werden. Diese Festsetzung ist dynamisch und verändert somit ihren materiellen Gehalt mit jeder Veränderung der Rechtsvorschriften und Richtlinien zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus.

Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes dürfen die zulässigen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 25 m wurde gewählt um zu vermeiden, dass im Plangebiet ein langer Gebäuderiegel entsteht, der in Verbindung mit den südlich angrenzenden Gebäuden die schon vorhandene Trennung zwischen der Waldhäuser Straße und dem östlich angrenzenden grünen Sportgelände nochmals verstärken würde.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in ihrer Größe zu begrenzen und die Lage in groben Zügen festzulegen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen (NA) in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. In dem östlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehenen Bereich können Fahrradabstellplätze, Anlagen für Mülltonnen u. ä. untergebracht werden. Durch die Bündelung der Nebenanlagen an klar definierten Standorten wird eine Ordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, gewährleistet.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An der dem Tennisplatz zugewandten Seite wurde gutachterlich¹ ein Beurteilungspegel von $L_r = 55$ dB(A) errechnet, dies entspricht dem Lärmpegelbereich I. In Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit üblicher Raumgeometrie werden unter Verwendung von gängigen Baukonstruktionen und Außenbauteilen bereits die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III erfüllt. Weitere Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude sind deshalb nicht erforderlich.

Durch die Lärmemissionen der Sportanlage werden an der Ostseite des Baufensters die Immissionsrichtwerte für die Ruhezeit in einem Allgemeinen Wohngebiet überschritten. Auf der dem Tennisplatz abgewandten Westfassade werden Beurteilungspegel < 40 dB(A) während der Ruhezeiten errechnet. Die Immissionsrichtwerte werden dort also deutlich unterschritten. Durch die Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach Westen kann ohne passiven Schallschutz eine schalltechnisch verträgliche, natürliche Belüftung über Fenster sichergestellt werden. Schlafräume, die keine Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit mechanisch schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

¹ GN Bauphysik: Schall-Immissionsprognose Nr. 662315 / 123328-1 zum Projekt Wohnen für Flüchtlinge Waldhäuser Straße 140 und 142 vom 03.02.2016

Pflanzerhaltung und Pflanzgebote

Der vorhandene Baumbestand bildet eine durchgehende straßenbegleitende Baumreihe entlang der Waldhäuser Straße und soll erhalten werden. Im Osten wird auf ein Pflanzgebot verzichtet, hier wird die Abgrenzung des Plangebiets in Richtung der Tennisplatzanlage durch die Fläche für Nebenanlagen und die dahinter liegende begrünte Böschung gebildet.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Um das geplante Vorhaben in die Umgebung einzubinden, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Sie ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als gestalterische Regelungen. 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.

Dach- und Fassadengestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht Flachdächer vor. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen.

Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck. Die Anlagen sind deshalb zu bündeln und vorzugsweise auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken und dürfen maximal 3 m hoch sein. Damit wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen einerseits gut nutzbar, andererseits aber durch die Beschränkung der Höhe deutlich untergeordnet sind.

Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen dazu, diese gestalterisch verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren. Aus diesem Grund wurden Anzahl, Größe und Anbringungsorte beschränkt. Insbesondere wurden auffällige Werbeanlagen, wie blinkende Lichtwerbung, im Plangebiet ausgeschlossen, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen und Auswirkungen auf die freie Landschaft zu minimieren. Dennoch sollen Hinweise auf gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien -insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen sollen Solaranlagen auf dem Dach Mindestabstände von den Gebäudeaußenkanten (Attiken) einhalten und in die Fassadenflächen integriert werden. Bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung ausgehen.

Einfriedungen

Um die Privatbereiche von öffentlich genutzten Flächen angemessen abzuschirmen sind „grüne“ Einfriedigungen in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken oder auch als Kombination von Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll allzu hohe Einfriedungen und damit eine unerwünschte Barrierewirkung verhindern.

8. Umweltbelange

Planerische Vorgaben

| | Ziele / Aussagen | Berücksichtigung |
|------------------------------|--|---|
| Regionalplan Neckar-Alb 2013 | Südlicher Teil des Plangebietes Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Nördlicher Teil ohne Ausweisung. | keine Änderung erforderlich |
| Flächennutzungsplan | Grünfläche-Sport | Berichtigung im Nachgang zum beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13 a BauGB |
| Landschaftsplan | Siedlungsfläche | Berücksichtigung bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen |

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Westlich der Waldhäuser Straße grenzt das Vogelschutzgebiet Schönbuch, in ca. 250 Meter Entfernung das FFH-Gebiet Schönbuch und das Landschaftsschutzgebiet Schönbuch an.

Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange

| Umweltbelange (Bestandsanalyse) | Mögliche Auswirkung | Vermeidung (V) / Kompensation (K) | Weitere Untersuchungen |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| Schutzgut Menschen | | | |
| Planbereich grenzt im Osten direkt an Tennisplätze an | Nutzungskonflikt mit der Freizeitnutzung | Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen | Erstellung eines Lärmgutachtens |

ENTWURF

| Umweltbelange (Bestandsanalyse) | Mögliche Auswirkung | Vermeidung (V) / Kompensation (K) | Weitere Untersuchungen |
|--|--|---|---|
| Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | | | |
| <u>Biotopstruktur</u> : Flächen sind weitgehend bebaut und als Grünflächen angelegt. Im Übergang zum Tennisplatz sind Hecken und Bäume vorhanden. | ggf. Verlust von gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen durch Umgestaltung des Überganges zum Tennisplatz, ggf. Verlust von Vogel- und Fledermausquartieren an Gebäuden und Gehölzen | Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Eingrünung (K) Anbringung von Nisthilfen (K) | Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). |
| Schutzgut Boden | | | |
| <u>Bodenwertigkeit</u> : geringe Bodenwertigkeit <u>Altlasten</u> : freigegebene Altablagerung 'Ehemaliges Munitionsdepot Holderfeld' <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Luftbild Freigabe liegt vor. | insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten | - | Keine |
| Schutzgut Wasser | | | |
| <u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Mittel- und Unterjura (GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant | keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten | Niederschlagswasserversickerung (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) | Keine |
| Schutzgut Klima und Luft | | | |
| Gebiet teilweise bereits versiegelt, klimatisch und lufthygienisch wenig belastet | keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten | Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K) | Nein |
| Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung | | | |
| Bereits bebautes Gebiet in Ortsrandlage | keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung | Eingrünung (K) | Nein |
| Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | | | |
| Keine Kulturgüter bekannt | - | - | Nein |
| Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern | | | |
| s. o. Schutzgüter | keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten | - | Nein |

Zu den Belangen „Lärm“ und „Artenschutz“ wurden entsprechende Gutachten erstellt, die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Lärm

Hierzu wurde eine Schall-Immissionsprognose erstellt. Relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch die nur durch die östlich angrenzenden Tennisanlagen zu erwarten. Im ungünstigsten Fall

ENTWURF

kann von einem dauerhaften Betrieb an Sonntagen (z.B. Tuniere) ausgegangen werden. Die ungünstigste Betrachtung stellt die Betrachtung des durchgängigen Betriebs während der Ruhezeit dar.

An der dem Tennisplatz zugewandten Ostseite errechnet sich ein Beurteilungspegel von $L_r = 55$ dB(A). Hiermit werden die Richtwerte für Ruhezeiten in einem Kern-Dorf oder Mischgebiet erfüllt, jedoch nicht die für ein Allgemeines Wohngebiet. Für ein Allgemeines Wohngebiet werden die Richtwerte an der Ostfassade um 5 dB(A) in der Ruhezeit überschritten.

Auf Grund der geringen und nur zeitweisen vorliegenden Überschreitung scheinen passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend und angemessen. Durch die Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Fenstern Richtung Westen (Waldhäuser Straße) kann der Schutz der Bewohner gegen Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Westseite unterschreitet die Immissionsrichtwerte mit einem Beurteilungspegel von < 40 dB(A) während der Ruhezeit deutlich.

Artenschutz

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

Allerdings stellten die früher innerhalb des Plangebiets vorhandenen eingeschossigen Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten dar. Zur Sicherung der ökologischen Funktion mussten deshalb künstliche Quartiere im näheren Umfeld installiert werden, die als Ersatz der verlorenen Strukturen dienen (CEF - Maßnahmen). Dies erfolgte im Vorgriff auf das Bauvorhaben, also vor Abriss der betreffenden Gebäude. Um der zunehmenden Quartierarmut im Siedlungsbereich zu begegnen ist die dauerhafte Integration von Nisthilfen in der Bebauung wünschenswert.

Der Abriss von Gebäuden kann zu Verstößen gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Dies kann vermieden werden, indem die Eingriffe außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

9. Abwassernachveranlagung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt das Flurstück 9110/2 der Gemarkung Tübingen einer weiteren Beitragspflicht (Nachveranlagung) zu einem Abwasserbeitrag nach der Abwassersatzung der Stadt Tübingen. Die Grundstückseigentümerin wurde hierüber informiert.

10. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1178,25 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche „Reitweg“ | 43,38 m ² |
| Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) | 861,5 m ² |

Tübingen, den 13.03.2018