

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Universitätsklinikum Tübingen hat aktuell einen sehr hohen Bedarf an Wohnungen für Personal und Auszubildende.

Das Schülerwohnheim an der Otfried-Müller-Straße mit 172 Zimmern ist auf Grund des schlechten Bauzustandes abgängig. Schülerinnen und Schüler müssen wegen des Mangels an anderen Wohnheimplätzen zum Teil in Personalunterkünften untergebracht werden, die dann für andere Beschäftigte nicht mehr zur Verfügung stehen. Es ist geplant die Pflegeschule und das Schülerwohnheim an der Otfried-Müller-Straße in den nächsten Jahren durch ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Lehr- und Lernzentrum zu ersetzen. Außerdem muss für die Personalwohnheime an der Otfried-Müller-Straße im Zug der Umsetzung des 2017 beschlossenen Rahmenplanes für das Universitätsklinikum Ersatz geschaffen werden. Zusätzlich besteht auf Grund des allgemein angespannten Wohnungsmarktes die Notwendigkeit weitere Personalwohnungen zu bauen. Als Ersatz für die Personalwohnheime und das Schülerwohnheim an der Otfried-Müller-Straße sowie für den zusätzlichen Bedarf sollen innerhalb des Plangebiets entlang des Breiten Wegs mehrere Gebäude mit Unterkünften für Pflegeschülerinnen und –schüler sowie Personalwohnungen errichtet werden.

Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes im Einmündungsbereich des Breiten Wegs in die Schnarrenbergstraße plant das Land Baden-Württemberg ein Büro- / Verwaltungsgebäude für die staatliche Hochbauverwaltung zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für die beschriebenen Nutzungen geschaffen werden.

## 2. Plangebiet

Der ca. 1,9 ha große, räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flst. Nr. 2278/1 und den südlichen Teil des Flurstücks 2175. Er wird im Westen durch die Schnarrenbergstraße, im Osten und im Süden durch die Straße Breiter Weg begrenzt. Im Norden schließen sich das Käsenbachtal und die Sarchhalde an.

## 3. Planerische Vorgaben

	Ziele / Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan Neckar-Alb 2013	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, angrenzend Trasse für den Schienenverkehr (Neubau)	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.
Flächennutzungsplan (FNP)	Sonderbauflächen Universität / Kliniken	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des FNP, der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.
Landschaftsplan	Bestand: Grünland und Gehölzstrukturen	Berücksichtigung bei der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsbausatzung 177 für das Universitäts-Erweiterungsgebiet Schnarrenberg / Steinenberg / Maderhalde / Morgenstelle / Auf der Wanne / Ob der Neuhalde vom 14.06.1961. Diese regelt, dass innerhalb des festgelegten Universitäts-Erweiterungsgebiets nur Kliniken, klinische und wissenschaftliche Institute mit den dazugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäuden, Schwesternhäusern, Personalunterkünften und Dienstwohnge-

bäuden errichtet und unterhalten werden dürfen. Die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der weiteren Vorschriften für das Universitäts-Erweiterungsgebiet bleibt einem oder mehreren künftigen Bebauungsplänen vorbehalten. Der Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ entspricht diesen Rahmenbedingungen und formuliert die Vorgaben wie vorgesehen weiter aus.

Der Bebauungsplan 238 „Schnarrenbergstraße“, in Kraft getreten am 26.03.1965 wird durch den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ überlagert und ist danach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst neben der Schnarrenbergstraße die Einmündungsbereiche des Breiten Wegs und der Frondsbergstraße sowie an die Straßen angrenzende Böschungen.

Der Bebauungsplan 291 „Öhlerauffahrt“ Teil I, in Kraft getreten am 02.11.1968 wird durch den Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ im Bereich des Breiten Wegs und der anschließenden Böschungen überlagert und ist danach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden.

### **5. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist topografisch durch die exponierte Osthanglage und die angrenzenden Talräume des Öhlerbachs und des Käsenbachs mit ihren begleitenden Obstwiesenstrukturen geprägt. Die bestehenden bzw. im Bau befindlichen Wohngebäude zwischen Gmelinstraße und Breiter Weg werden in ihrer Ausrichtung aufgenommen und weiterentwickelt. Zwischen der Schnarrenbergstraße im Westen und der Gmelinstraße im Osten entsteht somit eine durchgängige bauliche Struktur, die durch Wegebeziehungen und einen öffentlich zugänglichen Platz baulich und räumlich verknüpft ist. Der westliche Teil des Hangs mit der steilen Böschung zur Schnarrenbergstraße soll von Bebauung weitgehend freigehalten werden.

Körnigkeit, Geschossigkeit und Baukörperdimensionen der Bebauung östlich des Breiten Weges werden aufgenommen und bilden eine durchgängige Bebauungsdichte. Die gewählte Bebauungsstruktur mit einer lockeren Anordnung von Einzelgebäuden ermöglicht die Durchlüftung und damit auch den Luftaustausch an Tagen mit hohen Temperaturen. Im Süden und Norden des Plangebietes entstehen durch markante Gebäude klare Auftaktsituationen bzw. Übergänge. Im Süden, auf dem heutigen Parkplatz, bildet der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes den architektonischen Auftakt. Das nördliche Gebäudeensemble schließt mit einem bis zu 8-geschossigen Solitär die stadträumliche Entwicklung ab. Das städtebauliche Konzept lässt sich in unterschiedlichen Bauphasen bzw. Bauabschnitten realisieren.

Im zentralen Bereich sind zwei Baukörper vorgesehen, die über eine öffentlich zugängliche Platzsituation mit der Bebauung östlich des Breiten Wegs in Bezug stehen. Nördlich und südlich davon sind zwei Gebäudecluster mit jeweils drei Einzelbaukörpern geplant. Diese bilden jeweils eine gemeinsame - private - Hofsituation mit unterschiedlichen Wohnformen als räumlich funktionale Einheiten. Über eine in die Topografie eingebundene Sockelzone mit Tiefgarage werden die drei Baukörper miteinander verbunden und barrierefrei erschlossen. Zum Breiten Weg entstehen attraktive Vorzonen, denen wohnungsbegleitende Nutzungen zugeordnet werden sollen.

Es ergeben sich klare öffentliche und private Zonierungen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsausrichtung. Ziel ist, unterschiedliche Wohnformen für das Personal des Universitätsklinikums anzubieten und ein attraktives Umfeld für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Ortsbausatzung 177 (Universitätserweiterungsgebiet) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Personal des Universitätsklinikums Tübingen“ und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen.

#### Sondergebiet

Im Sondergebiet sind nur Wohngebäude, Wohnheime und Wohnungen für Personal des Universitätsklinikums sowie bestimmte, den Bedürfnissen der Bewohner dienende Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Das Sondergebiet soll zur Deckung des Wohnbedarfs des Klinikpersonals zur Verfügung stehen, deshalb ist Wohnen für andere Personengruppen ausgeschlossen. In den zum Breiten Weg bzw. zum öffentlich zugänglichen Quartiersplatz orientierten, unteren Geschossen der Wohngebäude und Wohnheime ist die Anordnung von kleineren Dienstleistungseinrichtungen für die Bewohner wie ein Fitnessstudio, ein Kiosk oder ein Café erwünscht und wird deshalb zugelassen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Anlagen für die Öffentliche Verwaltung zulässig. Zur Zeit befindet sich auf der Fläche ein dem Gebäude Schnarrenbergstraße 1 (Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen) zugeordneter Parkplatz.

### 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. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend dem unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats erstellten, städtebaulichen Konzepts des Architekturbüros Hähnig+Gemmeke festgesetzt.

Es ergeben sich talseits zwischen fünf und acht Geschosse und an der Bergseite auf Grund des geneigten Geländes entsprechend weniger. 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 1,50 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

### Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird im SO eine offene Bauweise festgesetzt. Diese trägt zusammen mit Lage, Ausrichtung und Größe der Baufenster dazu bei, dass den Voraussetzungen für die Erhaltung der lokalen Kaltluftströmung Rechnung getragen wird.

In der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Offen, jedoch unter Berücksichtigung der noch nicht abschließend fixierten Anforderungen an das Raumprogramm und die Gebäudeausformung mit Baukörperlängen bis max. 75 m.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im SO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in ihrer Größe zu begrenzen und die Lage festzu-

legen. Die Baufenster sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf angeordnet und ermöglichen die Errichtung von Baukörpern, die den Anforderungen an das geplante Personalwohnen entsprechen.

In der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten im Sinne der §§ 1-11 BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB weder der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung noch der überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht um ein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Damit gilt, dass die Vorschriften der § 14 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht anzuwenden sind. Wenn eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, so sind nicht nur die baulichen Anlagen der Hauptnutzung, sondern auch die Nebenanlagen innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Im vorliegenden Fall ist eine solche Festsetzung auf Grund der bestehenden Einschränkungen der Baumöglichkeiten auf dem Grundstück durch Leitungsrechte und Festsetzungen zum Pflanzerschutz sowie den noch offenen Anforderungen an das Raumprogramm und die Gebäudeausformung nicht zweckmäßig.

### **Nebenanlagen, Garagen und offene, nicht überdachte Stellplätze**

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und um die Versiegelung zu minimieren, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Gleiches gilt für offene, nicht überdachte Stellplätze.

Garagenschosse treten wegen des hängigen Gelände zum Breiten Weg hin oberirdisch in Erscheinung, es handelt sich also nicht um ausschließlich unterirdische Tiefgaragen. Um eine städtebaulich vertretbare Einbindung in das Gelände sicherzustellen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren wird die maximale Höhe (Höhenlage) der Geländeoberfläche über den Garagenschossen sowie der Garagenaußenwand zum Breiten Weg hin festgesetzt.

Die Festsetzung der Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen bzw. der Anschluss von Ein- und Ausfahrten im Süden des Plangebiets dienen der Verkehrssicherheit und stellen sicher, dass keine Konflikte mit der Bushaltestelle „Frondsbergstraße“ entstehen.

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

- **Walderhaltung und –entwicklung**

Im nordwestlichen Vorhabenbereich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Hangwald aus überwiegend Laubbäumen sowie südlich anschließend ein Feldgehölzbestand der durch Sukzession aus einer Streuobstwiese bzw. aus einzelnen Obstgehölzen entstanden ist. Der Hochwald soll soweit möglich erhalten werden. Im Bereich der Waldabstandszone von 30 m ist er zu einem Niederwald zu entwickeln.

- **Erhaltung und Gestaltung des Quellaustritts**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich außerhalb des bebauten Bereichs eine nicht gefasste, naturnahe Quelle. Der Quellaustritt ist zu erhalten, zu sichern und das Quellwasser abzuführen. Diffuse Versickerungen z. B. in Baugruben sind zu vermeiden.

## ENTWURF

- **Dachbegrünung**

Die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung bedingt eine Verringerung der Versickerungsrate des Niederschlagswassers und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Dachbegrünungen dienen dem Ausgleich für die mit der Neuversiegelung verbundenen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung sowie für den Verlust von unversiegelten Böden. Durch die Dachbegrünung werden zusätzlich auch Beeinträchtigungen der Umweltbelange Klima/Luft durch Verbesserung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes gemindert.

- **Fassadenbegrünung**

Zum Schutz vor starker Erwärmung und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die am stärksten sonnenexponierten Fassaden im Süden des Plangebiets zu begrünen.

- **Vogelkollisionsschutz**

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund von Transparenz, Spiegelung oder nächtlicher Beleuchtung. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen, sie lassen sich aber größtenteils verhindern. Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zur Reduzierung von Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu vermeiden und durch vogelfreundliche Alternativen ersetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können u. A. ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

- **Wasserdurchlässige Beläge**

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt und zur Verringerung der Wärmebelastungen sind die Flächen von Stellplätzen, Terrassen, Wegen und Platzbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- **CEF-Maßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen). Durch die Installation von Nistkästen werden die ökologischen Funktionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den durch die Bebauung beanspruchten Lebensräumen der Fledermäuse gesichert.

Die Zeiten für die Gehölzentnahme / Baufeldfreimachung werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf den Zeitraum 1. November bis 28. Februar beschränkt.

- **Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen sollen „Full-Cut-Off-Leuchten“ mit asymmetrischen Planflächenstrahlern und insektenfreundlichen Leuchtmitteln verwendet werden. Damit wird Streulicht reduziert und das Eindringen von Insekten in die Leuchten verhindert.

### **Leitungsrechte**

Die festgesetzten Leitungsrechte dienen der Sicherung der vorhandenen Kanäle und Brunnenleitungen und sollen auch künftig notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Die Breite richtet sich nach dem für Unterhaltungsmaßnahmen und die Leitungsverlegung notwendigen Arbeitsraum. Die Brunnenleitung zum sogenannten Brunnenbrünnele muss auf Grund der Bebauung teilweise verlegt werden, detaillierte Regelungen hierfür wie auch zum Erhalt des Brunnensteins erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

## **Gehrechte**

Gehrechte für die Allgemeinheit werden zur Sicherung einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vom Breiten Weg zur Schnarrenbergstraße und eines öffentlich zugänglichen Platzes am Breiten Weg festgesetzt. Der Platzbereich verknüpft die Bebauung westlich und östlich des Breiten Wegs. Das Gehrecht für die Fußwegeverbindung wurde im Bebauungsplan mit dem Leitungsrecht für die Grunnenleitung zum Blumenbrünnele kombiniert. Die genaue Lage der Fußwegeverbindung vom Breiten Weg zur Schnarrenbergstraße wird jedoch in Abstimmung mit der Stadt erst im Rahmen der Freiflächenplanung zur Bebauung festgelegt. Der Fußweg kann deshalb auch an anderer Stelle als an der festgesetzten Gehrechtsfläche realisiert werden. Details werden im städtebaulichen Vertrag mit dem UKT geregelt.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Relevante verkehrsbedingte Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch die beiden Straßen Schnarrenbergstraße und Breiter Weg zu erwarten. Dabei ergeben sich bei den geplanten Gebäuden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (1987-05). Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich vorzugswürdig sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommt eine Lärmschutzwand nicht in Betracht. Da alleine mit einer lärmindernden Asphaltdeckschicht die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können und eine Temporeduzierung oder ein LKW-Fahrverbot aus verkehrstechnischer Sicht keine angemessenen Lösungen darstellen, kommt diese Lärminderungsmaßnahme ebenfalls nicht in Betracht.

Im Bebauungsplan werden deswegen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Hierzu werden die resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018-01) aufgeführt, auf die in der vorliegenden Untersuchung<sup>1</sup> ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel wird verwiesen. Soweit möglich sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster vorzugsweise zu lärmarmen Gebäudeseiten orientiert werden. Zusätzlich sind Schlafräume, die sich im Lärmpegelbereich III oder höher befinden, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude und der damit verbundenen Grundrissgestaltung ist es jedoch nicht möglich, alle schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite einzurichten.

## **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Das Anpflanzen von Bäumen dient langfristig gesehen zur optischen Gliederung des Gebiets, zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Umfeld und zum Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen durch die geplanten Baumaßnahmen. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse, insbesondere im Verkehrsraum des Breiten Wegs sind nur stadtklimafeste Arten geeignet. Begrünungsmaßnahmen haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von bedeutenden Lebensräumen und des Stadtbildes sind die Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Feldhecken dauerhaft zu erhalten.

---

<sup>1</sup> accon GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich des Breiten Weges“ in Tübingen, Bericht-Nr. ACB-116-7286/10/rev1 vom 11.04.2018

## **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 sowie technische Einrichtungen, an Fassaden, die vom öffentlichen Raum gut sichtbar sind, 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, mit Holzverschalung zu versehen und dürfen maximal 3 m hoch sein. Damit wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen einerseits gut nutzbar, andererseits aber durch die Beschränkung der Höhe und die Vorgaben zur Fassadengestaltung 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 werden Anzahl, Größe und Anbringungsorte beschränkt. Insbesondere werden 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**

Solaranlagen werden aus Gründen des Klimaschutzes, der dezentralen Energieversorgung und der Reduktion von Luftschadstoffen grundsätzlich positiv gesehen. Die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden innerhalb des Plangebiets wird - entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2018 - über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

### **Einfriedungen**

Eine Einfriedung des Plangebiets zum Breiten Weg widerspricht dem Plankonzept, das eine Abstufung öffentlicher und privater Bereiche durch Höhenstaffelung und Ausnutzung der Topographie vorsieht.

## **Stellplätze für KFZ, Einschränkungen der Stellplatzverpflichtung und Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen**

Die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Tübingen bzw. nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO entbindet zwar den Bauherrn von seiner Verpflichtung zur Herstellung der nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze, der Bauherr könnte aber trotzdem freiwillig mehr Stellplätze herstellen. Mit der Einschränkung der Stellplatzverpflichtung und der Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauGB werdend städtebauliche Ziele verfolgt, die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen nach § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO zusätzlich untermauert werden.

In Tübingen wird seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel einer sparsamen Flächenpolitik mit intensiver Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale verfolgt, die es in vielen Fällen ermöglicht, auf ein KFZ zu verzichten. Insbesondere vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 1 mit der Zielsetzung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ist die Stadt grundsätzlich bestrebt Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigung, Feinstaubbelastung und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, verursacht durch den Individualverkehr, zu reduzieren. In Bezug auf die Gesamtstadt lässt sich festhalten, dass die MIV Quote deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt und sowohl der ÖPNV als auch der Fuß- und Radverkehr einen relativ hohen Anteil einnimmt.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass das Universitätsklinikum im Plangebiet gezielt ein Angebot zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Klein- und Kleinstwohnungen bzw. Wohnheimplätzen für Personal und Auszubildende schaffen möchte. Die genannten Personengruppen haben häufig keine bzw. wenige Autos, legen viele Wege zu Fuß zurück, nutzen das Fahrrad und die Angebote des ÖPNVs oder beteiligen sich am Car-Sharing. Die Arbeitsplätze der Bewohnerinnen und Bewohner der Personalwohnungen bzw. der Wohnheime in den Kliniken am Schnarrenberg wie auch im Klinikbereich im Tal befinden sich in nur ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet und können in kurzer Zeit fußläufig erreicht werden. Zudem ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Bushaltestellen in direkter Umgebung des Plangebiets (Haltestellen Fronsbachstraße, Quenstedtstraße, Breiter Weg) und eine hohe Taktfrequenz von durchgängig weniger als 10 Minuten gegeben. Eine Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen ist jedoch sowohl für die Wohnheime wie auch für die Personalwohnungen herzustellen. Diese werden ergänzt durch ein mit dem Universitätsklinikum vertraglich vereinbartes Mobilitätskonzept, das neben Fahrradstellplätzen u.a. auch ein Car- bzw. Roller-Sharing-Angebot und ein vergünstigtes Job-Ticket für den öffentlichen Nahverkehr beinhaltet.

## **8. Umweltbelange**

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, so dass planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind in Anlage U1, Umweltbericht und Grünordnungsplan umfassend beschrieben. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgte nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnungen (ÖKVO 2010).

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB werden vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB über die planexterne Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

## 9. Waldumwandlung

Innerhalb des Plangebietes wie auch nördlich angrenzend befindet sich Wald im Sinne des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG). Um den nach den Regelungen der LBO Baden-Württemberg geforderten Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten, ist innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ein Teil des vorhandenen Hangwaldes in einen Niederwald bzw. in artenreiches Grünland zu entwickeln. Die verbleibenden Reste des Waldes sind zu klein um noch den Anforderungen des LWaldG an Wald zu entsprechen. Aus diesem Grund ist für die gesamte Waldfläche eine dauerhafte Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan (Anlage U1 der Begründung) wurde die Waldumwandlung in einem eigenen Kapitel betrachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ein Antrag auf Waldumwandlungserlaubnis gestellt. Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist die verbindliche Inaussichtstellung der Umwandlungsgenehmigung Voraussetzung für das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes.

## 10. Niederschlagswasser

Eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich, das Plangebiet wird deshalb im Trennsystem entwässert und das anfallende Regenwasser gedrosselt über Regenwasserkanäle in den verdohnten Käsenbach geführt. Die undurchlässige Fläche erhöht sich durch die zusätzliche Bebauung und die Versiegelung von Freiflächen, dies hat einen größeren Niederschlagsabfluss zur Folge. Um einen gewissen Rückhalt des Niederschlagswassers auf Dachflächen innerhalb des Plangebiets zu erreichen sind die Flachdächer der Wohngebäude, mit Ausnahme der von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegten Flächen, zu jeweils min. 75% mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 12 cm und die Dachflächen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau im Mittel 60 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

In welchem Umfang zusätzliche Maßnahmen zur Drosselung erforderlich sind, kann erst bei Vorliegen der konkreten Entwässerungsplanung abgeschätzt werden. Voraussichtlich wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf Grund der Topographie auf mehrere im Breiten Weg vorhandene Regenwasserkanäle verteilt. Der Umfang der erforderlichen Drosselungsmaßnahmen ist abhängig von der Kapazität des jeweiligen Regenwasserkanals, in den eingeleitet werden soll, und vom tatsächlichen Rückhaltevermögen der Dachbegrünung.

## 11. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,89 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

Sondergebiet (SO)	1,52 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,37 ha

## 12. Anlagen

Anlage U1 - Umweltbericht und Grünordnungsplan, Erläuterungsbericht

Anlage U2 – Bestandsplan

Anlage U3 - Maßnahmenplan

Tübingen, den 18.02.2019