

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“  
in Tübingen - Bühl vom 14.01.2021

# ENTWURF

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Am südwestlichen Ortsrand von Tübingen-Bühl sollen durch die Schaffung von Planungsrecht neue Wohnbauflächen realisiert werden, um den dringlichen Bedarf an Wohnraum in Teilen decken zu können. Dabei soll das Programm Fairer Wohnen zur Anwendung kommen und neben bezahlbarem Wohnraum auch Wohnraum für besondere Wohnraumbedarfe bieten.

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit den Außengebietsentwicklungen, u.a. in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf. Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Obere Kreuzäcker“ in Bühl erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben. Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen)
- Sicherstellung eines umwelt-und ressourcenschonenden Gesamtenergiekonzeptes für neu erschlossene Gebiete

## 2. Verfahren

Auf Grund des dringlich benötigten Wohnraums wird das vereinfachte und beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Durch die geringe Flächengröße (siehe auch Nr. 19 Städtebauliche Flächenbilanz) sowie das Anschließen des Gebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen alle Voraussetzungen dafür vor.

Auf Grundlage eines im Mai 2018 vorgelegten Grobkonzeptes zum städtebaulichen Entwurf (Büro Eble-Messerschmidt) hat für die interessierte Öffentlichkeit am 06.06.2018 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Zudem wurde eine förmliche Auslegung des Grobkonzeptes vom 02.07.2018 bis zum 16.07.2018 durchgeführt, mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme durch die Öffentlichkeit. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und sind in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eingeflossen.

Im März 2019 folgte dann der Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Entwurf, auf dessen Grundlage der Bebauungsplanentwurf für die Außengebietsentwicklung „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl erarbeitet wurde.

Das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB wurde am 19.12.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet.

# ENTWURF

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Tübingen-Bühl. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 558, 557, 555, 556 sowie Teile der Flurstücke 7003 und 7085

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Flst. Nr. 229/1, 230, 231/1, 232/1, 234, 236, 238, 7225

Im Osten: Flst. Nr. 7013, 424/1, 423/1, 423/2, 7024/1, 425/1, 425/3, 425/4, 425/5, 422/3, 422, 468/8, 7088

Im Süden: Flst. Nr. 554

Im Westen: Flst. Nr. 7089, 405

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Norden an die Wohnbauflächen entlang der Römerstraße sowie im Osten an die Wohnbebauung der Roteschstraße an. Für beide bebauten Gebiete, nördlich und östlich, existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die vorhandene Nutzungsstruktur ist relativ homogen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von unterschiedlichen Gebäudetypologien, überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, wenig Doppelhäusern und einzelnen Reihenhäusern, Geschosswohnungsbauten sowie Gebäudehöhen zwischen 1,5 bis 3 Geschossen. Die vorherrschende Dachform in der Umgebung ist das Satteldach mit rot- bis rotbrauner Dacheindeckung. Westlich und südlich schließt sich an das Plangebiet die freie Landschaft mit landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen an. Die Fläche ist Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Bühl.

## 4. Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 4.1 Regionalplanung

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Vor der Inanspruchnahme dieser Fläche muss eine Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

Die Vorbehaltsgebiete Grünzug und Erholung werden lediglich in deren Randbereichen berührt. Während das Vorbehaltsgebiet Boden innerhalb des Plangebietes durch die Siedlungserweiterung keinen Fortbestand hat. Aufgrund der vorherrschenden Wohnflächenknappheit und dem daraus resultierenden starken Siedlungsdruck ergibt sich ein gesellschaftliches Erfordernis zur Entwicklung des Plangebietes. Insgesamt wird deshalb der Entwicklung des Gebietes der Vorrang gegenüber den Vorbehaltsgebieten eingeräumt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer geplanten Haltestelle der Regionalstadtbahn. Der Regionalplan und der Landesentwicklungsplan fordern insbesondere im Bereich der ÖPNV-Haltestelle eine angemessen dichte Bebauung (Plansätze 2.1.1 N (7) und 2 N (5) Regionalplan Neckar-Alb). Als Mindestwert für die Siedlungsdichte ist eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vorgesehen. (Plansatz 2.1.1 Z (9)). Im Plangebiet werden mit unterschiedlichen Gebäudetypen ca. 85

# ENTWURF

Wohneinheiten realisiert, dadurch wird Wohnraum für ca. 210 Einwohner geschaffen. Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 1,85 ha wird somit eine Bruttowohndichte von ca. 114 Einwohnern pro Hektar erreicht.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Stand 140. FNP-Änderung wirksam seit dem 26.06.2020) wird diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die vorgesehene Entwicklung mit Wohnbauflächen weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der sich derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wird durch das Verfahren gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs.2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4.3 Bestehendes Bauplanungsrecht

Es existiert eine historische Baulinie südlich der Römerstraße, genehmigt am 06.09.1876, Nr. 3003. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Obere Kreuzäcker“, Tübingen-Bühl wird diese Baulinie südlich der Römerstraße überlagert und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Kreuzäcker“ nicht mehr anzuwenden.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich und schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

## 5. Eigentumsverhältnisse

Der Grunderwerb für die Entwicklungsfläche „Obere Kreuzäcker“ wurde im Dezember 2017 abgeschlossen, die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen.

## 6. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Entwicklungskosten für Planung und Realisierung des Plangebiets werden über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert.

## 7. Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Ingenieurgeologisches Gutachten“, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 11.10.2018). Hieraus geht hervor, dass in den durchgeführten Schürffgruben keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt wurden. Aus den Schürffgruben wurden charakteristische Bodenproben entnommen, aus denen eine Mischprobe MP 1 aus dem Auelehm und eine Mischprobe MP 2 aus den Neckarkiesen gebildet wurden. Diese Mischproben wurden laboranalytisch untersucht. Die chemische Untersuchung der Bodenmischproben MP 1 und MP 2 zeigte keine Auffälligkeiten, das Material kann somit der Kategorie Z 0 (erlaubt einen uneingeschränkten Einbau) zugeordnet werden.

## 8. Kampfmittelbelastung

Es wurden nach heutigem Kenntnisstand in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine verdächtigen Anhaltspunkte gefunden, weshalb derzeit von keinen weiteren Untersuchungsmaßnahmen ausgegangen werden muss.

## 9. Denkmale/Archäologie

Das Gebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“, außerdem in der Nähe von den Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ sowie „Siedlungsreste der Jungsteinzeit“. Aus diesem Grund wurden Prospektionsuntersuchungen durchgeführt, die den Verdacht von möglichen Befunden erhärteten. Zur weiteren Abklärung wurde deshalb eine Fachfirma, in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD), mit Rettungsgrabungen beauftragt. Die Durchführung dieser Grabungen dauerte ca. vier Monate und wurde im September 2019 abgeschlossen. Die umfangreichen Befunde wurden dokumentiert und dem LAD zur Archivierung übergeben.

Eine weitere Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Plangebiets ist somit nicht mehr zu erwarten. Dennoch sind bei weiteren Funden umgehend die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

## 10. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht („Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen - Bühl „Obere Kreuzäcker“, Menz Umweltplanung, v. 18.10.2018, ergänzt 20.01.2021). Weitere Details siehe auch Nr. 15. Umweltbelange.

Das Vorhaben führt zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 NatSchG. Um diese zu vermeiden sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Eingriffe in die Gehölzbestände müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden.
- Feldlerche: Durch die geplante Bebauung verschiebt sich die Kulissenwirkung des Siedlungskörpers in den bislang unbeeinträchtigten Lebensraum der Feldlerche. Dies entspricht rechnerisch einem Lebensraumverlust von 1,35 Revieren. Es ist eine vorgezogene, funktionserhaltende Maßnahme (CEF) in folgender Form vorgesehen:  
Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche erfolgt eine Habitatverbesserung durch Reduzierung von Sichtkulissen und Entwicklung von Blühstreifen im Bereich der offenen Ackerflächen zwischen Weilheim und Kilchberg.  
Das Offenland wird dort durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, sehr hochgewachsenen Hecke (Flurstücke 7403 und 7411) geteilt. Durch Zurücknahme dieser Hecke und einer dauerhaften Pflege als Niederhecke (maximale Höhe 2 m) erhöht sich durch die Reduzierung der Kulissenwirkung in diesem Bereich die Habitateignung für die Feldlerche. Ergänzt wird diese Maßnahme durch die Entwicklung von zwei Blühstreifen im weiteren Umfeld.

Über die artenschutzrechtlichen Mindestanforderungen hinaus können verschiedene Maßnahmen am Haus und im Garten einen wertvollen Beitrag zum Schutz der biologischen Vielfalt leisten. Umfangreiche Informationen zum Artenschutz im Siedlungsbereich können über die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> bezogen werden.

## 11. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets soll an den Bestand anknüpfen und eine gute Vernetzung und Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaustrukturen mit Ortsbezug im dörflichen Maßstab. Es wird eine Mischung aus verschiedenen Bautypologien in kleinteiligen Strukturen (freistehendes Einzelhaus, Kettenhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) angestrebt. Ebenso soll ein entsprechender Anteil an mietpreisgebundenem Wohnungsbau in möglichst wirtschaftlich realisierbaren Einheiten vorgesehen werden (auch mit einem angemessenen Anteil an Geschosswohnungsbau). Dabei wird grundsätzlich im Rahmen einer angemessenen Dichte das Prinzip des flächensparsamen Bauens angewandt.

Im Rahmen des Baulandbeschlusses zum Programm Fairer Wohnen soll, neben mietpreisgebundenem Wohnraum, auch ein am Bedarf orientierter Anteil an besonderen Wohnformen u.A. für Seniorinnen und Senioren berücksichtigt werden. Zielmaß für beides zusammen ist die Realisierung von insgesamt 1/3 der im Plangebiet umsetzbaren gesamten Bruttogrundfläche.

Der heute prognostizierte Bedarf entspricht einer Pflegewohngemeinschaft mit ca. 480 qm Netto-Geschossfläche sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 250 qm Netto-Geschossfläche sowie einem Wohnungsangebot für Seniorinnen und Senioren (ca. 10 WE mit je ca. 60 qm Wohnfläche), welches Barriere arm erschlossen sein soll. Bis zur Vergabe der Grundstücke werden die Bedarfe noch weiter konkretisiert.

Ein weiteres Ziel des Städtebaus ist es, die Auswirkungen der Baulanderschließung auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich als möglich zu gestalten. Daher soll neben der Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes im Plangebiet und der Berücksichtigung von Photovoltaik insbesondere auch ein Mindeststandard von KfW 40 bei Gebäudeneubauten realisiert werden. Darüber hinaus soll die neue Siedlungsstruktur an den Ortsrändern eingegrünt werden, um so eine ortsbildverträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Baukörper im Gebiet sind überwiegend als zweigeschossige Satteldachgebäude mit Dachneigungen zwischen ca. 35-40° vorgesehen, die somit auch eine angemessene Wohnnutzung des Dachgeschosses zulassen. Mit diesen Festlegungen orientieren sich die neuen Baukörper am bisherigen Bestand. Es werden dadurch an den Übergängen zum Bestand sowie zur freien Landschaft das angemessene dörfliche Maß und das Erscheinungsbild gewahrt. Ziel ist es, am Ortsrand eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, die bei der Blickbeziehung aus der freien Landschaft auf den neuen Ortsrand als nicht störend empfunden wird.

In der Quartiersmitte am Platz ist eine größere Dichte und Höhenentwicklung der Baustruktur städtebaulich gewünscht und vertretbar, um hier Raumkanten zu schaffen und dem Quartiersplatz einen adäquaten Rahmen mit quartiersprägenden Gebäuden zu geben. Ziel ist es auch, an diesem Ort eine stärker gemischte Nutzungsstruktur in Form von Sonderwohnformen (Seniorenwohnen, Pflege-WG, Baugemeinschaften) und mietpreisgebundenem Wohnraum entstehen zu lassen. Direkt angrenzend an den Platz sollen zwei dreigeschossige Gebäude entstehen, deren Dachform entweder als Flachdach oder Satteldach ausgebildet sein kann. Das oberste Nichtvollgeschoss kann entweder unter ein Sattel- oder ein zurückversetztes Flachdach eingebunden sein. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der späteren Konzeptvergabe für diese Baugrundstücke.

## ENTWURF

Mit der gewählten Bebauungsstruktur kann eine vielfältige Angebotsstruktur von verschiedenen Gebäudetypen wie Einzel- und Doppelhäuser, Ketten- und Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 85 Wohneinheiten für etwa 210 Einwohner realisiert werden. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an Aufenthaltsqualitäten für die privaten wie auch öffentlichen Freibereiche umgesetzt. So werden zum Beispiel Stellplatzflächen für Autos und Fahrräder sowie Abstellflächen für Müll- oder Gartengeräte bereits im städtebaulichen Entwurf mitgedacht, indem dafür Zonen ausgewiesen werden und sie in die Grünstruktur mit eingebunden werden. Durch einen möglichst platzsparenden und wirtschaftlichen Umgang mit diesen Erfordernissen wird der vorhandene Bedarf einerseits ausreichend gedeckt und andererseits die verbleibenden öffentlichen Räume sowie privaten Gärten mit einem Maximum an gestalterischer Freiflächenqualität ausgestattet.

### 12. Verkehrserschließung

Es ist vorgesehen, dass das neue Baugebiet direkt an die bestehende Erschließungsstruktur, im Norden an die Römerstraße, im Süden an die Verlängerung der Weilerburgstraße, angeschlossen wird. Beide Straßen werden über eine Erschließungsspanne miteinander verbunden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet wird. Außerdem ist vorgesehen, die Straße Fronländer über einen Fußweg ins Quartier hinein zu verlängern, wodurch eine sehr gute Vernetzung mit dem Bestand und der freien Landschaft ermöglicht wird. Am westlichen Ortsrand wird ein Fußweg vorgesehen. Die überörtliche Radwegeverbindung soll weiterhin über die Römerstraße führen.

Die Verlängerung der Straße Fronländer mündet direkt auf den Quartiersplatz, welcher durch den Versatz der Erschließungsspanne entsteht und das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Das Gestaltungskonzept für den Quartiersplatz soll im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Ortschaftsrat und im Weiteren auch mit der zukünftigen Bewohnerschaft abgestimmt werden.

### 13. Geologie

Auf das Baugrundgutachten („Ingenieurgeologische Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 11.10.2018) wird verwiesen.

Ohne konkrete Informationen über die künftige Bebauung, können daraus folgende Hinweise gegeben werden:

Im Untergrund wurde Auelehm aus schwach tonigem bis tonigem Schluff mit variablen Anteilen an Kies und Sand angetroffen. Unter dem Auelehm bzw. direkt unter dem Oberboden wurden Neckarkiese erschlossen, die als Terrassenablagerungen über dem heutigen Neckarbett liegen. Hierbei handelt es sich um schwach sandige, schwach schluffige bis schluffige Kiese mit partiellem Steinanteil.

- Grundsätzlich sind daher, in Abhängigkeit von Konstruktion und auftretenden Lasten, Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich.
- Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Hierauf ist insbesondere im Übergangsbereich von Neckarkiesen zu Auelehm zu achten. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen.

## ENTWURF

- Die zulässigen Bodenpressungen müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der Konstruktion, den Lasten und der jeweiligen Einschnittstiefe, gegebenenfalls auf der Grundlage weiterer Aufschlüsse, festgelegt werden, da nach Süden und Westen die Kiesoberkante abfällt.

Während der Untersuchung wurden keine Grundwasserzutritte festgestellt. Da aber mit gelegentlicher Sickerwasserführung gerechnet werden muss, ist es aus bautechnischer Sicht ausreichend, für ins Gelände einschneidende Bauteile Drainierungsmaßnahmen nach DIN 4095 zu ergreifen. Bei der Ausführung von Drainierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) können Abdichtungsmaßnahmen entsprechend DIN 18533-1: 2017-07, Tabelle 1 für die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E („Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“) ausgeführt werden.

Sofern keine Drainierungsmaßnahmen ausgeführt werden sollen, muss die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E („Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser“) der DIN 18533-1: 2017-07 angesetzt werden. Alternativ kann für ins Gelände einschneidende Gebäudeteile eine druckwasserdichte und auftriebssichere Wanne gemäß WU-Richtlinie 555 (sog. „weiße Wanne“) ausgeführt werden.

Drainierungen können jedoch nur ausgeführt werden, wenn die Stadt und die Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Tübingen) dem zustimmen und der Anschluss der Drainagen an das Kanalnetz genehmigt wird.

Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **14. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über den Ausbau der bestehenden umliegenden Netze, außerdem wird das Plangebiet an das eigens für das Gebiet geplante Nahwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz soll über eine geplante Anschlusssatzung geregelt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal). Das Niederschlagswasser wird südlich der B28 in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet.

### **15. Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird zwar von einer Umweltprüfung und einer entsprechenden Dokumentation im Umweltbericht abgesehen, dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umweltaftung. Nachfolgend sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

#### **15.1 Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bühl und wird nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Lediglich das direkt am Ortsrand liegende Flurstück ist Grünland und weist im Norden eine kleine Gehölzgruppe auf. Es ist keine Ortsrandeingrünung im Bereich der bestehenden Bebauung vorhanden, die Gärten der Grundstücke an der Roteschstraße grenzen direkt an die freie Landschaft.

## ENTWURF

### **15.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen. Die Schutzgebietskulisse um das Bühler Tal und den Rammert mit Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutz- und FFH-Gebiet beginnt weiter südlich in ca. 360 Metern Entfernung.

**Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Natur- und Landschaft zu erwarten.**

### **15.3 Pflanzen und Tiere / Artenschutz**

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurde über die Vegetationsperiode 2018 ein Fachbeitrag durch das Büro Menz Umweltplanung erstellt (Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen – Bühl „Obere Kreuzäcker“ vom 18.10.2018/ergänzt 20.01.2021). Eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der Habitatstrukturen wurde im März 2018 durchgeführt.

Im Bereich der Gehölze am Ortsrand ist das Vorkommen häufiger Gehölzbrüter zu erwarten. Der Erhaltungszustand dieser Arten wird als günstig eingestuft, Maßnahmen sind nicht erforderlich. Am angrenzenden Ortsrand ist mit dem Vorkommen von häufigen Vogelarten der Siedlung zu rechnen. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die offenen Ackerflächen, die der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst, gehören zum Lebensraum der Feldlerche und Grauammer, deren Vorkommen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen sind. Die Reviere der Grauammer liegen außerhalb des Wirkungsbereiches der Planung. Für die Feldlerche ergeben sich durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen. Sie brütet im offenen Gelände und meidet dabei Kulissen wie Bebauung oder höhere Gehölzstrukturen. Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Siedlungsrand und somit die Sichtkulisse weiter in die offene Feldflur. Somit verkleinert sich der Lebensraum für die Feldlerche um ca. 2,7 Hektar. Dies entspricht dem Verlust von 1,35 Revieren.

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen, siehe Kapitel 10 Artenschutz).

Aufgrund der strukturellen Eignung wurden die Ackerflächen auf das Vorkommen der Spelz-Trespe (streng geschützte, in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie geführte Art) geprüft. Es wurde kein Vorkommen festgestellt.

Ein Vorkommen der Zauneidechse in den Randstrukturen der bestehenden Hausgärten konnte auch ausgeschlossen werden, weil die offenen und strukturarmen Acker- und Wiesenflächen im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum für diese Art darstellen.

Die Festlegung verschiedener Maßnahmen trägt zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen bei. Durch die gesetzlich geregelte Beschränkung der Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Eingriff während der Fortpflanzungsphase vermieden. Die Festlegungen zur Beleuchtung tragen zur Minimierung von Störwirkungen durch Lichteinstrahlung bei.

Durch die Wahl geeigneter Leuchtmittel werden Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere für nachtaktive Insekten minimiert.

Die Pflanzgebote zu Baumpflanzungen, Randeingrünung und Begrünung von Dächern tragen zu einer höheren Durchgrünung des Gebietes bei.

**Nach Durchführung der CEF-Maßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz zu erwarten.**

## ENTWURF

### 15.4 Boden

Das vorliegende Geologische Gutachten beschreibt den natürlichen Untergrund wie folgt: unter einem schwach bindigen Oberboden folgt eine Schicht aus bereichsweise bindigem, quartärem Auenlehm und Neckarkiesen. Darunter folgen die Schichten des Gipskeupers.

Das Plangebiet wird weitestgehend ackerbaulich genutzt, es handelt sich um mittel- bis hochwertige Böden. Es sind bis auf den Schotter-/Grasweg in Verlängerung zur Weilerburgstraße keine Vorbelastungen für das Schutzgut Boden vorhanden.

Die verschiedenen Bodenfunktionen weisen folgende Wertigkeiten auf:

Standort für Kulturpflanzen: mittel und hoch im Bereich südlich des Weges

Filter und Puffer: mittel und hoch im Bereich südlich des Weges

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering und mittel

Standort für die natürliche Vegetation: sehr gering und gering

Die mit der Bebauung und Erschließung einhergehende Versiegelung, als auch die Verdichtung und Überformung des Geländes führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Einzelne Bodenfunktionen gehen in Teilen verloren oder verschlechtern sich.

Durch die festgelegten Maßnahmen zum Bodenschutz ist eine Minimierung von Beeinträchtigungen möglich. Nicht vor Ort einbaubares Bodenmaterial ist nach Möglichkeit in Form von Oberbodenauftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen vorrangig in der Umgebung zu verwenden.

**Es sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

### 15.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die hydrogeologischen Einheiten sind als Jungquartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter) im östlichen Bereich und Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter) im westlichen Bereich eingestuft.

Das Grundwasser zirkuliert in den tieferen Lagen der Neckarkiese. Das geologische Gutachten weist darauf hin, dass auch oberhalb des Grundwasserspiegels mit gelegentlichen Schicht- und Sickerwasserführungen gerechnet werden muss.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeführt und in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet. Innerhalb der Versickerungsmulde wird das Regenwasser über die belebte Oberbodenschicht gereinigt und versickert. Diese Mulde wird entlang der Böschungskante angelegt und so modelliert, dass keine Umzäunung als Schutzeinrichtung erforderlich wird. Die Mulde ist begrünt und fügt sich in die Landschaft ein.

Für die Herstellung der Mulde entfällt eine kleine Gehölzgruppe (ca. 250 m<sup>2</sup>). Der Eingriff in die Gehölzstruktur beschränkt sich auf die Böschung zur Straße Am Kohlrain. Die Gehölze im betroffenen Bereich sind keine besonders geschützten Biotope.

Die Versickerungsmulde liegt außerhalb der angrenzend kartierten mageren Flachland-Mähwiesen. Lediglich die Zuwegung zur Wartung in Form eines Grasweges verläuft gegebenenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze in einem kurzen Abschnitt (ca. 40 Meter) über die Mähwiese. Ergibt sich im Rahmen der Ausführungsplanung tatsächlich eine Beeinträchtigung der Mähwiese, erfolgt ein Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Eine Prüfung alternativer Möglichkeiten für die Versickerung ist erfolgt. Diese sind entweder technisch wesentlich aufwändiger (Versickerungsbecken) oder im Umfeld nicht realisierbar aufgrund Topographie, Bodeneigenschaften oder Flächenverfügbarkeit. Die Auswirkungen der Versickerung auf

## ENTWURF

die angrenzende Flachland-Mähwiese lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass der Zustand der Wiese im Rahmen eines Monitorings über fünf Jahre hinweg überwacht wird. Sollte sich ergeben, dass die Nutzung als Versickerungsfläche zur Beeinträchtigung der Mähwiese führt, ist ein Ersatz zu schaffen.

Die Festlegung auf dauerhaft wasserdurchlässige Beläge und die Eingrenzung der für die Dacheindeckung zulässigen Materialien wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

### 15.6 Klima / Luft

Die Fläche des Plangebietes ist als Freiland - Klimatop einzustufen. Typischerweise herrscht ein ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte. Die Fläche ist windoffen. Es findet je nach aktueller Vegetation eine starke Kaltluftproduktion statt, es besteht eine hohe Ausgleichsfunktion (insbesondere im Bereich von Wiesen).

Im Bereich des Plangebietes verläuft ein Kaltluftstrom aus Richtung des Bühler Tals, welcher sich im Bereich der Siedlung auf das Überdachniveau verlagert.

Es sind keine Vorbelastungen für die klimatischen Funktionen vorhanden.

Für das Kleinklima sind die Grünstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Element. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung wirken sich positiv aus.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.**

### 15.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet stellt eine Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand von Bühl dar, die sich gut an den bestehenden Ortsrand anfügt. Die Wahrung des dörflichen Maßstabes, eine Höhenstaffelung zum Ortsrand hin und die Orientierung am Bestand insbesondere hinsichtlich der Dachformen tragen zu einer guten Eingliederung in die landschaftliche Wahrnehmung bei.

Durch Maßnahmen zur Randeingrünung erfolgt eine Abgrenzung zur freien Landschaft. Die Pflanzgebote für Bäume und Bestimmungen zur Dachbegrünung tragen zur Durchgrünung des Wohnumfeldes bei.

Durch das recht kleinflächige Plangebiet selbst erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der Naherholungsräume für die bestehende Bebauung. Die für die Naherholung wichtigen freien Landschaftsräume schließen großräumig in der direkten Umgebung an das Plangebiet an.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.**

### 15.8 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet beginnt nach ca. 90 Meter Entfernung von der Bundesstraße 28. In der Umgebungslärmkartierung von 2017 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) bzw. dem Sechsten Teil "Lärminderungsplanung" im Bundes-Immissionsschutzgesetz) liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Einflussbereiches.

**Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.**

## **15.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Prüffalls „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“ und in der Nähe zweier Kulturdenkmale nach § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ und „Siedlungsreste der Jungsteinzeit“.

Die in Auftrag gegebenen Prospektionsuntersuchungen und Rettungsgrabungen ergaben gut erhaltene Befunde über eine frühere Siedlung (Gruben, Gräben, Pfostengruben) und Funde von Keramik und Feuersteinen.

Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden die archäologischen und kulturhistorischen Belange erfasst und dokumentiert. Die Fläche ist für die Überbauung freigegeben. Dennoch sind bei weiteren Funden umgehend die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

**Es ist eine Beeinträchtigung durch die Überbauung zu erwarten, die denkmalschutzrechtlich erforderlichen Schritte und eine Freigabe sind jedoch erfolgt.**

## **16. Energiekonzept**

Es wurde ein Gutachten beauftragt, das Aussagen über ein wirtschaftlich sinnvolles Energieversorgungskonzept für das Plangebiet trifft. Untersucht wurde die Erzielung eines möglichst hohen Energiestandards (mind. KfW 40) für Einzelgebäude in Verbindung mit einer wirtschaftlich darstellbaren optimalen Versorgungsart für das Gesamtgebiet. Das Gutachten empfiehlt ein Nahwärmekonzept, wobei unterschiedliche innovative Varianten der Wärmeversorgung auf ihre Wirtschaftlichkeit und ihre Klimaneutralität untersucht wurden. Die finale Entscheidung über das Konzept steht momentan noch aus. Zur wirtschaftlichen Darstellbarkeit ist es notwendig, dass sich das gesamte Gebiet bzw. alle künftigen Grundstückseigentümer zur Abnahme verpflichten. Dieses Energiekonzept soll über eine Nahwärmesatzung sowie über die Kaufverträge verpflichtend für das gesamte Gebiet vereinbart werden. Die Stadtwerke Tübingen wurden als Partner für die Umsetzung dieses Nahwärmekonzeptes gewonnen.

## **17. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **(1) Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke für die Realisierung besonderer Wohnraumbedarfe für Seniorinnen und Senioren im Gebiet. Außerdem zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, um in der Quartiersmitte optional die Nutzung eines Cafés oder Bäckers zu ermöglichen und eine Belebung des Quartiersplatzes zu schaffen. Ausnahmsweise zulässig sind die dem Gebiet dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, die ebenfalls mit den Zweckbestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind, wie z.B. eine Fahrradwerkstatt o.Ä. Mit den Festsetzungen soll eine wohnortnahe Versorgung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße, nicht störende, gewerbliche und handwerkliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf solche Nutzungen, die keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit sich bringen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind aufgrund der geringen Gebietsgröße,

## ENTWURF

des angestrebten Gebietscharakters und insbesondere auf Grund der dringlichen Wohnraumbedarfe ausgeschlossen. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss auch verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sowie der Umweltbelange hervorgehufen werden.

### (2) Maß der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal bzw. minimal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gebäude angrenzend an die freie Landschaft werden minimale Traufhöhen festgesetzt, sodass entlang des Siedlungsrandes ein ruhiges, gleichmäßiges Erscheinungsbild entsteht. Insgesamt wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Wohngebietsflächen zu ermöglichen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die nach dem § 17 Abs. 1 BauNVO maximale GRZ für Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. In den verdichteten Bereichen WA 1 und WA 3 (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten und eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Hinzukommt, dass für die Bereiche WA 1 Balkonzonen und für die Bereiche WA 3 Anbauzonen definiert werden, die einen Erweiterungsspielraum ausnahmsweise ermöglichen sollen. Durch die verdichteten Bereiche bzw. Ausnutzung der Baugrundstücke entstehen im Gegenzug zusammenhängende Freiflächen mit einem hohen Gestaltungspotenzial für qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche. Diese dienen der gesamten Bewohnerschaft und leisten einen Beitrag zu wertvollen Wohnumfeldqualitäten. Damit wird ein Ausgleich für die höhere Dichte in Einzelbereichen geschaffen und ist städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen, sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihr Umfeld und in die bestehende dörfliche Bebauung einfügt. Die Festsetzung der minimalen Traufhöhe gewährleistet eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke hinsichtlich des Zieles, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ziel der Höhenbeschränkung ist es, dass das geplante Wohngebiet im Anschluss an die bestehenden Gebäudestrukturen, in der Lage am Ortsrand, in geordneter Form in Erscheinung tritt.

Im Bebauungsplan wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossfläche wird über die maximal überbaubare Fläche sowie über die maximalen Gebäudehöhen definiert. In den Bereichen der mittleren Reihenhäuser und bei dem südlichen Eckgrundstück am öffentlichen Platz kann die nach BauNVO maximal zulässige GFZ für Wohngebiete von 1,2 mit dem Wert 1,3 überschritten werden. Dies geschieht vor allem, um den Quartiersplatz in angemessener Form städtebaulich zu begrenzen und um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Ebenso trägt dies zur Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität bei.

## ENTWURF

Im Bereich des Quartiersplatzes wird bei dem Ausbau eines Flachdaches (oberstes Geschoss als nicht Vollgeschoss) ein Rücksprung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Rücksprung lässt das Gebäude in einem angemessenen dörflichen Maß erscheinen. Gleichzeitig ermöglicht der Ausbau des obersten Geschosses mit einem Flachdach eine höhere Ausnutzung der Grundstücke und trägt zu dem Ziel der Schaffung von Wohnraum bei.

Betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, sofern sie von den Außenwänden um 1,20 zurückversetzt werden. Im Hinblick auf die vorgesehene Klimaneutralität ermöglicht dies zusätzliche Flächen für die Solarenergiegewinnung, gleichzeitig wird durch diese Festsetzung ebenfalls das Erscheinungsbild des Gebäudes in einem dörflichen Maß gewahrt.

### (3) Bauweise

Im Wohngebiet wird hauptsächlich die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Durchgrünung und eröffnet Blickbeziehungen in die freie Landschaft zwischen den Gebäuden hindurch, zudem können so Innenhöfe mit Freiraumqualitäten entstehen. Eine Vernetzung zwischen dem Ortskern und dem neuen Quartier kann durch die Weiterführung der umliegenden bestehenden Gebäudestrukturen entstehen. Lediglich bei zwei Gebäuden wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Entwurfsgedanken der Kettenhäuser zu berücksichtigen. Die abweichende Bauweise verpflichtet zur Grenzbebauung an die östliche Grundstücksgrenze.

### (4) Stellung der Gebäude

Durch die Festsetzung der Gebäudestellung wird eine optimierte Ausrichtung der Gebäude angestrebt, wobei sowohl energetische Aspekte als auch städtebauliche Gründe berücksichtigt wurden. Ziel ist es auch, dass am Ortsrand ein geordneter Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.

### (5) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung. Sie bilden den städtebaulichen Entwurf ab und sind für die konkrete Umsetzung des Entwurfsgedankens kleinteilig und eng gefasst. Baugrenzen dürfen im Erdgeschoß in der im Plan dargestellten Anbauzone An mit Anbauten in einer max. Tiefe von 2,50 m überschritten werden. Außerdem dürfen Baugrenzen im WA 1, mit Ausnahme entlang der Römerstraße, ab dem 1. Obergeschoss in den Vollgeschossen durch offene Balkone bis zu einer max. Tiefe von 2,50 m und einer max. Länge von 4 m überschritten werden. Dies gestattet auch in verdichteten Baustrukturen ein Maximum an Flexibilität für eine mögliche Vergrößerung der Wohnfläche. Es werden flexible Grundrisse ermöglicht, um die Wohnformen an unterschiedliche Rahmenbedingungen oder Lebensverhältnisse anpassen zu können.

## ENTWURF

### (6) Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze bilden ebenfalls den städtebaulichen Entwurf ab. Für die konkrete Umsetzung des Entwurfsgedankens sind auch diese kleinteilig und eng gefasst. Die Festsetzung dient vor allem dafür, die Nebenanlagen in geordneter und flächensparender Struktur unterzubringen. Gleichzeitig verbleiben dadurch an anderer Stelle größere Freiräume, die dann einer qualitätsvollen Gestaltung zur Verfügung stehen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sowie Stellplätze und Fahrradstellplätze sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen (Na, St, Gar, Fahr) zulässig.

### (7) Höhenlage der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen wird überwiegend die Verlängerung der Mitte des Baufensters mit dem Schnittpunkt der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt. Dies ermöglicht nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen eine angemessene Reaktion auf die dann entstandene Topographie. In der Mitte des Gebietes werden für die Reihenhäuser, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße grenzen, Erdgeschossfußbodenhöhen im Tübinger Höhenmodell festgesetzt.

### (8) Zufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an einigen Stellen im Plangebiet die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück auf einen Teilbereich beschränkt. So wird gewährleistet, dass der Fußweg nicht als Erschließung für den PKW-Verkehr genutzt wird. Entlang des Ortsrandes entsteht so ein durchgehendes Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung ohne Unterbrechung durch versiegelte Zufahrtsbereiche.

### (9) Gehrecht

In der Mitte des Gebietes sind Reihenhäuser vorgesehen, die nicht unmittelbar an eine Erschließungsstraße grenzen. Um auch hier die Erschließung der einzelnen Reihenhäuser zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### (10) Verkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des Gebietes. Es wird unterschieden in öffentliche Verkehrsfläche Fußweg und öffentliche Verkehrsfläche Straße. Die Differenzierung der Verkehrsfläche Straße erfolgt später im Zuge der Ausführungsplanung. Vor allem bei der Gestaltung des Quartiersplatzes und des Spielplatzes soll der Ortschaftsrat und gegebenenfalls die zukünftige Bewohnerschaft mit ihren Ideen beteiligt werden.

### (11) Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dies stellt ein Angebot für die Kinder im Plangebiet und im Ortsteil dar. Außerdem soll die Fläche auch

## ENTWURF

eine soziale Wirkung auf das Plangebiet haben, indem sie als zusätzlicher Treffpunkt und Kommunikationspunkt dient.

### (12) Private Grünfläche

Im Kreuzungsbereich der Roteschstraße und Weilerburgstraße wird in Verlängerung der Roteschstraße eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltefläche für spätere Verkehrserschließung“ festgesetzt. Die private Grünfläche bleibt im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen und ermöglicht bei einer späteren Baulandentwicklung südlich des Plangebietes eine Weiterführung der Roteschstraße.

### (13) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil der Böden die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

### (14) Pflanzgebote

Pflanzgebote 1,2 und 3:

Zur Begrünung des Straßenraumes werden Pflanzgebote in Form von Bäumen im privaten Bereich vorgesehen. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

Pflanzgebote 4:

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes werden direkt angrenzend an die freie Landschaft 3,00 m breite Streifen als PFG „Randeingrünungen“ vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen einem verträglichen Übergang zur freien Landschaft und bilden gleichzeitig einen klaren Abschluss der Siedlungsstruktur.

## **18. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen und Automaten. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

### (1) Dachgestaltung

Im Wohngebiet sind hauptsächlich Satteldächer festgesetzt. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird in Korrespondenz mit der angrenzenden Bebauung ein einheitliches Ortsbild gewährleistet. Für eine markante städtebauliche Prägung des Platzbereiches werden bei den beiden Gebäuden am Quartiersplatz außerdem optional auch Flachdächer zugelassen. Für das Wohngebiet ist eine zurückhaltende Farbgestaltung anzustreben, daher sind neben Vorgaben einer rot- bis rotbraunen Dacheindeckung auch glasierte Materialien bei Satteldächern ausge-

## ENTWURF

schlossen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten entsprechen den Regelgrundsätzen der Universitätsstadt Tübingen und führen übergreifend zu einer einheitlichen ortsbildgerechten Gestaltung.

### (2) Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten, sind Fassaden nur in Putz oder in Holz auszuführen. Im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des Plangebietes sind auch andere nachhaltige oder ökologische Materialien zulässig, ebenso Materialien, die der Solarnutzung dienen.

### (3) Gestaltung von Anbauten

Anbauten sollen gegenüber dem Hauptgebäude als untergeordnete Gebäudeteile wahrgenommen werden. Anbauten sind nur in den ausgewiesenen Anbauzonen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite und im Erdgeschoß zulässig. Durch eine geeignete Material- und Formensprache soll sichergestellt werden, dass sie gestalterisch, vergleichbar wie eine Nebenanlage, in den Hintergrund treten. Aus ökologischen Aspekten ist eine Begrünung des Flachdaches zu wählen, sofern sie nicht als Balkonterrasse genutzt wird.

### (4) Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen. Die vorgesehene Dachbegrünung hat ökologische Funktionen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet. Die Regelungen zur Höhe der Anlagen dient einem geordneten Städtebau.

### (5) Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes.

### (6) Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Es werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang getroffen. Diese Regelungen dienen der Wahrung des Ortsbildes und wirken auf ein homogenes Erscheinungsbild hin.

### (7) Werbeanlagen und Automaten

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen. Zur Sicherstellung und Wahrung dieser Nutzung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen. Außerdem sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes und des Ortsbildes nicht durch den Einsatz von unregelmäßig platzierten Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

## ENTWURF

### (8) Solaranlagen

Im Hinblick auf die geplante Klimaneutralität sind Solaranlagen auf dem Dach und an der Fassade zulässig. Zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft werden bei auf dem Dach aufgesetzten Solaranlagen Abstandsregeln festgesetzt.

### (9) Einfriedigungen

Es sind nur Einfriedigungen in offener Bauart, z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen und ebenso geschnittene freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen und Holzzäune zulässig. Diese Regelungen ermöglichen, dass optisch verträgliche und im weitesten Sinne natürliche Einfriedigungen entstehen.

## 19. Städtebauliche Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von ca. 1,85 ha und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 13.900 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 4.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	ca. 500 m <sup>2</sup>

Bruttobauland 1,85 ha

Überbaubare Grundstücksfläche nach § 13 b BauGB:

Allgemeines Wohngebiet: 13.900 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) → ca. 5.560 m<sup>2</sup>

## 20. Berechnung der Einwohnerdichte

Anzahl der Wohneinheiten	ca. 85
Multiplikator für Universitätsstadt Tübingen	x 2,45
Einwohner insg.	→ ca. 210

Einwohnerdichte: 1,85 ha / 210 Einwohner → ca. 114 EW/ha

Tübingen, den 14.01.2021