

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“



1. Anlass der Planung

Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Auf dem Flst. Nr. 2687/1 soll das bestehende Pflegeheim abgebrochen und ein Ersatzneubau mit einem Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte errichtet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ sollen für das Flst. Nr. 2687/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau bestehend aus einem Altenpflegeheim im Verbund mit Betreutem Wohnen geschaffen werden (vergleiche Vorhaben- und Erschließungspläne).

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Luise-Poloni-Heims soll auch die Zufahrtssituation neu geregelt werden. Über das Flst. 2686 der Kirchengemeinde St. Petrus soll im nördlichen Teil die Zufahrt zum Betreuten Wohnen, im südlichen Teil die Zufahrt zum Altenpflegeheim erfolgen. Für die südliche Zufahrt werden auch Teile des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 339/3 in Anspruch genommen. Es handelt sich um insgesamt ca. 46 m². Die Stadt ist bereit, diese Grundstücksfläche an die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zu veräußern. Hierüber wird ein Kaufvertrag zwischen der Stiftung und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen.

Eine Anpassung des Bestands an die modernen Pflegekonzepte ist baulich unmöglich, da Grundriss und Substanz nicht den heutigen Anforderungen und Standards entsprechen. Daher ist aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Ersatzneubau sinnvoll. Durch das Festhalten am Standort wird hier zum Einen eine wohnortnahe Betreuung gewährleistet, zum Anderen werden aber auch Arbeitsplätze gesichert. Der Kreistag hat den geplanten Ersatzneubau mit 60 vollstationären Plätzen als bedarfsgerecht anerkannt. Tatsächlich werden 57 Dauer-, 2 Kurzzeit- und 3 integrierte Tagespflegeplätze realisiert.

Das Altenpflegeheim Luise-Poloni befindet sich im südöstlichen Teil der geplanten Gesamtanlage. Der Neubau des Altenpflegeheims gliedert sich in drei Flügel mit einem zentralen Aufenthaltsbereich. Der Südwestflügel wird direkt mit der Kirche St. Petrus verbunden. Hier befinden sich im Erdgeschoss der Zugang zur Kirche und der geplante Mehrzwecksaal mit Teeküche für die Kirchengemeinde. Der Erdgeschossteil des Altenpflegeheims der Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn wird genutzt durch eine Großküche, durch Technikräume, Mehrzweckraum, Friseur etc. Im Nordwestflügel des Altenpflegeheims ist im Erdgeschoss ein Durchgang zum Betreuten Wohnen angedacht. Das 1. und 2. Obergeschoss des Altenpflegeheims Luise-Poloni sind als Wohn- und Pflegegeschosse ausgebildet. Am zentralen Knotenpunkt sind dann jeweils Pflegestützpunkte, Essensausgaben und Aufenthaltsräume vorgesehen. Es sollen ca. 60 Dauerpflegeplätze entstehen.

Das Betreute Wohnen soll vom Siedlungswerk Stuttgart betrieben werden. Das Gebäude wird straßenbegleitend entlang der Pfondorfer Straße als langgestreckter Gebäuderiegel erstellt. In dem Gebäude sind ca. 19 Wohneinheiten vorgesehen. Die Betreuung wird über das Altenpflegeheim Luise-Poloni sichergestellt.

Zur Gestaltung der Freiflächen um den Ersatzneubau wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Zwischen der Kirche St. Petrus, dem geplanten Betreuten Wohnen und dem Altenpflegeheim soll ein Platz entstehen, der später auch für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden soll. Im östlichen Teil zwischen Betreutem Wohnen und Altenpflegeheim soll ein Garten angelegt werden. Teile des Gartens sollen als Nutzgarten in Anlehnung an die bestehenden Außenanlagen am Luise-Poloni-Heim angelegt werden.

Im Süden des Altenpflegeheimes befindet sich der Haupteingang. Die Zufahrt erfolgt über die Neuhaldenstraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Der Vorplatz bietet direkt am Gebäude Aufenthaltsmöglichkeiten. Auf dem Vorplatz werden die notwendigen Stellplätze für das Altenpflegeheim ausgewiesen.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird bereits heute als Außenanlage vom Poloni-Heim genutzt und soll hierfür auch weiter zur Verfügung stehen. Allerdings soll der Zugang zur Fläche vom Plangebiet aus erneuert werden, auf der verebneten Fläche beidseits des Zugangs sollen Aufenthaltsbereiche entstehen.

3. Planbereich

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die Pfrondorfer Straße,
- im Osten durch die Flst. Nr. 2692/1, 2693/1 und 339/3 (städtischer Grünzug)
- im Süden durch das Flst. 339/3 (städtischer Grünzug)
- im Westen durch die Neuhaldenstraße

Der Planbereich umfasst die Flst. Nr. 2686 und 2687/1 mit einer Fläche von ca. 0,8 ha.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in Wohnbaufläche zu ändern.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Grundstück gilt der nicht qualifizierte Ortsbauplan „Pfrondorfer Straße“ vom 19.12.1958. In diesem Ortsbauplan werden die Baulinien, Baufelder und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt: Für das bestehende Luise-Poloni-Heim und an der nord-östlichen Grundstücksgrenze werden Baufelder ausgewiesen. Weitere Festsetzungen werden im Ortsbauplan nicht getroffen, die planungsrechtliche Beurteilung hat darüber hinaus nach § 34 BauGB zu erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Neubau des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung des Luise-Poloni-Heims ist durch Wohnnutzungen, im westlichen Teil durch Mischnutzungen geprägt. Dementsprechend wird die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luise-Poloni-Heim“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht ein und werden wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen. Eine Kantine für die Bewohner und deren Besucher soll zulässig sein. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über N.N. bestimmt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden.

Die maximale Gebäudehöhe für das Altenpflegeheim und das Betreute Wohnen (Flachdächer) darf mit Aufzugsüberfahrten um max. 1,10 m, mit Solaranlagen um max. 0,70 m überschritten werden. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Attika, bei Satteldächern und beim pyramidenförmigen Turmdach der äußere Schnittpunkt der Dachflächen.

Diese Festsetzungen ermöglichen, an die Topografie angepasst, im Bereich des Betreuten Wohnens eine 4-geschossige Bebauung und im Bereich des Altenpflegeheims eine 3-geschossige Bebauung. Die Höhen für das Pfarrhaus und die Kirche St. Petrus werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Bauweise

Für die Bestandsgebäude Pfarrhaus wird eine offene Bauweise festgesetzt. Wie im Bestand realisiert, sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die Kirche wird eine abweichende Bauweise (a 2) in der Weise festgesetzt, dass das Gebäude auf die östliche Grundstücksgrenze zu bauen ist und im Übrigen die Grenzabstände einzuhalten sind.

Für den Bereich des Altenpflegeheims und das Betreute Wohnen wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a 1) festgesetzt. Baukörper, die länger als 50 m sind, sind zulässig und der Südwestflügel ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen, im Übrigen sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise orientiert sich am Bestand und fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung kann dadurch sichergestellt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze und Carports, die Tiefgarage, Zufahrten, Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² pro Wohnung und eine Gemeinschaftsterrasse mit einer Größe von 100 m² zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Nebenanlage für Tierhaltung (Ziegenstall entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Büros faktor grün vom 04.04.2008) sowie Werbeanlagen, die in den örtlichen Bauvorschriften genauer bestimmt werden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen grundsätzlich von einer Bebauung und von Nebenanlagen freigehalten werden um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen sicherstellen zu können. Dieses Ziel kann durch die festgesetzten überbaubaren Bereiche und die definierten Nebenanlagen auch in Kombination mit dem Freiflächengestaltungsplan gewährleistet werden.

Stellung baulicher Anlagen

Die Firststrichtungen der Gebäude für die Kirche St. Petrus und das Pfarrhaus im westlichen Teil werden entsprechend dem Bestand festgeschrieben. Der Neubau des Betreuten Wohnens und der Neubau des Altenpflegeheims werden mit Flachdächern errichtet.

Nebenanlagen

Um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen im Bereich des Luise-Poloni-Heims zu gewährleisten, sollen auch Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Nebenanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, werden genau bestimmt (vgl. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Stellplätze, Carports, Tiefgarage

Zur Sicherstellung einer geordneten Parkierung und einer geordneten Entwicklung der Freiflächen werden Bereiche für Stellplätze, Carports und die Tiefgarage ausgewiesen.

Die für das Betreute Wohnen notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage wird über das Grundstück der Kirche (Flst. Nr. 2686) von der Neuholdenstraße aus angefahren.

3 Stellplätze für die Kirche und das Pfarrhaus werden in Anlehnung an den Bestand nördlich der Kirche im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage auf dem Kirchengrundstück Flst. Nr. 2686 nachgewiesen. Sie werden von der Neuhaltenstraße angefahren. Die Feuerwehrezufahrt wird gewährleistet. Westlich des Pfarrhauses werden insgesamt 4 Stellplätze im südlichen Zufahrtsbereich auf Flst. Nr. 2686 nachgewiesen. Der bestehende Carport (2 Stellplätze) und die bestehenden 2 Stellplätze werden wegen der benötigten Zufahrt zum Altenpflegeheim um ca. 3 m nach Norden verschoben. Die Stellplätze werden von der Neuhaltenstraße angefahren. Für das Altenpflegeheim werden 4 Stellplätze (3 Stellplätze und 1 Behindertenstellplatz) ausgewiesen. Die Stellplätze werden im Zufahrtsbereich östlich des Pfarrhauses nachgewiesen und werden von der Neuhaltenstraße über das Grundstück der Kirche Flst. Nr. 2686 und einen Teil des Grundstücks der Stadt (Flst. Nr. 339/3) angefahren. Die erforderliche städtische Fläche mit einer Größe von ca. 46 m² wird von den Vorhabenträgern erworben.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen des Altenwohnheims und des Betreuten Wohnens soll über eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm über 70% der Dachfläche verzögert im Kirchgraben (Altenpflegeheim) und den Mischwasserkanal in der Pfrondorfer Straße (Betreutes Wohnen) abgeleitet werden.

Pflanzgebote

Die Bäume entlang der Pfrondorfer Straße (PFG 1) werden zur Gliederung des Straßenraums und zur Einbindung des geplanten Gebäudes in die stark durchgrünte Umgebung gepflanzt. Die Bäume sollen auf Dauer an dem Standort stehen bleiben. Deshalb wurden hierfür schmalkronige Bäume 2. oder 3. Ordnung ausgewählt.

Im Garten (PFG 2 und PFG 3), der auch einen Nutzgartenteil beinhaltet, sollen Obstbäume (Streuobst oder Wildobst) gepflanzt werden. Damit wird die bisherige Nutzung und Bepflanzung des Gartens wieder aufgegriffen, die auch in der umgebenden Bebauung wieder zu finden ist.

PFG 3 liegt im Übergangsbereich zum Kirchgraben, in diesem schattigen Gartenbereich soll die Auswahl zwischen Obstbäumen und heimischen Bäumen möglich sein.

Im Übergangsbereich zum Kirchgraben (PFG 4) sollen Bäume gepflanzt werden, die dem Charakter des Kirchgrabens entsprechen, damit ein zusammenhängender, großzügiger Charakter entsteht, in dem sich Kirchgraben und Außenanlagen des Luise-Poloni-Heimes ergänzen.

Die Bäume (PFG 5 und PFG 6) wurden abgestimmt auf den Charakter des Innenhofes und den Standort an der Fassade am Haupteingang des Luise-Poloni-Heims.

Pflanzerhaltungsgebote

Der ca. 50 Jahre alte Baumbestand gibt dem Gelände einen parkartigen Charakter und bindet die Bebauung in die Umgebung ein. Die Bäume prägen das Stadtbild und übernehmen zahlreiche Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts. Deshalb werden alle Bäume, die gesund sind und durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden, erhalten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 70% mit einem Mindestgesamtaufbau von größer 10 cm mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorschrift verzögert die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserdohle im Kirchgraben und in den Mischwasserkanal in der Pfrondorfer Straße. Flachdächer aus unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Blei, Zink) werden deshalb ausgeschlossen.

Die Dächer der Kirche und des Pfarrhauses (Satteldächer) sind entsprechend dem Bestand in rot- bzw. rotbraunen Dachsteinen bzw. Ziegeln einzudecken, das Turmdach ist in Anlehnung an den Bestand in rot- bzw. rotbraunen oder Grautönen einzudecken.

Überfahrten für Aufzüge und Solaranlagen sollen, von der Attika gemessen, mindestens 1 m eingerückt werden, um vom öffentlichen Straßenraum und von den angrenzenden Grundstücken aus nicht zu sehr in Erscheinung zu treten.

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Büros faktor grün vom 04.04.2008 zu gestalten.

Die Freiflächen der Kirche und des Pfarramtes sollen in ihrem Bestand unverändert erhalten bleiben. Das Betreute Wohnen entlang der Pfrondorfer Straße soll in die Umgebung durch straßenbegleitende Bepflanzung eingebunden werden. Auf der Tiefgarage entsteht ein Vorgarten mit Aufenthaltsqualität.

Die Freiflächen werden durch die Gebäudeanordnung in vier Teilbereiche gegliedert:

- der als Grünfläche ausgestaltete Innenhof, der durch die Kirche, das Betreute Wohnen und das Altenpflegeheim gebildet wird,
- der Garten im Osten,
- der intensiv gestaltete Haupteingangsbereich des Altenpflegeheims mit Aufenthaltsbereichen und Grünflächen und
- die neu gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Übergang zur öffentlichen Parkanlage außerhalb des Plangebiets.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird bereits heute als Außenanlage vom Poloni-Heim genutzt und soll hierfür auch weiter zur Verfügung stehen. Allerdings soll der Zugang zur Fläche vom Plangebiet aus erneuert werden, auf der verebneten Fläche beidseits des Zugangs sollen Aufenthaltsbereiche entstehen.

Zufahrten sind wegen der Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Höfe und Eingangsbereiche und der Garten im östlichen Bereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die erhaltenswerten Bäume wurden mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt und sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Geplante Baumneupflanzungen wurden mit einem Pflanzgebot in Kombination mit einer empfehlenden Pflanzenliste festgesetzt. Im Garten im östlichen Bereich sind auch Blumenbeete, ein Nutzgarten (Gemüsegarten) und ein Ziegenstall geplant.

Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Gestaltung der Umgebung einfügen. Die Fassaden sollen in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan 10/11 gestaltet werden.

Werbeanlagen

Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Flächen sind ebenfalls unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) nur maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 2 m mit max. 1 m² Werbefläche in den Zufahrtsbereichen/Eingangsbereichen zulässig. Mit dieser Regelung können gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen getroffen und eine Anhäufung von Werbeanlagen vermieden werden. Insbesondere kann dadurch sichergestellt werden, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Satelliten-Empfangsanlagen

Pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen und Altenpflegeheim) ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig, um eine Anhäufung solcher Anlagen zu vermeiden. Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig, um die Sicht vom öffentlichen Straßenraum aus auf das Gebäude nicht zu beeinträchtigen.

Abgrabungen

Die Gebäudeteile entlang des öffentlichen Straßenraums sollen sich an der Topographie des steilen Geländes orientieren und direkt an den Straßenraum anschließen. Deshalb sind entlang des öffentlichen Straßenraumes (Pfrondorfer Straße, Neuholdenstraße) Abgrabungen unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims erfolgt über eine Zufahrt von der Neuholdenstraße über das Grundstück Nr. 2686 (Kirchengrundstück). Die nördliche Zufahrt dient als Zufahrt zum Betreuten Wohnen und als Feuerwehrezufahrt. Die südliche Zufahrt dient als Zufahrt zum Altenpflegeheim und als Anlieferung.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Pfrondorfer Straße und die Neuholdenstraße.

Um- und Ausbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht erforderlich.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf Punkt 6.1 verwiesen. Die Bebauung wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Pfrondorfer Straße angeschlossen.

Das Grundstück ist mit Gas, Wasser und Strom voll erschlossen.

Durch den Einsatz von Brennwerttechnik auf Grundlage von Gas und dem Einsatz von Solarthermie für die Erwärmung des Trinkwassers kann der KfW Standard 60 eingehalten werden. Eine Verpflichtung, den Standard zu realisieren, wird in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Universitätsstadt Tübingen aufgenommen.

8. Lärm

Das Gebäude „Betreutes Wohnen“ wird von der Pfrondorfer Straße aus erschlossen, die Wohnungen selbst sind nach Süden zur Parkanlage Kirchgraben orientiert. Das Gebäude „Altenpflegeheim“ wird durch den Gebäudekörper an der Pfrondorfer Straße abgeschirmt. So können günstige Voraussetzungen für ruhiges Wohnen geschaffen werden. Auf ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan wurde verzichtet.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das für die Erschließung des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims erforderliche Überfahrtsrecht über das Grundstück 2686 wird privatrechtlich zwischen den Vorhabenträgern abgesichert.

10. Umweltbericht

Die Umweltprüfung ist obligatorischer Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Auf den Umweltbericht vom 23.04.2008 wird verwiesen.

Die erheblichen und ausgleichsrelevanten Eingriffe sind bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotope und Erholung und Landschaftsbild.

Die Eingriffe werden minimiert durch:

- Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Bauliche Verdichtung und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Abbruch und Wiederbebauung der Flächen und der Erhöhung der Grundfläche

Die verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Extensive Dachbegründung der neuen Bebauung auf mindestens 70% der Dachfläche, zur Erhöhung der Fläche als Standort für Pflanzen und Tiere und zur Rückhaltung und Reinigung des Niederschlagswassers
- Pflanzung von Bäumen zur Einbindung der Gebäude in die gut durchgrünte Umgebung.

Tübingen, den 23.04.2008