
Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Untere Viehweide - Winkelwiese“
Tübingen, den 11.12.2020

ENTWURF

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bildungshauses Winkelwiese geschaffen werden.

Die bestehenden Gebäude der Schule und des Kinderhauses Winkelwiese sowie der Gymnastikraum sind abgängig und müssen ersetzt werden, eine Sanierung ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Räumlichkeiten lassen zudem die Umsetzung zeitgemäßer pädagogischer Konzepte nicht zu. Für das Bildungshaus soll ein neuer Gebäudekomplex bzw. ein zusammenhängendes Gebäudeensemble mit zweizügiger Grundschule, fünfgruppigem Kinderhaus und Mensa sowie einer Einfeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport errichtet werden. Im Außenbereich des Bildungshauses sollen zusätzlich Spiel- und Bewegungsflächen sowie ein Außensportbereich untergebracht werden. Auf der Basis des vorliegenden Raumprogramms in Verbindung mit den funktionalen Anforderungen wurde ein Realisierungswettbewerb im 1. Halbjahr 2019 durchgeführt.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht teilweise nicht gedeckt, eine Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ vom 22.09.1967 sowie die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachform ist deshalb erforderlich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben in vollem Umfang bestehen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als unselbstständige Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Eine unselbstständige Planänderung liegt vor, da nur einzelne Festsetzungen des Ursprungsplanes innerhalb eines Teilbereichs des Planes modifiziert werden. Die Planänderung gilt dann gemeinsam mit den unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Nach der ersten Offenlage wurde das Verfahrensart von § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) auf § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgestellt. Dies ist bis zur letzten öffentlichen Auslegung ohne weiteres möglich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind gegeben:

- Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs
- Die Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt nach Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 11.504 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a 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.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, 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).

ENTWURF

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1170 und 1152/1, Gemarkung Tübingen und hat eine Größe von ca. 1,28 ha. Im Norden und Süden entspricht die Abgrenzung des Plangebiets größtenteils der Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 279. Der östliche Teil des Grundstücks Flst-Nr. 1170 wird von der Bebauungsplanänderung nicht umfasst, da hier für die Realisierung des geplanten Bildungshauses keine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich ist.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Fußweg von der Haußerstraße in Richtung Waldhäuser Ost
- im Norden durch den Nordring
- im Nordosten durch die Grenze des Flst-Nr. 1170
- im Süden durch die Haußerstraße
- im Südosten durch die Straße Im Winkelrain.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen als „Gemeinbedarf / Schule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf. Die Änderung des Bebauungsplanes „Untere Viehweide – Winkelwiese“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Untere Viehweide – Winkelwiese“ werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 279 „Untere Viehweide - Winkelwiese“ rechtsverbindlich seit 22.09.1967 überlagert, die Örtliche Bauvorschrift zur Dachform wird aufgehoben. Die nicht modifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten unverändert weiter.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Altlasten

Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Altlasten liegen nicht vor.

ENTWURF

8. Denkmale

Die Denkmaleigenschaft der Bestandsgebäude der Grundschule Winkelwiese, Haußerstraße 132 -134 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege 2018 überprüft. Weder die wissenschaftlichen (technikgeschichtlichen) noch die heimatgeschichtlichen oder künstlerischen Gründe reichen aus, um ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Schulbauten zu begründen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist deshalb zu der fachlichen Auffassung gelangt, dass es sich bei den Ursprungsbauten der Grundschule Winkelwiese nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Hinweise auf archäologische Fundstellen bestehen nicht.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Haußerstraße und die Straße Im Winkelrain sichergestellt. Zusätzlich besteht eine fußläufige Anbindung an den Stadtteil Waldhäuser Ost sowie über den Grünzug der Täglesklinge /der Klinge des Gutleutehausbaches an die Wohnbebauung Auf dem Sand über die beiden westlich und nördlich des Plangebietes bestehenden Fußwege. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Haußerstraße sowie in ca. 250 m Entfernung an der Straße Im Schönblick.

10. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation in einem Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung.

Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch die bestehende sowie die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Große Teile des Plangebiets sind versiegelt, die Bodenstruktur wurde in Verbindung mit der umliegenden Bebauung und dem Nordring stark verändert. Für Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und Klima sind daher sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

Der Baumbestand wurde hinsichtlich Lage und Kronendurchmesser aufgenommen. Baumhöhlenquartiere, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sind, wurden nicht vorgefunden. Es ergaben sich jedoch auf Grund der strukturellen Eignung des Gebiets als Quartier für Vögel und Fledermäuse die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen zu diesen beiden Artengruppen¹:

- Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 19 durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt Arten nachgewiesen werden. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz, insbesondere den in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten und Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Innerhalb des Plangebiets selbst nisten ausschließlich häufige Gehölzbrüter. Nistplätze an bestehenden Gebäuden liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Es sind keine anlage- und baubedingte Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Verstöße gegen das Tötungsverbot müssen durch eine zeitliche Beschränkung der notwendigen

¹ menz umweltplanung: Artenschutzfachbeitrag zum Neubau des Bildungshauses Winkelwiese, Untersuchung im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 30.01.2019

ENTWURF

Rodungsarbeiten im Plangebiet auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vermieden werden.

- Fledermäuse

Die abgängigen Gebäude der Grundschule Winkelwiese und des Kindergartens weisen keine Spaltenquartiere an den Fassaden auf, Baumhöhlenquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird von Zwergfledermäusen v. a. zum Überflug und nur von wenigen Tieren zur Insektenjagd genutzt. Die Hauptaktivität spielt sich im Bereich des Grünzugs der Täglesklinge / des Gutleutehausbachs und entlang des südlich davon gelegenen Fußweges ab. Dort wurde eine Flugstraße der Zwergfledermaus festgestellt die nördlich von den Hochhäusern kommend den Fußweg entlang talabwärts führt und umgekehrt; die Bäume werden als Leitlinie genutzt.

Die Flugstraße verläuft im Baumkronenbereich also deutlich über dem Fußweg. Das Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus befindet sich mit hoher Sicherheit in einem der Hochhäuser, dies wurde aber nicht weiter untersucht. Außerhalb des Plangebietes gab es neben der Zwergfledermaus auch Einzelnachweise der Rauhaufledermaus, der Mückenfledermaus und des Großen Abendseglers. Ein Bezug zum Plangebiet konnte nicht festgestellt werden.

Von der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets sind keine Fledermausquartiere betroffen, erhebliche Störungen sind, genauso wie Verstöße gegen das Tötungsverbot, nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte der Baumbestand entlang des Weges erhalten bleiben und zusätzliche nächtliche Lichtemissionen im Bereich der Flugstraße und oberhalb der Baumkronen vermieden werden.

Die Umweltauswirkungen der Planung werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Umweltbelang	Mögliche Auswirkungen	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
<u>Biotopstruktur:</u> Die Fläche ist größtenteils versiegelt, es ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Artenschutzfachbeitrag ¹ liegt vor	Verlust von Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Artenschutzmaßnahmen (V) Eingrünung (K)	nein
Schutzgut Boden			
<u>Bodenwertigkeit:</u> gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen; der natürliche Untergrund unter lokal vorhandenen künstlichen Auffüllungen besteht aus quartärem Hangschutt / Hanglehm und Schichten des Stubensandsteins. ² <u>Altlasten:</u> keine verzeichnet,	Neuversiegelung und Verdichtung, insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	nein

² Büro für angewandte Geowissenschaften: Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplante Neubebauung des Grundschulareals „Winkelwiese“; Untersuchung im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, 13.06.2017

ENTWURF

bekannte geogene Hintergrundbelastung (Arsen, Chrom) ² <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Luftbild Freigabe liegt vor ³			
Schutzgut Wasser			
<u>Grundwasser</u> : Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Hanglagen mehr als 10m unter Gelände. Nur geringe Durchlässigkeit des Bodens, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. ² <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	nein
Schutzgut Klima und Luft			
<u>Klima</u> : Das Plangebiet und die Umgebung sind bebaut, die Flächen größtenteils versiegelt. Die vorherrschenden lokalen Kaltluftströmungen aus Richtung Norden und Westen werden durch die vorgelagerte Bestandsbebauung umgelenkt und abgeschwächt. ⁴	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünung (K)	nein
Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung			
Bereits größtenteils bebaute, von Straßen umgebene Fläche Keine direkte Naherholung im Gebiet	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung		nein
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
Keine Kulturgüter bekannt	-		nein

³ Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W: Luftbildauswertung, Schreiben vom 04.01.2018

⁴ iMA Richter & Röckle; Untersuchungen zu den lokalklimatischen Verhältnissen im Bereich „Obere Viehweide“ im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen:

- Ist-Zustand und Planvarianten, 08.07.2015
- Ergänzungsbericht Planvariante 3 „Horemer-Nord“ und „Obere Viehweide 1 und 2“, 14.10.2016

ENTWURF

Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten		nein

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst geringgehalten werden. Da es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche handelt sind voraussichtlich nur sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

11. Geänderte Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(1) Art der baulichen Nutzung, Fläche für Gemeinbedarf

Die Wohngebietsflächen (WR) zwischen dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 279 festgesetzten Gehweg und dem tatsächlich hergestellten Weg gehören faktisch bereits jetzt zu der Gemeinbedarfsfläche. Hier wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst und von WR in Fläche für den Gemeinbedarf geändert.

Die Bezeichnung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird redaktionell von „Schulgelände, Kindergarten, Sportplatz“ in „Schule, Kindergarten, Spiel- und Sportanlagen“ geändert.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Höhenentwicklung des geplanten Bildungshauses stellt sich auf Grund des geneigten Geländes talseitig dreigeschossig dar. Abgestimmt auf das Ergebnis des Architekturwettbewerbs wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Topographie von II auf III erhöht. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert.

(3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die vorhandenen Gebäude der Schule und des Kindergartens befinden sich weitgehend außerhalb der beiden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 279 dafür festgesetzten Baufenster. Nachdem für Grundschule und Kinderhaus ein gemeinsamer neuer Gebäudekomplex bzw. ein zusammenhängendes Gebäudeensemble als inklusiver Ort für Kinder bis 10 Jahren geplant ist, werden die beiden getrennten Baufenster aufgehoben und durch eine großzügige neue Baugrenze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ersetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche umfasst dann die Fläche der beiden bisherigen Baufenster sowie die sonstigen mit Gebäuden, befestigten Freiflächen, Stellplätzen, Spiel- und Sportplätzen belegten Flächen. Damit ist die, auf Grund der anspruchsvollen Topographie, dem erhaltenswerten Baumbestand sowie den Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung der Gebäude und der Freianlagen notwendige Flexibilität in Bezug auf die Anordnung der Gebäude sichergestellt.

ENTWURF

(4) Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 279 setzt keine Bauweise fest, damit wären entsprechend § 22 Abs. 1 BauNVO 1962 die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden. Um die notwendige Flexibilität in Bezug auf Größe und Anordnung der Gebäude zu gewährleisten, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt: Offen, jedoch mit einer größeren Baukörperlänge bis max. 80 m.

(5) Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu Fuß- und Radwegen im Geltungsbereich der Änderung werden an die tatsächliche Lage der Wege angepasst.

(6) Dachform

Um eine größere gestalterische Flexibilität für den Sonderbaukörper des Bildungshauses zu ermöglichen, wird die Örtliche Bauvorschrift zur zulässigen Dachform „Flachdach“ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gestrichen.

Im Übrigen gilt der bisherige Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“, rechtsverbindlich seit 22.09.1967, unverändert weiter.

12. Städtebauliche Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von ca. 12.614 m² und lässt sich wie folgt aufteilen:

Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege):	1.110 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	11.504 m ²

Tübingen, den 11.12.2020