

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“
1. Behandlung der Stellungnahmen
2. Billigung der geänderten Planung
3. Erneuter Auslegungsbeschluss zu den geänderten Teilen der Planung mit 1-monatiger Frist

Bezug: 334/2005, 87/2007, 270/2008, 245/2009

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 1)
Geländeschnitte (Anlage 1 a)
Textliche Festsetzungen vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 2)
Begründung vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 3)
Freiflächengestaltungsplan vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009 vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009/02.11.2009 werden gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird dabei auf einen Monat festgelegt.

Ziel:

Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklänge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzun-

gen für eine neue Wohnbebauung geschaffen werden. Das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil und das Flst. Nr. 691/2, das mitten in der Neubebauung liegt, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um bauliche Ergänzungen in Abstimmung mit der Neubebauung zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisiert die Samariterstiftung derzeit im Mühlenviertel in Derendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtnergelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime. Das Siedlungswerk (gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs soll nun das Grundstück für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auch der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs dem Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“ zu Grunde zu legen.

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße-Hundskopf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern: Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 am nordöstlichen Ende der bestehenden Straße „Hundskapfklinge“ zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Grundstück 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapfklinge 28 (im Bebauungsplan als WA 7 bezeichnet) wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bebauungen in Lage und Höhenentwicklung klarer definiert werden können und mit der Neubebauung in Einklang stehen.

2. Sachstand

Der Planungsausschuss des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 06.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskopf“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009 gebilligt. Gleichzeitig hat der Planungsausschuss beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.06.2009 wurden zusammen mit dem Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 21.07.2008/15.06.2009 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 11.07.2009 von 20.07.2009 bis einschließlich 18.09.2009 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.09.2009 aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 8 Stellungnahmen ein, die zum Teil durch Unterschriftenlisten unterstützt wurden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen ein. Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden diese Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und abgearbeitet. Teilweise wurden Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt und untermauert.

Nach dem Auslegungsbeschluss wurden die Planung weiter konkretisiert, Gespräche mit Einwendenden geführt und die Planung vor Ort überprüft mit dem Ergebnis, dass folgende Änderungen in die Planung eingeflossen sind:

- Der Geschosswohnungsbau im WA 6 wurde auf Grund seiner Lage in der Straßenbiegung, seines Grundstückszuschnitts und in Anbetracht der angrenzenden Bestandsbebauung Hundskapfklinge 28 sowie der östlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung um ein Geschoss (3 m) reduziert. Demnach ist an dieser Stelle die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Wohngeschossen und einem Parkierungsgeschoss möglich. Durch die Reduzierung um ein Geschoss können die in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, weshalb hier nun die offene Bauweise festgesetzt wird. Auch die geltende Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 kann eingehalten werden.
- Der neu geplante Baukörper nord-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 kann in der Höhe um 0,60 m reduziert werden.
- Der neu geplante Baukörper süd-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 konnte durch die Festsetzung der Oberkante der Terrasse hinsichtlich der Höhenentwicklung konkretisiert werden.
- Nach Überprüfung der Bauweisen und der Konkretisierung der Höhe beim Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 wird die Bestandshöhe festgesetzt. Dadurch kann auch hier von der abweichenden Bauweise zugunsten einer offenen Bauweise abgesehen werden.
- Die Überschreitungsmöglichkeit der max. zul. Gebäudehöhe um 0,70 m für Solaranlagen wurde aus energetischen Gründen beibehalten. Damit die Solaranlagen in der Höhe nicht in Erscheinung treten und um Verschattungen zu vermeiden, müssen diese um 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Mit dieser Regelung wird nach Auskunft des Ingenieurbüros für Bauphysik EGS eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie nicht eingeschränkt.
- Die Bezugsgröße der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde konkretisiert und eindeutig auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bezogen.
- Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl im WA 9 für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wurde von 0,8 auf 0,75 reduziert, um die Dichte und Versiegelung weiter zu minimieren.
- Die geplante Kupfer-Felsenbirne in den Hausgärten (PFG 4) wurde durch die heimische Felsenbirne ersetzt.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit 8 Stellungnahmen ein, die zum Teil durch Unterschriftenlisten unterstützt wurden. Aus rechtlichen und datenschutzrechtlichen Gründen muss im öffentlichen Teil auf die namentliche Nennung des Einwenders verzichtet werden

Dichte (Ifd. Nr. 1, 4, 5, 6, 7)

Die Neubebauung füge sich hinsichtlich der geplanten Dichte des Baugebiets und der prognostizierten Einwohnerdichte nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Sowohl die geplante GRZ (Grundflächenzahl) als auch die prognostizierte Einwohnerdichte würde im Vergleich zur unmittelbaren Nachbarschaft erhöht werden.

Außerdem seien die von der Verwaltung erstellten Dichteuntersuchungen und die Vergleiche mit anderen Baugebieten unvollständig, weil keine Vergleichsgebiete an einem Hang herangezogen würden und auch die Dichte für das Haus am Österberg wurde falsch angesetzt. Des Weiteren würde die Einwohneruntersuchung nur auf die Bebauung des Siedlungswerks abzielen und die Bebauung auf Flst. Nr. 695/3 außer Acht lassen.

Vor allem im östlichen Plangebiet würde es wegen der geplanten Punkthäuser eine starke Konzentration der Einwohnerdichte geben. Gerade in diesem Bereich grenze das Plangebiet an sehr viel dünner besiedelte Gebiete an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ soll u. a. der Beitrag des ersten Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt werden. Er ist gekennzeichnet durch die schmalen, linearen Baukörper entlang der Höhenlinien. Städtebaulich wichtige Situationen (Eingangssituation, Kurvenbereiche und Endpunkte) werden durch Geschosswohnungsbau mit 4-5 Wohnebenen und einem Parkierungsgeschoss betont (vgl. auch Vorlage 87/2007).

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan und in Vorlage Nr. 245/2009 dargestellt, steigt die bauliche Ausnutzung (GRZ) der Grundstücke durch die Neubebauung geringfügig an: Im Bereich der Hundskapfklinge 40-44 und der Bebauung vom „Haus am Österberg“ liegt sie bei 0,33. Die geplante Bebauung sieht eine GRZ zwischen 0,35 und 0,39 vor und bewegt sich damit durchaus im Rahmen der umgebenden Bebauung. Die Bebauung östlich der Hundskapfklinge weist eine niedrigere Dichte auf. Sie kann aber nicht als Vergleichswert für das Baugebiet „Gartenstraße/Hundskapf“ herangezogen werden, weil diese Bebauung den Auftakt in eine neue Siedlungsstruktur bildet - hier wird die Bebauung überwiegend durch 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt, im Bebauungsplangebiet sollen entsprechend dem Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten realisiert werden. Aus städtebaulichen Erwägungen, aber auch unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung wurde der Geschosswohnungsbau im WA 6 um ein Geschoss reduziert und das bestehende Gebäude Hundskapfklinge 28 auf die Bestandshöhe festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die im WA 9 mögliche Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überprüft. Auf die Überschreitungsmöglichkeit kann aber wegen der kompakten Bebauung auf dem Grundstück und der darunterliegenden Tiefgarage nicht gänzlich verzichtet werden. Die Überschreitungsmöglichkeit wurde aber von 0,8 auf 0,75 reduziert.

Üblicherweise wird die Einwohnerdichte anhand der gemeldeten Personen ermittelt, die dann in Bezug zur Fläche gesetzt werden. So wurde auch beim Haus am Österberg vorgegangen.

Durch die geplante Neubebauung wird sich die Einwohnerdichte von ca. 90 EW/ha (Haus am Österberg) auf ca. 150 EW/ha erhöhen (vgl. Begründung und Vorlage 245/2009). Damit liegt die Einwohnerdichte des Neubaugebiets etwas über den Dichtewerten der benachbarten westlichen Bebauung (Hundskapfklinge 40-44 mit 120 EW/ha). Auch unter Berücksichtigung der Baumöglichkeit auf Flst. Nr. 695/3 beträgt die Dichte für das Gesamtgebiet 150 EW/ha. Sie fügt sich aber in die bestehende Struktur ein und kann, was Vergleichsgebiete im Stadtgebiet, wie z. B. Hirschauer Straße oder Herrenberger Straße zeigen, als moderat und verträglich auch im Hinblick auf eine gute Wohn- und Freiflächenqualität bewertet werden.

Alle aufgeführten Vergleichsgebiete liegen nicht an einem Hang. Durch die Hanglage im Plangebiet wird die dargestellte Dichtesituation im Gegensatz zur Ebene eher abgemildert: Durch die topographische Situation tritt die Dichte einer Bebauungsstruktur am Hang weniger in Erscheinung. Die Reihenhäuser erscheinen bergseits eingeschossig zum öffentlichen Straßenraum und talseits dreigeschossig, der Geschosswohnungsbau bergseits drei- bis viergeschossig und talseits fünf- bis sechsgeschossig.

Die Durchlässigkeit der Bebauung gewährleistet immer wieder Blicke in die Ferne und lässt die Bebauung weder von innen noch von außen kompakt in Erscheinung treten.

Grenzabstände (Ifd. Nr. 1, 4, 6, 7)

Die Bebauung mit reduzierten Grenzabständen sei nicht akzeptabel, da durch die hangparallele Bebauung eine Verriegelung entstehe und die hangabwärts liegenden Gebäude von den erfrischenden Fallwinden abgeschnitten würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die notwendigen Abstandsflächen der Neubebauung zur bestehenden Bebauung werden eingehalten. Im WA 6 und WA 7 wurde durch die o.g. Planänderungen die abweichende Bauweise zugunsten der offenen Bauweise geändert.

Überwiegend regelt die abweichende Bauweise die seitlichen Abstände der südorientierten Bebauung innerhalb des Gebietes. Aus städtebaulichen Gründen soll hier eine Reduzierung des Abstandes auf 2,50 m möglich sein, um einerseits eine aufgelockerte Bebauung mit Sicht- und Wegeverbindungen zu ermöglichen und andererseits den Siedlungszusammenhang der Bebauung zu gewährleisten.

Für Teile der Gebäude in WA 1 und WA 3 sind darüber hinaus abweichende Bauweisen festgesetzt, da hier nur ein reduzierter Abstand zum öffentlichen Raum vorgehen ist, um städtebaulich wirksame Raumkanten zu bilden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude auch aus brand-schutztechnischer Sicht wird sichergestellt und auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit entscheidet die Baurechtsbehörde im Einzelfall (vgl. auch Vorlage 245/2009).

Durch die Klinge wird zwar eine Luftströmung vermutet. Diese und auch andere Luftströmungen werden wegen des ausreichenden Abstands der Baufelder zueinander sowie der großflächigen ost-west orientierten Grünzonen, der Dachbegrünungen sowie der Zwischenräume zwischen den Bauzeilen aber nicht beeinträchtigt.

Weitere Verdichtungen in der Gartenstraße (1, 4, 5, 6, 7)

Die Gartenstraße werde durch Einzelbauvorhaben (z. B. Bauvorhaben auf dem Grundstück des Kreisaltenheims, Bauvorhaben auf dem Grundstück Gartenstraße 81) immer weiter verdichtet. Bei weiteren Bauvorhaben sei künftig darauf zu achten, dass die Dichten und Höhen der Umgebung eingehalten werden und nicht die Dichten und Höhen der Neubebauung aufgegriffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben der geplanten Bebauung Gartenstraße/Hundskopf werden in der Gartenstraße Einzelbauvorhaben erstellt, bei denen ein bereits bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird oder ein Grundstück bebaut wird, das bereits als Bauland ausgewiesen ist, bislang aber unbebaut war. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben bestimmt sich nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan, gegebenenfalls Umgebungsbebauung). Hierzu gehören z. B. die Bauvorhaben Gartenstraße 28 und 44.

Auf dem Grundstück Gartenstraße 81 und im Bereich des Stauwehrs soll eventuell weitere Wohnbebauung realisiert werden. Unter bestimmten Umständen besteht auf dem Grundstück Gartenstraße 81 Baurecht (nach § 34 BauGB) für die Schaffung von Wohnungen. Auf dem Areal beim Stauwehr ist neues Planungsrecht durch Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren müssen die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden, d. h. auch in

diesen künftigen Verfahren wird sich die Verwaltung u. a. mit den Themen Dichte und Höhenentwicklung auseinandersetzen.

Freiflächen/Wohnqualität (Ifd. Nr. 1, 4, 6, 7)

Im Baugebiet gäbe es kaum Freiflächen, die von Kindern und Jugendlichen zum Spielen und Aufenthalt genutzt werden können, wodurch die Wohnqualität beeinträchtigt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Quartier werden ausreichend private und öffentliche Freiflächen vorgesehen:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird als Übergang zum geschützten Biotop eine Zone von Bebauung freigehalten. Diese private Grünfläche ist für die Eigentümer der südlich an die private Grünfläche angrenzenden Gebäude zur Gartennutzung bestimmt. Des Weiteren sind um die geplanten Gebäude herum ausreichend Gartenflächen vorgesehen.

Im Bereich des Quartiersplatzes, wird eine öffentliche Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner des Gebiets und der Umgebung hergestellt. Die öffentliche fußläufige Wegeverbindung von der südlichen „Hundskapfklinge“ zur nördlichen „Hundskapfklinge“ soll ebenfalls als Grün- und Aufenthaltsfläche gestaltet werden.

Die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Spielplätze werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Ein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen besteht für das Baugebiet nicht. Ein öffentlicher Spielplatz ist in der Gartenstraße vorhanden.

Wegeverbindungen (Ifd. Nr. 1, 4, 6, 7)

Gefordert werde eine barrierefreie Verbindung zur Gartenstraße, zur Busverbindung, zum Spielplatz und Kindergarten, zum Bahnhof und zu den Schulen damit ältere, behinderte Menschen, Radfahrer und Kinderwagen nicht aus dem Baugebiet ausgegrenzt werden.

Eine Wegeverbindung nur über die Hundskapfklinge stelle als Fußweg einen Umweg dar und die Steigung sei mit Kinderwagen, Rollstühlen und Fahrrädern kaum zu bewältigen. Außerdem sei der Kreuzungsbereich sehr unübersichtlich und gefährlich.

Eine barrierefreie fußläufige Verbindung der Neubebauung über das CVJM Grundstück Gartenstraße 81 wäre realisierbar und wünschenswert.

Der geplante Weg in Halbhöhenlage ab dem Grundstück Hundskapfklinge 44 nach Westen bis zum Platz der alten Synagoge verlaufe über mehrere private Grundstücke. Der Grundstückserwerb und der Ausbau des Weges wären kostspielig und aufwendig. Bisher seien dazu auch noch keine Gespräche mit betroffenen Eigentümern geführt worden, obwohl die Idee bereits seit ca. 30 Jahren existiere.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine barrierefreie Verbindung von der Hundskapfklinge zur Gartenstraße wäre nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand realisierbar und nur bedingt sinnvoll: Die bestehende Straße „Hundskapfklinge“ mit einer Steigung von 16% im Einmündungsbereich kann nicht verändert werden, die schmale Parzelle zwischen den Gebäuden Gartenstraße 85 und Gartenstraße 87 könnte nur mit einer Treppe als Weg ausgebaut werden. Eine barrierefreie Verbindung könnte ausschließlich über das Grundstück Gartenstraße 81 realisiert werden. Barrierefrei nach DIN ist eine Verkehrsanlage dann, wenn sie maximal 6 % Steigung und nach längstens 6 Meter eine ebene Fläche von mindestens 1,5 m aufweist.

Bei einer Höhendifferenz zwischen Gartenstraße und Hundskapfklunge von 13 Metern würde eine Rampe von 217 m Länge mit 36 Zwischenpodesten benötigt. Zusammen wäre der Weg dann mindestens 271 m lang. Bei einer Breite des Wegs von 1,5 Metern würde eine Fläche von mindestens 406,5 m² überbaut werden müssen. Eine solche Fläche würde nicht nur keine weitere Bebauung auf dem Grundstück mehr zulassen, sondern auch die Grünfläche stark reduzieren. Eine lediglich stufenfreie Verbindung mit einer Steigung von maximal 10 % würde die Problematik mildern aber nicht lösen. Die Straße „Hundskapfklunge“ fällt vom Grundstück Gartenstraße 81 nach Osten bis zum nächsten Kreuzungspunkt um ca. 6 m. Daher wäre lediglich das süd-westlichste neu geplante Gebäude barrierefrei erschlossen.

Eine öffentliche Wegeverbindung über das Grundstück Gartenstraße 81 als nicht barrierefreie Wegeverbindung wird aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens „Gartenstraße/Hundskapf“ weiterverfolgt. Ziel der Verwaltung ist es, die bestehende, zurzeit private Wegeverbindung auch für die Öffentlichkeit zu nutzen. Die Verwaltung ist hierzu im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer.

Um eine fußläufige Verbindung von der Neubebauung in die Altstadt und Innenstadt zu schaffen, wird eine Fußwegeverbindung in Verlängerung des südlichen Straßenabschnitts der „Hundskapfklunge“ nach Westen zum Platz der alten Synagoge (Weg in Halbhöhenlage) außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verfolgt. Da diese Wegeverbindung über einige Privatgrundstücke verläuft, wurden die Eigentümer auf Grundlage eines ersten Vorentwurfes im Oktober 2009 angeschrieben. Die meisten der bisher eingegangenen Rückläufe der Privateigentümer stehen einem Verkauf von Grundstücksteilen an die Stadt zur Schaffung dieser Wegeverbindung positiv gegenüber.

Busanbindung (Ifd. Nr. 4)

In das Baugebiet sei keine direkte Busanbindung vorgesehen. Die SAM-Linie 33 sollte aufrecht erhalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planungsgebiet ist in ca. 300 m Entfernung von der Buslinie 22 im 30-Minuten-Verkehr vom ÖPNV erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist damit nicht erforderlich. Die SAM-Linie 33 war nur zusätzlich zum Linienverkehr der Linie 22 angeboten worden, um die besonderen Anforderungen älterer bzw. mobilitätseingeschränkter Menschen zu berücksichtigen. Der Verkehrsbeirat hat verbindlich beschlossen, dass die SAM-Linie 33 zukünftig nicht mehr bedient wird.

Weg im nördlichen Bereich des B-Planes (Ifd. Nr. 2, 3)

Das heutige Fußwegenetz im nördlichen Bereich des B-Plangebiets mit Zugängen zu den südlichen Grundstücken an der Schwabstraße werde durch die Planung zerstört. Die Zerstörung des Zugangs bedeute einen Eingriff in die Nutzungsrechte und stelle erhebliche Beeinträchtigungen dar, weil Nutzung, Pflege und Sicherung der Grundstücke an der Schwabstraße erheblich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

Außerdem sei der Forderung aus der Informationsveranstaltung nach einer sach-, orts- und rechtskundigen Recherche nach diesem Weg nicht nachgegangen worden, weshalb die tatsächlichen Gegebenheiten auch falsch dargestellt werden. Gefordert werde eine Aufnahme des entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze verlaufenden Wegs in den Bebauungsplan und die Eintragung eines Zugangsrechts für die nördlich angrenzenden Grundstücke im Grundbuch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von der ursprünglichen planerischen Zielsetzung eines Höhenweges nördlich der Neubebauung mit Verbindung zum Österberg wurde Abstand genommen, da diese Wegeverbindung angesichts der topographischen Verhältnisse nur mit einem erheblichen Aufwand möglich wäre und einer Weiterführung des Weges bestehende Eigentumsverhältnisse und die verbleibenden Grundstückszuschnitte entgegenstehen.

Die von den Einwendern beschriebene Situation wurde vor Ort gesichtet. Von der nördlichen Zufahrtsstraße zum „Haus am Österberg“ führt eine Treppe in den nördlich angrenzenden Freibereich. Diese Treppe - offensichtlich aus der Zeit des „Haus am Österberg“ - führt zu einem kleinen, ehemaligen Aussichtspunkt, der heute zugewuchert ist. Über ehemalige Weinbergtreppen und anschließende Trampelpfade sind die zwei Grundstücke von Süden aus zu erreichen.

Am 03.11.2009 hat ein Ortstermin mit den Einwendenden, dem Siedlungswerk und der Stadtverwaltung stattgefunden, an dem die unterschiedlichen Positionen ausgetauscht wurden. Das Siedlungswerk lässt nun planerisch prüfen, ob die beiden Grundstücke im Zusammenhang mit der geplanten privaten Erschließung der nördlichen Bebauung an die neu geplante Straße angebunden werden können. Sofern dies möglich ist, kann ein Zugangsrecht, gegebenenfalls über eine privatrechtliche Dienstbarkeit abgesichert werden. Diese Thematik ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Grundstückseigentümern und dem Siedlungswerk und wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geklärt.

Gebäudehöhe (Ifd. Nr. 4, 5, 6, 7)

Die geplanten Gebäude seien zu hoch und fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die niedergeschossige Bebauung östlich der Hundskapfklinge werde in der Planung ignoriert. Insbesondere die geplanten Punkthäuser im Bereich der westlichen Hundskapfklinge stehen im Kontrast zur 1-2 geschossigen Bebauung auf der östlichen Straßenseite.

Die aktuell gültigen Geschosshöhen von max. 3-4 Geschossen sollten beibehalten werden. Der Vergleich der Gebäudehöhe mit Gebäudehöhen in der Gartenstraße sei nicht praktikabel, weil diese Gebäude nicht am Hang liegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ soll u. a. der Beitrag des ersten Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs (vgl. Vorlage 87/2007) umgesetzt werden. Der Entwurf sieht vor, dass an prägnanten Stellen im Gebiet, wie z. B. in den Eingangsbereichen, höhere Baukörper als Geschosswohnungsbauten das Gebiet städtebaulich markieren sollen.

In Bezug auf das Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 und die östlich angrenzende Bestandsbebauung wurden die Höhen erneut überprüft. Die max. zulässige Gebäudehöhe des nord-westlich an das Bestandsgebäude, Hundskapfklinge 28, angrenzende Gebäude (WA 5) wurde um 0,60 m reduziert. Der Geschosswohnungsbau gegenüber der Bebauung Hundskapfklinge 13-16 (WA 6) wurde um ein Geschoss reduziert, wodurch die max. Gebäudehöhe um 3,00 m verringert wurde. Beim bestehenden Gebäude Hundskapfklinge 28 wurde die bestehende Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Auf die Überschreitungsmöglichkeit der max. zulässigen Gebäudehöhe um 0,70 cm für Solaranlagen kann aus energetischen Gründen nicht verzichtet werden. Damit die Höhe der Solaranlagen nicht zusätzlich in Erscheinung tritt und um u. a. auch durch Solaranlagen hervorgerufene Verschattungen zu

vermeiden, müssen alle Solaranlagen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Mit solaren Einbußen ist dadurch nicht zu rechnen.

Die Höhe der neu geplanten Geschossbauten lehnt sich an bereits bestehende Gebäudehöhen an. Die höheren Geschosswohnungsbauten haben talseits eine Höhe von ca. 18,00 m und bergseits eine Höhe von ca. 12,00 m. Unabhängig von den Gebäuden in der Gartenstraße, weisen das Gebäude Hundskapfklinge 40 und auch das ehemalige „Haus am Österberg“ Gebäudehöhen von der Straße aus gemessen von ca. 17,00 m auf. Die Fernwirkung der terrassenartigen Anlage dieser Gebäude ist aufgrund ihrer großen Grundfläche umso großmaßstäblicher und lässt die natürliche Topographie des Hanges kaum noch erkennen. Mit der Konzeption der Neubebauung wird aber ein anderer Umgang mit der Topographie und dem Hang angestrebt: Durch die Lage der kleinteiligen und immer wieder unterbrochenen Bebauung werden Topografie und Hang stärker erlebbar.

Die östlich der Hundskapfklinge angrenzende Bebauung wird überwiegend durch 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt und bildet den Auftakt in eine neue Siedlungsstruktur. Die Höhen östlich der Hundskapfklinge können daher nicht für die Beurteilung der Höhen für das Plangebiet herangezogen werden (vgl. auch Begründung und Vorlage 245/2009).

Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen (Ifd. Nr. 4, 6, 7)

Gefordert wird eine Ermittlung zur Tragfähigkeit der Wohneinheiten im Gebiet Hundskapfklinge. Eine Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen sei erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die prognostizierte Einwohnerzahl und Dichte der Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein. (vgl. hierzu auch Punkt Dichte). Darüber hinaus wird die Wohnnutzung im Bebauungsplan durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl, ausreichend bestimmt, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen nicht erforderlich ist.

Geologisches Gutachten (Ifd. Nr. 4, 6, 7)

Die geplante massive und kompakte Bebauung auf dem sensiblen Mergel-Keuper-Untergrund sei nicht ausreichend beachtet worden: Insbesondere sei nicht ausreichend Sorge dafür getragen worden, dass bei der umliegenden Bebauung gegenwärtig und künftig keine beeinträchtigenden Erosionen und Wassereinwirkungen auftreten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind im Gutachten anhand von Erfahrungen mit gleichartigen Böden und Felsschichten, punktuellen Baugrundaufschlüssen sowie boden- und felsmechanischen Laborversuchen charakterisiert worden. Auf dieser Basis wurden Angaben für die sichere Gründung und die Herstellung von temporären und dauerhaften Geländesprungsicherungen für das geplante Bauvorhaben gemacht. Selbstverständlich müssen mit der späteren prüffähigen Ausführungsplanung und Bauausführung neben den statischen Erfordernissen der Standsicherheit auch die Gebrauchstauglichkeit mittels Verformungsnachweisen sowie die Beständigkeit der Hangsicherungsmaßnahmen sichergestellt werden. Das Siedlungswerk hat hierfür ein fachkundiges Ingenieurbüro beauftragt.

Besucherparkplätze (Ifd. Nr. 4, 5, 6, 7)

Es wären zu wenige Besucherparkplätze ausgewiesen, so dass der Parksuchverkehr zunimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung sieht vor, dass entlang der Straße 10 öffentliche Parkplätze als Querparker und durch eine geringfügige Straßenerweiterung im südlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklinge“ weitere 10 Parkplätze als Längsparker im Wechsel mit Straßenbäumen entstehen. Vorgesehen ist auch ein Carsharing Parkplatz.

Derzeit sind 14 zusätzliche Parkplätze im Verhältnis zum Bestand geplant.

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen der Allgemeinheit zur Verfügung, eine spezielle Kennzeichnung von Besucherparkplätzen ist nicht vorgesehen.

Verkehrsbewegungen (Ifd. Nr. 4, 5, 6, 7)

Die von der Verwaltung durchgeführten Verkehrserhebungen wären zu gering angesetzt. Durch das Baugebiet sei mit einem massiv erhöhten Autoverkehr auch in Lustnau und der Gartenstraße zu rechnen. Ein umfassendes Verkehrskonzept, in das sämtliche Bauvorhaben, z. B. auch Egeria, Kraftwerk... einfließen, fehle. Eine eintägige Verkehrszählung reiche nicht aus.

Für das Altenheim wurden die Verkehrsbewegungen nur prognostiziert und nicht gemessen. Die Realität zeigte, dass ein Großteil der Angestellten des Altenheims mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreiste. Außerdem waren die Parkplätze des Altenheims kaum belegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsmengen sind aus einer Verkehrszählung sowie standardisierten, bundesweit einheitlichen Berechnungsverfahren ermittelt worden. Bundesweit werden Verkehrszählungen an nur einem „Normalwerktag“ durchgeführt. Eine Ermittlung der konkreten Fahrten des Alten- und Pflegeheims wäre nur durch eine Verkehrsbefragung mit einem erheblichen Aufwand möglich, stattdessen wurde ¼ des ermittelten Verkehrsaufkommens, ca. 217 Kfz/Tag für das „Haus am Österberg“ angesetzt, ein sehr geringer Ansatz im Verhältnis zur umgebenden Bebauung.

Als Fazit der Prognose wird durch die Neubebauung inklusive der Bebauung auf Flst. Nr. 695/3 eine Zunahme von 100-150 Kfz/Tag im Einmündungsbereich der Straße „Hundskapfklinge“ ermittelt (vgl. Vorlage 245/2009).

Die Verkehrszählung in der Gartenstraße wurde zudem durch eine weitere Zählung bestätigt.

Die Verkehrszunahme in Lustnau durch das Baugebiet „Gartenstraße/Hundskapf“ ist minimal. Unter der Annahme, dass sich die Fahrten aus und in das Baugebiet etwa hälftig Richtung Eberhardsbrücke und hälftig Richtung Lustnau verteilen, kommt es in Lustnau zu einer Zunahme der Verkehrsmenge von 50 – 75 Kfz/24h bei einer heute vorhandenen Verkehrsstärke von ca. 4.000 Kfz/24h (Zunahme 1,25 %). Zusammen mit dem berechneten zusätzlichen Verkehr durch Egeria und Bebauung Kraftwerks-Areal wird die Verkehrsmenge um ca. 300 Kfz/24 h zunehmen (Zunahme ca. 8 %).

Wertverlust (Ifd. Nr. 5)

Die Neubebauung führe zum Wertverlust bestehender Immobilien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Neubebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Altenheims wird Beitrag eines städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt. Das Gebiet wird neu geordnet und dadurch städtebaulich aufgewertet.

Straße „Hundskapfklinge“ (Ifd. Nr. 5)

Die Hundskapfklinge sei sehr steil und eng. Stauungen sind unabdingbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Einmündungsbereich zur Gartenstraße hat die „Hundskapfklinge“ eine Steigung von 16% und einen Querschnitt von 5,50 m. Durch die einseitige Parkierung ist in diesem überschaubaren Straßenabschnitt kein Begegnungsverkehr möglich. Diese Situation entspricht vielen vergleichbaren Situationen in der Stadt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann problemlos aufgenommen werden.

Die Verkehrszunahme von ca. 150 Kfz/24h in der Hundskapfklinge wird zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation führen. Der Straßenabschnitt „Hundskapfklinge“ wurde geringfügig verbreitert, um eine beidseitige Parkierung und Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Lärm (Ifd. Nr. 4, 5, 6, 7)

Die bauliche Verdichtung würde zu einer Zunahme der Lärmemissionen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, zusätzliche Einwohner) führen. Wegen des V-förmigen Talzuschnitts sei die Hundskapfklinge bereits heute ein lärmsensibles Gebiet. Gefordert wird ein Lärmgutachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet sind keine lärmintensiven Nutzungen geplant und auch Nutzungen mit erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehr werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch die von der Verwaltung erstellte Verkehrsprognose zeigt, dass das Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht wird. Ein Lärmgutachten ist daher nicht erforderlich.

Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 (Ifd. Nr. 8)

Vor allem die im nordwestlichen und die im südwestlichen Bereich des Grundstücks Hundskapfklinge 28 geplante Bebauung stelle eine erhebliche und nicht hinnehmbare Beeinträchtigung für das Bestandsgebäude dar, weil die Bebauung dem Grundstück Licht, Luft und Sonne entziehe.

Gemeinsam mit der Stadtplanung, dem Siedlungswerk und den Architekten wurde die Planung insbesondere auch in Bezug auf das Grundstück Hundskapfklinge 28 weiterentwickelt. Die nun festgesetzten Höhen entsprächen nicht der weiterentwickelten Planung. Des Weiteren könne die geplante Überschreitung der Gebäudehöhen um 0,70 m mit Solaranlagen wegen zusätzlicher Verschattungen nicht akzeptiert werden.

Auch die abweichende Bauweise zum Grundstück Hundskapfklinge 28 sei nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um das Gebäude Hundskapfklinge 28 wurden überprüft und konkretisiert:

Der neu geplante Baukörper nord-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 kann in der Höhe um 0,60 m reduziert werden. Der Geschosswohnungsbau im WA 6 wurde um ein Geschoss reduziert. Der neu geplante Baukörper süd-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 konnte durch die Festsetzung der Oberkante der Terrasse hinsichtlich der Höhenentwicklung konkretisiert werden.

Auf die Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhen um 0,70 m für Solaranlagen kann aus energetischen Gründen nicht verzichtet werden, weil Solaranlagen im Sinne des Klimaschutzes in dieser Südhanglage ausdrücklich gewünscht werden. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurde die Überschreitungsmöglichkeit für Solaranlagen an die Bedingung geknüpft, dass Solaranlagen um 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Dadurch kann eine zusätzliche Verschattung durch die Solaranlagen vermieden werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise wurde überprüft und konkretisiert: Die Neubebauung hält zum Grundstück Hundskapfklinge 28 die Abstände der offenen Bauweise ein. Und auch im WA 6 kann durch die Höhenreduzierung die offene Bauweise eingehalten werden.

Die überarbeitete Planung wurde am 11.11.2009 mit dem Vertreter der Eigentümergemeinschaft erörtert. Die Planungsergebnisse wurden positiv zur Kenntnis genommen.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Tübingen (08.09.2009)

Verwendung nicht heimischer Gehölzarten

Die Verwendung nicht heimischer Gehölzarten stelle eine zusätzliche Belastung des Naturhaushalts dar. Vom Tulpenbaum und von der Kupfer-Felsenbirne werde abgeraten. Stattdessen sollte die heimische Felsenbirne gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baumarten sind nur beispielhaft aufgeführt. Trotzdem wurde die Kupfer-Felsenbirne für die Vorgärten entsprechend der Anregung durch die heimische Art ersetzt.

Der Tulpenbaum stellt eine standortgerechte und alterungsfähige Baumart dar, die als Nahrungs- und Aufenthaltshabitat für Kleintiere, Vögel und andere Tiere dient. Mit der Wahl des Tulpenbaumes sollen die vorgesehenen Standorte gestalterisch hervorgehoben werden. Im Plangebiet sind lediglich zwei Tulpenbäume vorgesehen, so dass nicht von einer Belastung des Naturhaushalts ausgegangen werden kann.

Tennislärm

Geprüft werden sollte, inwieweit das Wohngebiet durch Lärm, der vom Betrieb der Tennisanlage ausgeht, beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Mindestabstand zwischen dem Rand einer Tennisanlage mit 8 Plätzen zu benachbarten Wohngebieten beträgt entsprechend den vom Niedersächsischen Umweltministerium im Jahre 1987 entwickelten Anhaltswerten für den Mindestabstand zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern 50 m. Der Abstand der Böschungsoberkante der Tennisplätze zum neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Gartenstraße/Hundskapf“ beträgt ca. 70 m.

Außerdem liegt das Baugebiet an einem steilen Hang. Der Höhenunterschied vom Tennisplatz zum nächstgelegenen Erdgeschoss der Neubebauung (WA 8) beträgt ca. 14 m. Zusätzlich ist der Neubebauung noch eine abschirmende Bebauung vorgelagert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Neubebauung durch Tennislärm liegt daher nicht vor.

Deutsche Telekom AG (31.08.2009)

Angeregt wird, den Straßenverlauf auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, damit Veränderungen oder Verlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Flächen seien die einschlägigen Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Telekommunikationsanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Verlegung der Anlagen ist nicht geplant. Im Rahmen der Ausführungsplanung der Straße „Hundskapfklänge“ wird die Verwaltung mit der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen, um die entsprechenden Kabelschutzmaßnahmen im Bereich der Baumstandorte festzulegen.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (14.09.2009)

In den Textteil sollte nachrichtlich ein Hinweis auf § 20 DSchG aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist nachrichtlich bereits im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

2.3 Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes

Nach dem Auslegungsbeschluss wurden folgende nachrichtliche Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen

- Die Bezugsgröße der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde konkretisiert und eindeutig auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bezogen.
- Die im Plangebiet festgesetzten abweichenden Bauweisen wurden überprüft und konkretisiert.
- Die geplante Kupfer-Felsenbirne in den Hausgärten (PFG 4) wurde durch eine heimische Art ersetzt.
- Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl im WA 9 für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wurde von 0,8 auf 0,75 reduziert.

Nach dem Auslegungsbeschluss wurden folgende Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen. Diese Änderungen sind Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens:

- Nach Überprüfung der Bauweisen und der Konkretisierung der Höhen konnte sowohl im WA 6 als auch beim Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 von der abweichenden Bauweise abgesehen werden. Hier wird nun die offene Bauweise festgesetzt.
- Der Geschosswohnungsbau im WA 6 konnte um 1 Geschoss (3 m) reduziert werden.
- Der neu geplante Baukörper nord-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 konnte in der Höhe um 0,60 m reduziert werden.
- Der neu geplante Baukörper süd-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 konnte durch die Festsetzung der Oberkante der Terrasse hinsichtlich der Höhenentwicklung konkretisiert werden.
- Aus energetischen Gründen konnte auf die Überschreitungsmöglichkeit der max. zul. Gebäudehöhe um 0,70 m für Solaranlagen nicht verzichtet werden. Damit die Solaranlagen in der Höhe nicht so in Erscheinung treten und um Verschattungen durch Solaranlagen zu vermeiden, müssen diese um 1,50 m von der Attika eingerückt werden.

2.4 Energiekonzept

Zwischenzeitlich wurde auch das Energiekonzept weiterentwickelt. In der oberen Hanglage (WA 1) wird eine Heizzentrale mit einer Holzpellets-Doppelkesselanlage mit jeweils 300 kW sowie einem Pelletslager errichtet. Die einzelnen Eigentümergeinschaften bzw. Wohnhäuser erhalten jeweils eine Übergabestation sowie einen Schichtladespeicher zur Warmwasserbereitung. Die Anbindung der Übergabestationen erfolgt über ein Nahwärmenetz. Ebenfalls soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage installiert werden. In Kombination mit einer erhöhten Wärmedämmung kann der Energiestandard KfW 70 eingehalten werden. Über die Einhaltung des Energiestandards wie auch die Erstellung baulicher Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie wird eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk abgeschlossen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Den geänderten Teilen der Planung wird zugestimmt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange werden zur geänderten Planung gehört. Für die übrige Planung einschließlich der Erschließung liegt sogenannte „Planreife“ nach § 33 BauGB vor.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Stadt vom Siedlungswerk gebaut und gehen anschließend ins Eigentum der Stadt über. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk abgeschlossen.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 1)
Geländeschnitte (Anlage 1 a)

Textliche Festsetzungen vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 2)
Begründung vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 3)
Freiflächengestaltungsplan vom 05.06.2009/02.11.2009 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Zeichenerklärung

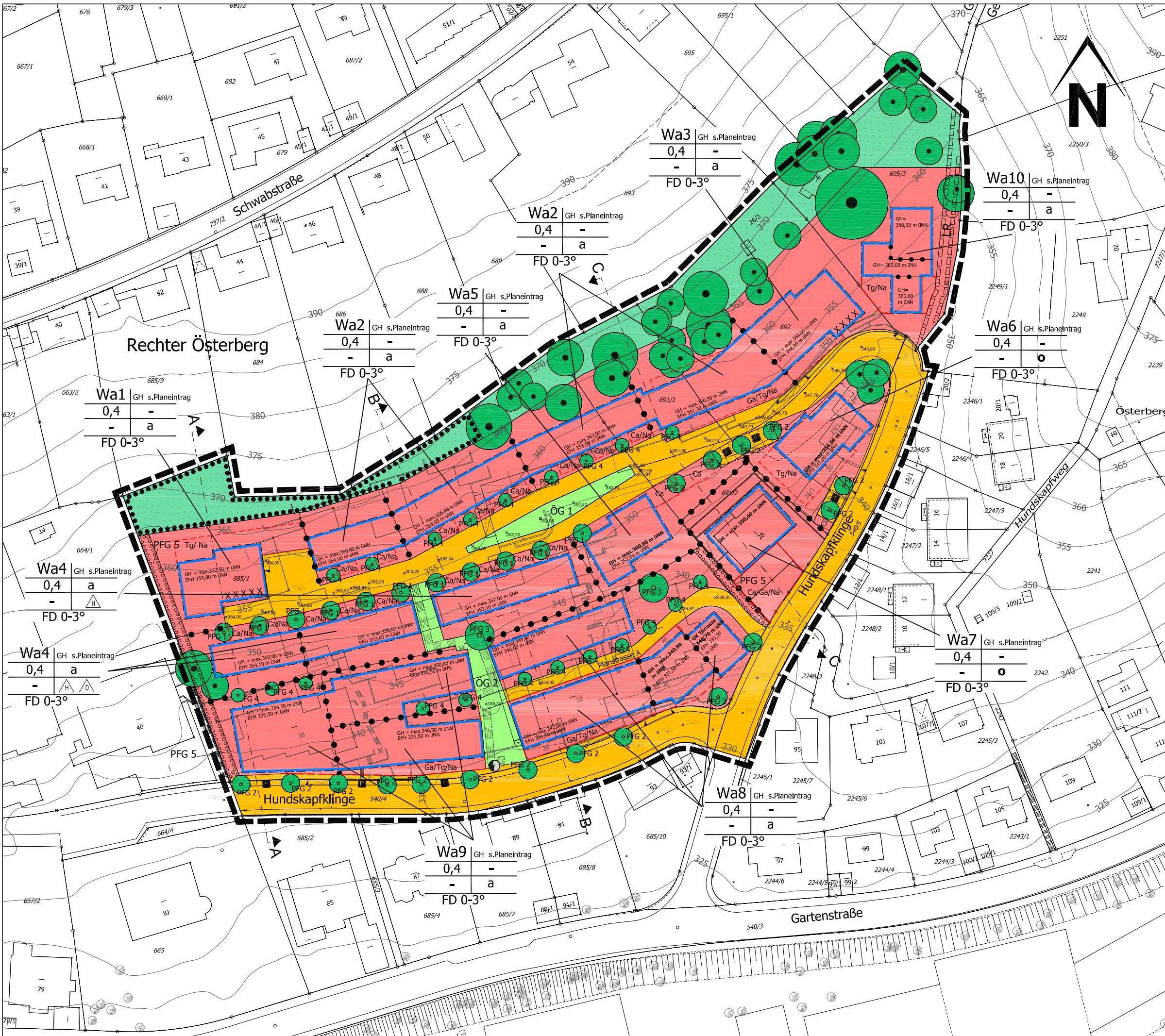
- WA Allgemeines Wohngebiet

- Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Dachform	Dachneigung
----------	-------------

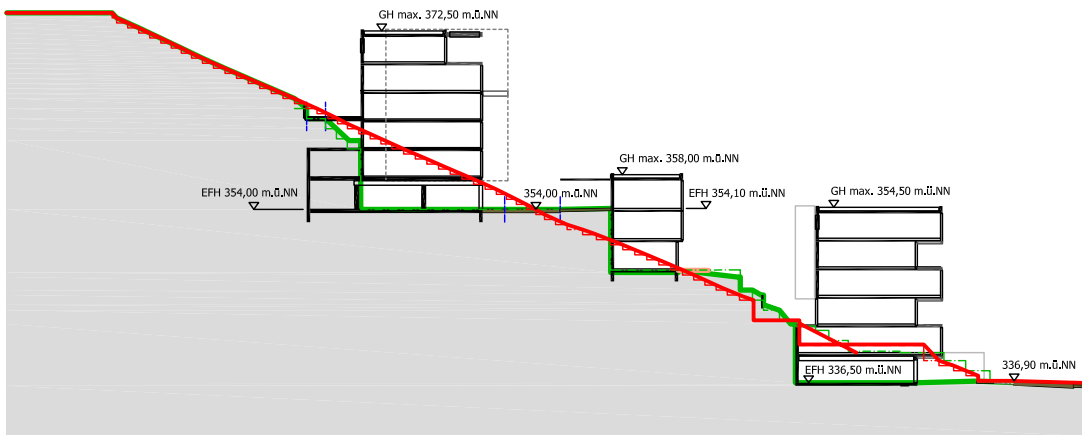
- GH max. Maximale Gebäudehöhe ü.NN (Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen. Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- X X X Bereich mit besonderen Regelungen zur abweichenden Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- FD Flachdach
- DN Dachneigung
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- P öffentliche Parkfläche
- CS Carsharing - Platz
- Ca/Ga/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, überdachte Stellplätze, Garagen
- TG/Na Tiefgarage, Nebenanlagen
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
- ÖG1/ÖG2 öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume, PFG 1, PFG 2, PFG 3 und PFG 4
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Sträuchern, PFG 5
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder und Gebäudehöhen
- Trafo-Station
- LR Leitungsrecht



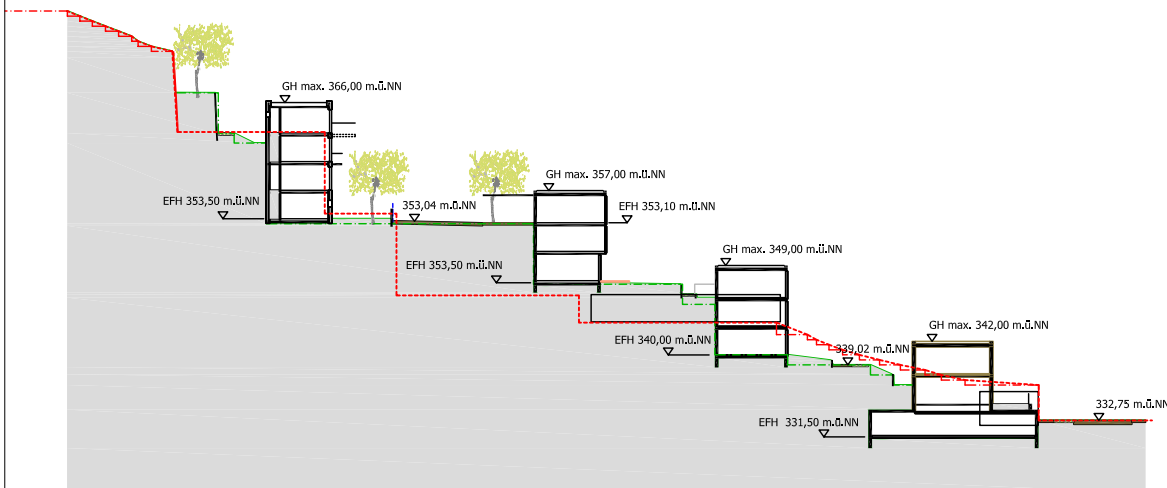
Bebauungsplan Entwurf
"Gartenstraße - Hundskapf"
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 05.06.2009/02.11.2009



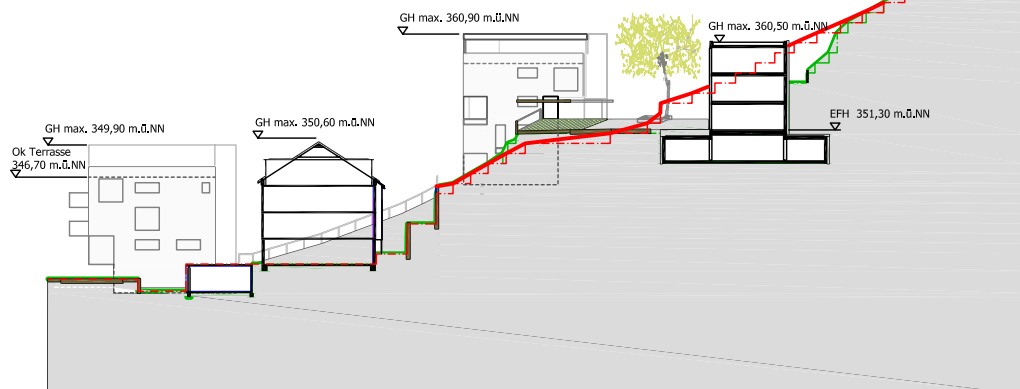
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Maßstab 1:750

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gartenstraße - Hundskopf“



Tübingen
Universitätsstadt

Sämtliche im Planbereich bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B-Plan Nr. 443, 287) werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 9) ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und durch die Oberkante der Terrasse (OK Terrasse) in Metern über N.N. (vgl. auch Hinweise Nr. 4) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) kann die GRZ im WA 9 0,75 betragen.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit Solaranlagen um bis zu 0,70 m überschritten werden, sofern die Solaranlagen um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.
- (5) Die festgesetzte Oberkante der Terrasse darf mit Absturzsicherungen oder Brüstungen um 0,90 m überschritten werden.

3. Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Dort, wo im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt ist, ist diese maßgebend.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird wie folgt bestimmt:
 - Im WA 1 bis WA 5 wird als EFH die Fertigfußbodenhöhe des Geschosses bezeichnet, welches von der Hundskapfklinge nördlicher Bereich aus direkt erschlossen wird.
 - Im WA 6 wird als EFH die Fertigfußbodenhöhe des Parkdecks bezeichnet, dessen Zufahrt von der Hundskapfklinge östlicher Bereich aus erfolgt.
 - Im WA 8 nördlicher Teil wird als EFH die Fertigfußbodenhöhe des Geschosses bezeichnet, welches von der Planstraße A aus direkt erschlossen wird.
 - Im WA 8 südlicher Teil und im WA 9 wird als EFH die Fertigfußbodenhöhe des Parkdecks bezeichnet, dessen Zufahrt von der Hundskapfklinge südlicher Teil aus erfolgt.

- (3) Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen:
- Die straßenseitigen Fassaden der im zeichnerischen Teil festgesetzten Garagen/Tiefgaragen/Nebenanlagen (Ga/Tg/Na) im WA 2, 3, 8, 9 dürfen eine Länge von max. 70 m aufweisen.
 - Die seitlichen Grenzabstände der Gebäude können auf 2,50 m reduziert werden. Hiervon ausgenommen sind die östlichsten Grenzabstände im WA 3, WA 5, WA 8 und WA 10 und die westlichsten Grenzabstände im WA 1, WA 4 und WA 9 – dort gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
 - Im WA 1 können für den im zeichnerischen Teil mit xxxx gekennzeichneten Bereich die südlichen Grenzabstände auf 4,50 m bis zur Straßenmitte reduziert werden.
 - Im WA 3 können für den im zeichnerischen Teil mit xxxx gekennzeichneten Bereich die südlichen Grenzabstände auf einen Faktor von 0,4 reduziert werden.
- (3) Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen getroffen sind, sind diese maßgebend.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt.
- (2) Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (3) Balkone dürfen die südlichen Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten, sofern diese die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten und die Balkone als offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) mit einer Länge von max. 7 m ausgeführt werden.
- (4) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Terrassen bis maximal 20 m² pro Wohneinheit im untersten Wohngeschoss
 - Zugänge
 - Zufahrten zu Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen
 - Einfriedungen und Stützmauern entsprechend der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5
 - Spielplätze nach § 9 Abs. 2 LBO
 - Pro Baugrundstück ist eine Geschirrhütte bis zu 7 m³ auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

6. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, die nicht in Nr. 5 (4) geregelt werden, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) In den im zeichnerischen Teil mit Nebenanlagen ausgewiesenen Bereichen (Ga/Tg/Na, Tg/Na, Ca/Na) sind nur untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradkeller, Müllabstellplätze, Technikräume, Kellerräume usw. zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind maßgebend.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner. Sie wird mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch angelegt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche ÖG 2 dient als fußläufige Erschließung vom unteren Straßenabschnitt „Hundskapfklinge“ zum oberen Straßenabschnitt „Hundskapfklinge“. In der ÖG 2 wird eine Treppenanlage errichtet, die übrige Fläche wird begrünt.

9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete private Grünfläche ist mit Gärten anzulegen. Es sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Ab 150 m² privater Grünfläche max. eine Geschirrhütte bis zu einer Kubatur von 15 m³
- Terrassen und Pergolen mit einer max. Grundfläche von 6 m²
- Einfriedungen entsprechend den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 695/3 wird zu Gunsten des öffentlichen Erschließungsträgers (Ver- und Entsorgung) festgesetzt.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Zier-Apfel - Malus „Liset“

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

An den gekennzeichneten Stellen sind Straßenbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Stadtbirne - Pyrus pyraeaster

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Tulpenbaum - Liriodendron tulipifera

Pflanzgebot 4 (PFG 4):

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume als mehrstämmiger Großstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart z. B.: Heimische Kupfer-Felsenbirne - Amelanchier ovalis

Pflanzgebot 5 (PFG 5):

An den gekennzeichneten Stellen sind Sträucher als Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

z. B. folgende Arten:

Haselnuss - *Corylus avellana*

Echte Quitte - *Cydonia oblonga*

Holz-Apfelbaum - *Malus silvestris*

Echte Mispel - *Mespilus germanica*

Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*

Wilde Stachelbeere - *Ribes uva-crispa*

12. Pflanz-erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanz-erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- (2) Die Gehölze innerhalb des im zeichnerischen Teil als Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiches sind durch Pflege als lichter Hain zu entwickeln und zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend für die zulässigen Dachformen und die Dachneigungen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Carports und Garagen sind mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-3° auszubilden.
- (3) Dachterrassen sind über max. 25% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (4) Flachdächer sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

- (5) Flachdächer, die als Garten genutzt werden, sind intensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Außenwände der Geschirrhütten sind mit Holzschalung auszuführen.

3. Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Flachdächern und nur parallel zur Attika zulässig.
- (2) Sofern baugestalterische Bedenken nicht bestehen, können vom Abs. 1 Ausnahmen zugelassen werden.

4. Werbeanlagen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

5. Einfriedungen und Stützmauern

- (1) Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wenn sie mindestens über 1/3 ihrer Länge mit einer geschnittenen Hecke bepflanzt werden, sofern in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Grundstücke, die nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße ihren Zugang haben
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in Form von Stützmauern und Hecken zulässig.
 - Stützmauern dürfen eine maximale Höhe bis 1,50 m aufweisen.
 - Hecken sind als geschnittene Hecken aus z. B. Acer campestre (Feldahorn) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.
 - Stützmauern + Hecken dürfen insgesamt eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.
- (3) Grundstücke, die südlich der öffentlichen Erschließungsstraße ihren Zugang haben
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in Form von Hecken zulässig.
 - Hecken sind als geschnittene Hecken aus z. B. Acer campestre (Feldahorn) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

6. Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag anzulegen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sofern sie nicht mit baulichen Anlagen (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5) überbaut sind.

8. Satelliten-Empfangsanlagen

- (1) An Gebäudefassaden sind Satelliten-Empfangsanlagen unzulässig.
- (2) Pro Gebäude kann im Dachbereich eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

9. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind zum öffentlichen Straßenraum profilgleich (in gleicher Bauflucht und gleicher Höhe) auszuführen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

III: Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

3. Energiestandard

Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen mindestens mit dem Energiestandard KfW 70 errichtet werden.

4. Höhenangaben

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um „Tübinger Höhen“. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

5. Hangsicherungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der topographischen Besonderheit des Grundstücks voraussichtlich Hangsicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Tübingen, den 05.06.2009/02.11.2009

Begründung

zum Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisiert die Samariterstiftung derzeit im Mühlenviertel in Derendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtnergelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime.

Das Siedlungswerk (gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück, das „Haus am Österberg“, erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und möchte das Grundstück entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Auch der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs dem Bebauungsplan „Gartenstraße/ Hundskapf“ zu Grunde zu legen (vgl. Vorlage 87/2007).

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Hundskapf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern:

Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Grundstück Flst. Nr. 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapfklinge 28 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bauungen in Lage und Höhenentwicklung klarer definiert werden können und mit der Neubebauung in Einklang stehen.

Das Grundstück Gartenstraße 81 und die östlich angrenzenden Flurstücke wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil das auf dem Grundstück Gartenstraße 81 (CVJM) geplante Bauvorhaben noch nicht so weit abgestimmt ist, dass hierfür innerhalb des anvisierten Zeitplans Planungsrecht geschaffen werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklinge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil wie auch das Grundstück Hundskapfklinge 28 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um künftige Bauungen in Lage und Höhenentwicklung mit der Neubebauung abzustimmen und um bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Die Baumöglichkeiten sollen sich an die Topografie anlehnen und parallel zu den Höhenlinien des Österbergs angeordnet werden. Es soll ein durchgrüntes, maßvoll verdichtetes Wohngebiet entstehen, welches ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen bietet. Die Wohngebäude sollen nach Süden orientiert werden, um einen maximalen aktiven und passiven Solarnergieertrag zu erreichen.

Des Weiteren sollen sich die Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen. Die Geschosswohnungsbauten sind entsprechend dem Wettbewerbsergebnis so angeordnet, dass städtebaulich wichtige Orte, wie Eingang- und Ausgangssituationen, Kurvenbereiche usw. betont werden sollen und eine gute räumliche Mischung der unterschiedlichen Bau- und Wohnformen entstehen soll.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Schwabstraße 42 bis 60 (gerade Hausnummern),
- im Osten durch die Flst. Nr. 700/1, 2251, 2250/3, 2249/1, die Grundstücke Hundskapfklinge 10 bis 20 (gerade Hausnummern), den Hundskapfweg, das Flst. Nr. 2248/3 und das Grundstück Gartenstraße 95
- im Süden durch die Hundskapfklinge und
- im Westen durch die Flst. Nr. 664/1 und 664/2 (Hundskapfklinge 40-42).

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar (ca.):

Bruttobauland	23.160 m ²
Nettobauland	14.810 m ²

Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche ÖG 1	223 m ²
Öffentliche Grünfläche ÖG 2	413 m ²
Private Grünflächen	2.192 m ²
Privates Pflanzeerhaltungsgebot	805 m ²

Öffentliche Straßenfläche	4.717 m ²
---------------------------	----------------------

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 20.03.2009 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend der Planung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche angepasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ existieren bereits Bebauungspläne und zwar der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287 „Gartenstraße – Hundskapf“ (westlicher Teil) aus dem Jahr 1968 und der Bebauungsplan Nr. 443 „Österberg Mitte“ aus dem Jahr 1999.

Der Bebauungsplan Nr. 287 weist für das Flst. Nr. 685/1 („Haus am Österberg“) Allgemeines Wohngebiet aus. Das Baufenster ist groß gefasst und entsprechend den zum Altenheim gehörigen Nutzungen zweckbestimmt (Alten- und Pflegeheim, Pflegehelferinnenschule, Schwesternwohnheim, Personalwohnheim). Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. 691/1 und im nördlichen Teil des Flst. Nr. 692 ist ein weiteres Baufenster ausgewiesen, auf dem bis heute noch keine Bebauung realisiert wurde. Im südlichen Teil des Flst. Nr. 692 sind Garagenbaufenster ausgewiesen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 287 sind nicht geeignet, die auf den Grundstücken geplante Wohnbebauung zu realisieren.

Das Grundstück Hundskapfklinge 28 (Flst. Nr. 691/2) befindet sich in privater Hand und ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster und einem Baufenster für Garagen ausgewiesen. Dieses Grundstück, das sich mitten in der geplanten Bebauung befindet, wird in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen, weil sich eine Bebauung auf diesem Grund-

stück in der Höhenentwicklung und Gestaltung künftig in die geplante Neubebauung einfügen soll und bauliche Erweiterungen zulässig sein sollen.

Auf Flst. Nr. 695/3 wird ein Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Ein kleiner Bereich an der östlichen Ecke des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 und dieser Bereich ist als Private Grünfläche – Biotop ausgewiesen. Auf dem Grundstück wurde noch keine Bebauung realisiert. Das Grundstück wird in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sich eine Bebauung auf diesem Grundstück in Lage und Höhenentwicklung in die geplante Neubebauung einfügen soll und auf dem Grundstück bauliche Ergänzungen möglich sein sollen.

Das Grundstück Flst. Nr. 665 des CVJM, Gartenstraße 81, wie auch die hieran anschließenden Grundstücke Flst. Nr. 685/2 und 685/3 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Nach wie vor soll auf dem Grundstück Gartenstraße 81 eine ergänzende Bebauung mit einer öffentlichen Wegeverbindung von der Gartenstraße zur Straße Hundskapfklinge entstehen. Allerdings sind die Planungen noch nicht soweit konkretisiert, dass hierfür Planungsrecht geschaffen werden könnte. Das Bebauungsplanverfahren für das Vorhaben Gartenstraße 81 soll separat über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan weitergeführt werden.

Die Bebauungspläne Nr. 287 und 443 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ durch diesen überlagert und für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Bestand auf dem Grundstück „Haus am Österberg“ und dem Bestand in der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen würden sich städtebaulich weder in die geplante noch in die umgebende Baustruktur einfügen. Außerdem ist bei solchen Nutzungen mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Durch die steigende Anzahl von Verkehrsströmen wäre die Wohnruhe durch Verkehrslärm gestört. Zum Teil könnten die Nutzungen auch nicht auf Grund der topographischen und verkehrlichen Situation (Sackgassen mit einer Zu- und Abfahrt) realisiert werden.

Geplant sind 21 Reihenhäuser und 11 Geschosswohnungsbauten. Durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäudekörper wird eine gute räumliche Mischung unterschiedlicher Bau- und Wohnformen erreicht. Insgesamt sollen im Baugebiet ca. 100-110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern neu geschaffen werden.

Die heutige Einwohnerdichte auf dem Grundstück „Haus am Österberg“ liegt bei ca. 90 EW/ha. Durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück wird sich die Einwohnerdichte auf ca. 150 EW/ha erhöhen. Damit liegt sie etwas über der Einwohnerdichte der angrenzenden Bebauung der Hundskapfklinge 40-44 mit 120 EW/ha. Auch unter Berücksichtigung der Baumöglichkeit auf Flst. Nr. 695/3 beträgt die Dichte für das Gesamtgebiet 150 EW/ha. Östlich der Hundskapfklinge nimmt die Einwohnerdichte ab. Hier beginnt ein anderer Siedlungscharakter.

Die prognostizierte Einwohnerzahl und Dichte der Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein und auch aus verkehrstechnischer Sicht kann die prognostizierte Einwohnerzahl vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden (vgl. Punkt Verkehr).

Städtebaulich kann die Dichte der Neubebauung als moderat und verträglich im Hinblick auf eine gute Wohn- und Freiflächenqualität in einem verdichteten, kompakten innerstädtischen Quartier bewertet werden, was der Vergleich mit Bebauungen entsprechender Einwohnerdichten im Stadtgebiet zeigen:

- Die Bebauung Fürststraße – Christophstraße – Hechinger Straße – Eugenstraße, eine offene Blockrandbebauung mit 3-4 geschossigen Einzelhäusern, gruppiert um einen unbebauten grünen Innenhof
- Die Neubebauung mit Reihenhäusern an der Hirschauer Straße nördlich des Neckars
- Die Neubebauung entlang der Herrenberger Straße, begrenzt durch die Aischbachstraße und die Gösstraße.

Im Vergleich dazu sind die Einwohnerdichten in der Altstadt und im Loretto Süd, ohne Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung mehr als doppelt so hoch.

Die Höchstzahl der Wohnungen zu begrenzen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, weil die Wohnnutzung im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und im östlichsten Bereich des WA 8 durch die Oberkante der Terrasse in Metern über NN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Solaranlagen um 0,70 m überschritten werden, sofern die Solaranlagen um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.

Die festgesetzte Oberkante der Terrasse darf mit Absturzsicherungen oder Brüstungen um 0,90 m überschritten werden.

Im WA 9 kann die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 0,75 betragen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl begrenzt die Bodenversiegelung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch bei einer verdichteten Bauweise Räume von Bebauung freigehalten werden.

Im WA 9 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA (0,4) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenobergrenzen im WA 9 wird erforderlich, weil die Grundstücke hier kompakt bebaut werden und ein großer Teil der Grundstücke durch Tiefgaragen unterbaut wird, weil eine oberirdische Parkierung städtebaulich nicht gewünscht und wegen der topografischen Verhältnisse auch nicht möglich ist. Die Grundstücke im WA 9 wurden des Weiteren zugunsten einer Verbreiterung des südlichen Straßenabschnitts „Hundskapfklänge“ für zusätzliche öffentliche Stellplätze und Bäume verkleinert. Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die Flachdächer werden

begründet. Auch die östlich des WA 9 festgesetzte öffentliche Grünfläche 2 bietet ausreichend Freifläche für das WA 9.

Mit der durchgängigen Höhenlinien parallelen Durchgrünung soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Grundflächenzahl liegt heute im Bereich der Bebauung Hundskapfklinge 40-44 und des Hauses am Österberg bei 0,33, für das Grundstück Hundskapfklinge 28 bei 0,27. Die Bebauung östlich der Hundskapfklinge weist heute eine GRZ von 0,15 auf.

Die geplante Neubebauung soll so realisiert werden, dass tatsächlich eine Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,39 entsteht.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke steigt durch die Neubebauung geringfügig an, bewegt sich aber im Rahmen des Bestandes in der Umgebung nach Westen hin. Weil der Bereich östlich der Hundskapfklinge städtebaulich den Auftakt in einen anderen Siedlungscharakter bildet, der überwiegend durch 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt wird, kann dieser Bereich nicht als Vergleichsmaßstab mit der Neubebauung herangezogen werden. Im Plangebiet sollen entsprechend dem 1. Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

Untersucht wurde auch das Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche. Dieses Verhältnis liegt heute im Bereich der Hundskapfklinge 40-44 bei 0,50, für das Grundstück Hundskapfklinge 28 bei 0,60. Die Neubebauung weist ein Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche von 0,59 auf und fügt sich auch unter dieser Betrachtungsweise in die bestehende Bebauung ein.

Geschossflächenzahl

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet bei 1,2.

Im Plangebiet soll ein gemischtes Quartier unterschiedlicher Wohnformen und Wohnstrukturen entsprechend dem Entwurf des ersten Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs entstehen. Deshalb gibt es im Gebiet durchaus auch Gebäude, die die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nicht ausschöpfen.

Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Metern über NN (Tübinger Höhen) werden die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung in der Hanglage verbindlich festgeschrieben. Gerade auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist diese verbindliche Festsetzung erforderlich.

Im östlichsten Teil des WA 8 wurde im Rahmen der Konkretisierung der Höhen anstelle der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante der Terrasse festgesetzt, die für Absturzsicherungen und Brüstungen um bis zu 0,90 m überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung kann nun vor allem in Bezug auf das Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 die Höhenentwicklung dieses östlichen Baukörpers konkreter festgeschrieben werden als dies mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe möglich wäre.

Eine Festschreibung der Zahl der Vollgeschosse wäre hier nicht geeignet, da sich diese für Hanglagen oft als ungeeignet darstellt, da die Gebäudehöhen tal- und bergwärts stark voneinander abweichen.

Bei den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Höhen handelt es sich um „Tübinger Höhen“. Diese liegen um 115 mm unter den NN-Höhen.

Zur Festsetzung der Gebäudehöhe wurden die Wandhöhen der näheren Umgebung untersucht.

In der Umgebung der Gartenstraße gibt es Gebäude mit Gebäudehöhen talseits bis zu ca. 18 m, wie z. B. die Gebäude Gartenstraße 79 und 85. Das Gebäude Gartenstraße 75 hat sogar eine Wandhöhe bis 21 m. Das Gebäude Hundskapfklinge 44 und auch das Haus am Österberg selbst haben eine Gebäudehöhe, von der Straße aus gemessen, die bei ca. 17 m liegt. Östlich der Hundskapfklinge sind überwiegend 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden.

Die neu geplanten Reihenhäuser und niedrigen Geschosswohnungsbauten weisen eine Höhe hangseits von ca. 3-6 m und talseits von ca. 9 m auf. An wenigen städtebaulich markanten Stellen wie den Eingangs- und Endbereichen wird die Bebauung um Wohngebäude mit bis zu 5 Wohnebenen und einem Parkierungsgeschoss ergänzt. Diese Geschosswohnungsbauten haben hangseits eine Wandhöhe bis ca. 12 m und talseits eine Höhe bis ca. 18 m. Da Solaranlagen zur optimalen Nutzung auf dem Dach aufgestellt werden müssen, dürfen diese die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,70 m überschreiten, sofern sie um 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Durch diese Festsetzung treten Solaranlagen in der Höhe nicht in Erscheinung, eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie wird nach Auskunft des Ingenieurbüros für Bauphysik EGS dadurch nicht eingeschränkt.

Die Höhen der Neubebauung sind in der näheren Umgebung der geplanten Neubebauung nicht unüblich. Die Höhe der geplanten Geschossbauten lehnt sich an bereits bestehende Gebäudehöhen an.

Mit ihrer kleinen Grundfläche setzen die geplanten Geschossbauten die städtebaulichen Akzente zu den den Höhenlinien folgenden niederen Gebäuden. Die Topographie und der Hang sollen durch die Lage der kleinteiligen und immer wieder unterbrochenen Bebauung wieder stärker erlebbar werden.

Bedingt durch ihre große Grundfläche und ihre terrassenartige Anlage ist die Fernwirkung der bestehenden Gebäude umso wuchtiger und die natürliche Topographie des Hanges kaum noch zu erkennen.

Die überwiegend 2-geschossige Bebauung östlich der Hundskapfklinge bildet den Auftakt in ein neues Quartier, das städtebaulich überwiegend durch 2 geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt wird. Diese unterschiedliche Struktur der Gebiete westlich der Hundskapfklinge und östlich der Hundskapfklinge betont, dass der westliche Bereich der Markung Tübingen zugerechnet wird und der östliche Teil der Markung Lustnau.

Die Höhen wurden im Zuge des Verfahrens konkretisiert: Auf Grund seiner Lage in der Straßenbiegung, seines Grundstückszuschnitts und in Anbetracht der angrenzenden Bestandsbebauung Hundskapfklinge 28 sowie der östlich angrenzenden Bestandsbebauung wurde der Baukörper im WA 6 um ein Geschoss (3 m) unter Wegfall von 2 Wohneinheiten reduziert. Demnach ist an dieser Stelle die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Wohngeschossen und einem Parkierungsgeschoss möglich. Im Hinblick auf das Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 konnte der nord-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 geplante Baukörper um 0,60 m reduziert werden. Der neu geplante Baukörper süd-westlich des Bestandsgebäudes Hundskapfklinge 28 konnte durch die Festsetzung der Oberkante der Terrasse hinsichtlich der Höhenentwicklung konkretisiert werden. Weitere Konkretisierungen hinsichtlich der Höhen sind unter Beibehaltung des städtebaulichen Entwurfs nicht möglich.

Insgesamt wird durch die Höhenstaffelung und Feingliedrigkeit der neuen Gebäude eine gute Ausichts- und auch optimale Besonnungslage erreicht. Aufgrund der schlanken und topografisch verträglich angeordneten Bebauung ist für die Fernsicht eine harmonische und abwechslungsreiche Ansicht dieses exponierten Wohnquartiers zu erwarten.

Auf dem Grundstück Hundskapfklinge 28 ist im Bestand ein Gebäude mit Satteldach vorhanden, das eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bergseits und 12,50 m talseits aufweist. Der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ setzt fest, dass bei Wegfall des Bestandschutzes anstelle des heutigen Gebäudes ein Gebäude mit Flachdach unter Beibehaltung der heutigen Höhen ausgeführt werden muss. Dadurch kann ein zusätzliches Wohngeschoss gewonnen werden. Das heutige Gebäude mit Satteldach genießt Bestandschutz und fügt sich künftig in die umgebende Flachdachbebauung nicht mehr ein.

Des Weiteren wurden für das heutige Grundstück Hundskapfklinge 28 Verschattungsdiagramme für Sommer (Juli) und Winter (Februar) erstellt. Untersucht wurde eine mögliche Verschattung durch das neu geplante Gebäude, das süd-westlich des Gebäudes Hundskapfklinge 28 errichtet werden soll. Das Verschattungsdiagramm für Juli kommt zu dem Ergebnis, dass weder bei einem Sonnenstand Süd noch bei einem Sonnenstand Süd-West das Grundstück Hundskapfklinge 28 durch das neu geplante Gebäude verschattet wird. Das Verschattungsdiagramm für Februar zeigt ebenso, dass das Gebäude Hundskapfklinge 28 bei einem Sonnenstand Süd nicht verschattet wird. Geringfügige Verschattungen ergeben sich im Februar durch einen Sonnenstand Süd-West und zwar wird hier die Garage des Grundstücks verschattet. Die Überschreitungsmöglichkeit der max. zulässigen Gebäudehöhe um 0,70 m für Solaranlagen führt zu keinen weiteren Verschattungen, weil Solaranlagen um 1,50 m von der Attika eingerückt werden müssen. So können Verschattungen, die durch Solaranlagen hervorgerufen werden, auf dem Dach selbst ausgeglichen werden.

Festsetzungen zur Höhenlage

Aus Gründen einer geordneten Höhenentwicklung wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe an einigen Stellen eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in Bezug auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die EFH kann um 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Dieser Puffer wird benötigt, um für die Gebäudeplanung notwendigen Spielraum zu schaffen.

Bauweise

Das Gebiet, das dicht und kompakt bebaut werden soll, um möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll trotzdem einen offenen Charakter erhalten. Deshalb werden offene und abweichende Bauweisen festgesetzt. Gerade in der Straßenbiegung (WA 6 und WA 7) soll das Gebiet nicht zu dicht bebaut werden, weshalb hier eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Zu den Grundstücken außerhalb des Plangebiets wie auch um das Bestandsgebäude Hundskapfklinge 28 werden die Abstandsflächen gemäß der offenen Bauweise eingehalten. Aufgrund der kompakten und südorientierten Bebauung können die nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände der offenen Bauweise und die geltenden Gebäudehöchstlängen an manchen Stellen im Gebiet allerdings nicht eingehalten werden. Deshalb wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall, ob die planungsrechtlich zulässigen geringeren Gebäude- und Grenzabstände auch bauordnungsrechtlich zugelassen werden können.

Durch die abweichende Bauweise wird der offene Charakter dennoch nicht gestört und es kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude auch aus brandschutztechnischer Sicht sicherge-

stellt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Im mittleren Teil des Plangebiets (WA 4) werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Hausgruppen und Doppelhäusern getroffen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass dort die Gebäudearten, so wie diese im städtebaulichen Entwurf vorgesehen waren, realisiert werden. Trotzdem soll eine gewisse Flexibilität vorhanden sein, damit auf die Nachfrage reagiert werden kann.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Balkone dürfen die südlichen Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten, sofern diese die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten und die Balkone als offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) mit einer max. Länge von 7 m ausgeführt werden. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch Balkone bis zu einer bestimmten Größe außerhalb des Baufensters realisiert werden können. Um zu vermeiden, dass sich innerhalb des Baufensters anstelle von Balkonen die Gebäude weiter ausdehnen, wird das Baufenster nicht vergrößert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur bestimmte bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Zugänge, Zufahrten sowie Einfriedungen, Stützmauern, Spielplätze nach der LBO und kleinere Geschirrhütten (bis zu 7 m³) zulässig.

Durch diese Festsetzungen werden die Baukörper in Größe und Dimension festgeschrieben, Balkone ermöglicht und gleichzeitig die Versiegelung der Böden begrenzt. Lediglich kleinere bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen, wie z. B. Zuwegungen und Stellplätze, Einfriedungen und Terrassen oder auch kleinere Geschirrhütten, die im Bebauungsplan nicht konkret festgeschrieben werden, sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Auch dadurch werden die Überbauung und damit die Versiegelung begrenzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen

Zur Lenkung der Versiegelung der Böden sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und in den hierfür separat ausgewiesenen Flächen zulässig, sofern diese nicht ausdrücklich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dadurch soll eine geordnete Parkierung und auch eine geordnete Unterbringung der Nebenanlagen sichergestellt werden.

In den als Nebenanlagen ausgewiesenen Bereichen (Ga/Tg/Na, Tg/Na, Ca/Na) sind nur untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradkeller, Müllabstellplätze, Technik- und Kellerräume oder ähnliches zulässig. Dadurch soll vermieden werden, dass die für die Parkierung vorgesehenen Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollen damit aber kleinere Flächen für Nebenanlagen außerhalb des eigentlichen Baufensters bereit gestellt werden. Dadurch kann auch eine geordnete Unterbringung untergeordneten, kleineren Nebenanlagen, wie z. B. Müll, sichergestellt werden.

Um eine geregelte Ein- und Ausfahrt in die Parkieranlagen zu ermöglichen, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist pro Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Die Planung ermöglicht es, dass pro Hausgruppe/Doppelhaus 2 Stellplätze und pro Geschosswohnungsbauten mindestens 1,2 Stellplätze pro Wohnung realisiert werden können. Dadurch soll im öffentlichen Raum Parkdruck vermieden werden.

Die Planung sieht vor, dass entlang der Straße 10 öffentliche Parkplätze als Querparker und durch eine geringfügige Straßenerweiterung im südlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklunge“ weitere 10 Parkplätze als Längsparker im Wechsel mit Straßenbäumen entstehen. Vor dem Gebäude Hundskapfklunge Nr. 28 soll zusätzlich ein Car-Sharing-Stellplatz entstehen. Derzeit sind 14 zusätzliche öffentliche Parkplätze im Verhältnis zum Bestand geplant.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen und deren Höhenlage werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene Erschließung soll weitergenutzt werden. Der südliche Straßenabschnitt der „Hundskapfklunge“ wird im nördlichen Teil etwas aufgeweitet, dadurch können zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 soll diese Straße dann nach Westen als öffentliche Straße weitergeführt werden. Angestrebt wird, diese ab hier als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen – dies erfolgt aber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Im mittleren Teil soll durch eine angerförmige Aufweitung der Verkehrsfläche ein Quartiersplatz entstehen. Am Ende der Hundskapfklunge wird ein Wendehammer erforderlich, der mit einer Stichstraße so ausgebildet wird, dass auch größere Fahrzeuge, wie z. B. Müllfahrzeuge, wenden können.

Auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich der nach Norden führenden Straße „Hundskapfklunge“ ist auf der östlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden. Der öffentliche Straßenraum wurde in diesem Bereich so verbreitert, dass beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen werden kann. Damit wird auch ein möglichst bequemer und sicherer Weg in dem weniger steilen Außenradius der Straße gewährleistet.

Westlich des Gebäudes Hundskapfklunge 28 ist ein öffentlicher Erschließungsweg vorgesehen. Er dient der fußläufigen Erschließung der nach Westen angrenzenden Wohnbebauung und kann für Reinigungsarbeiten am Kanal befahren werden.

Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Gestalterische Vorüberlegungen hierzu sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkplätze und des Car-Sharing-Stellplatzes werden durch das Siedlungswerk hergestellt und gehen nach Herstellung auf die Stadt über. Hierüber wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk geschlossen.

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden zwei öffentliche Grünflächen (ÖG 1 und ÖG 2) ausgewiesen.

Die ÖG 1 dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner. Sie wird mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch angelegt. Die konkrete Ausgestaltung dieses Platzes soll zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden.

Die ÖG 2 dient als querende fußläufige Erschließung von der südlichen „Hundskapfklunge“ zur nördlichen „Hundskapfklunge“. In der ÖG 2 wird eine Treppenanlage errichtet, die übrige Fläche wird be-

grünt. Ein bequemes Steigungsmaß mit einer überschaubaren Anzahl von Stufen im Wechsel mit Podesten soll eine schnelle, kurze und möglichst bequeme Wegeverbindung ermöglichen.

Die öffentlichen Grünflächen werden vom Siedlungswerk hergestellt und gehen anschließend mittels Erschließungsvertrag auf die Stadt über.

Private Grünfläche

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden geschützten Biotop soll hier eine Zone von Bebauung freigehalten werden. Die private Grünfläche ist für die Eigentümer der südlich an die private Grünfläche angrenzenden Gebäude zur Gartennutzung bestimmt. Die Fläche ist im östlichen Bereich mit Gärten anzulegen und die hier befindlichen Einzelbäume zu erhalten. Auf ihr sind bauliche Anlagen nur in Form von Geschirrhütten, Terrassen und Pergolen sowie Einfriedungen zulässig. Dadurch soll eine gärtnerische Nutzung ermöglicht und der Grünbereich erhalten und gestärkt werden. Kleine Geschirrhütten sollen zur Unterbringung der Gartengeräte dienen. Im westlichen Bereich sollen die Bäume und Sträucher zu einem lichten Hain weiterentwickelt werden.

Leitungsrecht

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 695/3 wird zu Gunsten des öffentlichen Erschließungsträgers festgesetzt. Das Leitungsrecht ist für den Mischwasserkanal (Regenwasser und Schmutzwasser) erforderlich, wenn dieser, wie hier, unter einem Privatgrundstück liegt und nicht unter einem öffentlichen Grundstück. Das Leitungsrecht soll künftig sowohl der Ver- als auch Entsorgung dienen.

Pflanzgebote

Die Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen, der Wege und in den Vorgärten dienen der Gestaltung, ökologischen Aufwertung und räumlichen Gliederung der Ost-West ausgerichteten Grünzonen und Freiräume. Als Bäume sind kleinkronige, blühreiche Arten vorgesehen. Für Baumstandorte in Belagsflächen sind ausreichend große Pflanzgruben vorgesehen, um langfristig Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Zwei Großbäume sind an exponierten Stellen geplant: An der Treppenanlage und im Freibereich nordwestlich des Gebäudes Hundskapf Klinge 28. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und entlang der Westgrenze des Grundstückes Hausnummer 28 ist eine schmale Strauchpflanzung in der Form einer Hecke als Sichtschutz vorgesehen. Alle Pflanzungen sind sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Bei der beispielhaft aufgeführten Artenauswahl der Pflanzgebote wurde auf heimische Arten Rücksicht genommen. Der Tulpenbaum ist eine nicht heimische Art. Er stellt aber eine standortgerechte und alterungsfähige Baumart dar, die als Nahrungs- und Aufenthaltshabitat für Kleintiere, Vögel und andere Tiere dient. Mit der Wahl des Tulpenbaumes sollen die vorgesehenen Standorte gestalterisch hervorgehoben werden. Im Plangebiet sind lediglich zwei Tulpenbäume vorgesehen, so dass nicht von einer Belastung des Naturhaushalts ausgegangen werden kann.

Pflanzerhaltungsgebote

Die innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sollen ökologische und gestalterische Funktionen erfüllen. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Gehölze innerhalb der Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch Pflege als lichter Hain zu entwickeln und zu erhalten.

Wer Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen, die mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt sind, beseitigt, beeinträchtigt oder zerstört begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Hanglage und der Einsehbarkeit des Österbergs von vielen Teilen der Stadt ist es erforderlich, dass gestalterische Vorgaben parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Wer diesen gestalterischen Vorgaben zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Dachgestaltung

Durch die Regelung über die Dachgestaltung soll eine einheitliche Gestaltung sichergestellt werden. Die komplette Neubebauung einschließlich der Garagen und Carports soll als begrünte Flachdachbebauung mit einer Dachneigung von 0-3° ausgeführt werden. Flachdächer sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen wird beschränkt (max. über 25% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig) um einen gewissen Anteil an Dachbegrünung und deren ökologische Funktion sicherzustellen. Sofern Flachdächer als Garten genutzt werden (insbesondere die Dächer der Garagengeschosse Ga/Tg/Na), sind diese mit einem Mindestgesamtaufbau von 40 cm zu begrünen. Durch die Dachbegrünung kann zusätzlich auch das Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Die Stärken des Dachaufbaus sind auf die Vorgaben der städtischen Satzung über die gesplittete Abwassergebühr angepasst, so dass sie bei der Gebührenberechnung entsprechende Berücksichtigung finden können.

Fassadengestaltung

Wegen der Hanglage und der Einsehbarkeit des Baugebiets sollen grelle und fluoreszierende Farben nicht verwendet werden. Bauliche Anlagen sind mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Um eine landschaftliche und gestalterische Einbindung der Geschirrhütten zu ermöglichen sollen die Außenwände der Geschirrhütten mit Holzschalung ausgeführt werden.

Solaranlagen

Die Nutzung von Solarenergie wird begrüßt, deshalb sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig. Allerdings sind diese aus gestalterischen Gründen aufgrund der Einsehbarkeit auf Flachdächern nur parallel zur Attika zulässig. Sofern baugestalterische Bedenken nicht bestehen, können hiervon Ausnahmen zugelassen werden. Sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Solaranlagen überschritten wird, sind Solaranlagen um 1,50 m von der Attika zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Um den Bedürfnissen der Nutzer im Gebiet gerecht zu werden und gleichzeitig einer Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken, ist pro Gebäude nur eine Werbeanlage zulässig, Außerdem sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Dadurch kann einer Verunstaltung entgegengewirkt werden.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind grundsätzlich nur als offene Einfriedungen mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblende bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern sie über mindestens 1/3 ihrer Länge mit einer geschnittenen Hecke bepflanzt werden. Dadurch kann ein einheitliches gestalterisches Bild erreicht werden und gleichzeitig wird Privateigentümern die Möglichkeit eröffnet, sich abzusichern.

Darüber hinaus wird bei den Regelung über Einfriedungen und Stützmauern zwischen den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße und den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße unterschieden. Die Unterscheidung wurde gemacht, weil die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße zum öffentlichen Straßenraum hin Südgärten haben, die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße haben zum öffentlichen Straßenraum Eingänge und Vorgärten.

Bei den Grundstücken nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur in Form von Stützmauern und Hecken zulässig. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Hecken dürfen max. 1,20 m hoch sein. Insgesamt darf eine Höhe von 2,20 m (Stützmauer + Hecke) nicht überschritten werden. Diese gestalterische Vorschrift ermöglicht eine Abschirmung des Südgartens vom öffentlichen Straßenraum aus und gewährleistet gleichzeitig ein einheitliches gestalterisches Bild.

Bei den Grundstücken südlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese Vorgabe ermöglicht eine Abschirmung der privaten Vorbereiche zum öffentlichen Straßenraum.

Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge

Damit die Versiegelung auf das Nötigste begrenzt wird und zur einheitlichen Gestaltung, sind Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflasterbelag usw. anzulegen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind (z. B. Terrassen, Zugängen, Zufahrten...) sind gärtnerisch anzulegen. Sie sollen als private Freifläche um das Gebäude genutzt werden.

Satelliten-Empfangsanlagen

Um eine Häufung von Satelliten-Empfangsanlagen zu vermeiden, um aber andererseits den Nutzern entgegenzukommen und um diese gestalterisch einzubinden, sind Satelliten-Empfangsanlagen an der Gebäudefassade unzulässig. Im Dachbereich kann pro Gebäude eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden - Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) erforderlich ist.

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind zum öffentlichen Straßenraum profiligleich (in gleicher Bauflucht und gleicher Höhe) auszuführen. Dadurch soll zum öffentlichen Raum ein homogenes Erscheinungsbild entstehen.

7. Freiflächengestaltung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet. Im Freiflächengestaltungsplan werden Aussagen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der Grün- und Verkehrsflächen getroffen. Der Freiflächengestaltungsplan ersetzt einen Grünordnungsplan. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern gilt als Leitlinie für die Freiraumgestaltung und -entwicklung. Die wesentlichen Inhalte aus ihm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll soweit möglich über die vorhandene Erschließung erfolgen. Der bestehende südliche Straßenabschnitt „Hundskapfklänge“ soll im nördlichen Bereich etwas aufgeweitet werden, um zusätzliche öffentliche Parkplätze zu schaffen. Auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 soll die

Hundskapfklinge dann nach Westen als öffentliche Straße weitergeführt werden. Diese Straße wird dann im Mittelteil zu einem angerförmigen Platz aufgeweitet und endet im Westen mit einem Wendehammer, der so ausgebildet wird, dass auch größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge etc.) wenden können. Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden – dies erfolgt aber unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren.

Auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich des nach Norden führenden Straßenabschnittes „Hundskapfklinge“ ist auf der östlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden. Der öffentliche Straßenraum wurde in diesem Bereich so verbreitert, dass beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen werden kann. Damit ist auch ein möglichst bequemer und sicherer Weg in dem weniger steilen Außenradius der Straße gewährleistet.

Westlich des Gebäudes Hundskapfklinge 28 ist eine kleine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Diese soll als Wohnweg dienen und ist auch für Kanalreinigungsarbeiten erforderlich. Eine entsprechende Beschilderung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Die fußläufige Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße „Hundskapfklinge“. Durch eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Treppenanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll von der südlichen Straße „Hundskapfklinge“ aus für Fußgänger eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Treppenanlage kann aufgrund der Hanglage nicht behindertengerecht ausgebaut werden. Ein bequemes Steigungsmaß und eine überschaubare Anzahl von Stufen im Wechsel mit Podesten soll dennoch eine schnelle, kurze und möglichst bequeme Wegeverbindung ermöglichen.

Von der ursprünglich enthaltenen planerischen Zielsetzung eines Höhenweges nördlich der Neubebauung mit Verbindung zum Österberg wurde Abstand genommen, da diese Wegeverbindung angesichts der topografischen Verhältnisse nur mit einem erheblichen Aufwand möglich wäre und zudem die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die verbleibenden Grundstückszuschnitte dieser Planungsüberlegung entgegenstehen. Angesichts der bereits bestehenden und aufgrund der Topographie deutlich komfortableren Fußwegeverbindung von der Hundskapfklinge zum Österberg über den Hundskapfweg erscheint dieser Aufwand nicht angemessen.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren lässt das Siedlungswerk prüfen, inwieweit Grundstücke nördlich des Plangebiets an die neu geplante private Erschließung angebunden werden können. Sofern dies möglich ist, kann ein Zugangsrecht, gegebenenfalls über eine privatrechtliche Dienstbarkeit abgesichert werden. Diese Thematik ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Grundstückseigentümern und dem Siedlungswerk.

Eine barrierefreie Verbindung von der Hundskapfklinge zur Gartenstraße wäre nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand realisierbar und nur bedingt sinnvoll: Die bestehende Straße „Hundskapfklinge“ mit einer Steigung von 16% im Einmündungsbereich kann nicht verändert werden, die schmale Parzelle zwischen den Gebäuden Gartenstraße 85 und Gartenstraße 87 könnte nur mit einer Treppe als Weg ausgebaut werden. Eine barrierefreie Verbindung könnte ausschließlich über das Grundstück Gartenstraße 81 realisiert werden. Barrierefrei nach DIN ist eine Verkehrsanlage dann, wenn sie maximal 6 % Steigung und nach längstens 6 Meter eine ebene Fläche von mindestens 1,5 m aufweist. Bei einer Höhendifferenz zwischen Gartenstraße und Hundskapfklinge von 13 Metern würde eine Rampe von 217 m Länge mit 36 Zwischenpodesten benötigt. Zusammen wäre der Weg dann mindestens 271 m lang. Bei einer Breite des Wegs von 1,5 Metern würde eine Fläche von mindestens 406,5 m² überbaut werden müssen. Eine solche Fläche würde nicht nur keine weitere Bebauung auf dem Grundstück mehr zulassen, sondern auch die Grünfläche stark reduzieren. Eine lediglich stufenfreie Verbindung mit einer Steigung von maximal 10 % würde die Problematik mildern aber nicht lösen. Die Straße „Hundskapfklinge“ fällt vom Grundstück Gartenstraße 81 nach Osten bis zum nächsten Kreu-

zungspunkt um ca. 6 m. Daher wäre lediglich das süd-westlichste neu geplante Gebäude barrierefrei erschlossen.

Eine öffentliche Wegeverbindung über das Grundstück Gartenstraße 81 als nicht barrierefreie Wegeverbindung wird aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens „Gartenstraße/Hundskapf“ weiterverfolgt. Vielleicht kann die bestehende, zurzeit private Wegeverbindung auch für die Öffentlichkeit genutzt werden. Die Verwaltung ist hierzu im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer.

Um eine fußläufige Verbindung von der Neubebauung in die Altstadt und Innenstadt zu schaffen, wird eine Fußwegeverbindung in Verlängerung des südlichen Straßenabschnitts der „Hundskapfklunge“ nach Westen zum Platz der alten Synagoge (Weg in Halbhöhenlage) außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verfolgt. Da diese Wegeverbindung über einige Privatgrundstücke verläuft, wurden die Eigentümer auf Grundlage eines ersten Vorentwurfes im Oktober 2009 angeschrieben. Die meisten der bisher eingegangenen Rückläufe der Privateigentümer stehen einem Verkauf von Grundstücksteilen an die Stadt zur Schaffung dieser Wegeverbindung positiv gegenüber.

Die komplette Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung, der öffentlichen Grünflächen, der öffentlichen Parkplätze und des Car-Sharing Parkplatzes werden vom Siedlungswerk in Abstimmung mit der Stadt hergestellt. Nach Herstellung werden die Erschließungsanlagen ins Eigentum der Stadt übernommen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Siedlungswerk und der Stadt abgeschlossen. Mit den Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kanalverlegung soll im Januar 2010 begonnen werden, der Abschluss dieser Arbeiten ist im März 2010 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss des neuen Baugebiets an das bestehende Versorgungs- und Entsorgungsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Hierzu ist es erforderlich, dass neue Kanäle verlegt werden. Im nördlichen Straßenabschnitt der Hundskapfklunge wird von der geplanten Wendeplatte im Westen bis in etwa auf Höhe des Flst. Nr. 695/3 ein neuer Kanal verlegt, der dort dann an den bestehenden Kanal in der Hundskapfklunge angeschlossen wird. Zwischen den beiden Bauzeilen westlich und zwischen den beiden Bauzeilen östlich der ÖG 2 wie auch in den Wohnweg westlich des Gebäudes Hundskapfklunge 28 werden neue Kanäle verlegt, die über die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) an den Kanal im südlichen Straßenabschnitt der Hundskapfklunge münden.

Das Planungsgebiet ist in ca. 300 m Entfernung von der Buslinie 22 im 30 Minuten Verkehr vom ÖPNV erschlossen. Eine zusätzliche ÖPNV-Erschließung ist daher nicht erforderlich.

9. Verkehrsaufkommen

Am 09.10.2008 wurde im Bereich der Gartenstraße eine Verkehrszählung durchgeführt. In der Gartenstraße wurden 4.027 Kfz/Tag und im Einmündungsbereich der Hundskapfklunge 870 Kfz/Tag ermittelt.

Für die geplante Neubebauung wurde eine Verkehrsprognose aufgestellt, die auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)“ aus dem Jahr 2006 erarbeitet wurde. Eingeflossen sind u. a. die Anzahl der Wohneinheiten, der Wirtschaftsverkehr und der Besucherverkehr. Die spezifische Wegehäufigkeit und der Anteil der Wege mit Pkw gingen aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung der SVT aus dem Jahre 2008 ein.

Rechnerisch ergibt sich demnach für die Neubebauung durch die Planung des Siedlungswerks ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 310 Kfz/Tag, zuzüglich der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück 695/3 wird das Verkehrsaufkommen auf 340 Kfz/Tag prognostiziert.

Reduziert man das tatsächlich ermittelte Verkehrsaufkommen (870 Kfz/Tag) um ca. $\frac{1}{4}$, weil die Fahrten des Haus am Österberg entfallen, so reduziert sich das künftige Verkehrsaufkommen rechnerisch auf 650 Kfz/Tag. Zusammen mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für die Neubebauung von ca. 340 Kfz/Tag ergibt sich ein künftiges Gesamt-Verkehrsaufkommen an der Einmündung der Hundskapfklinge in die Gartenstraße von ca. 990 Kfz/Tag. Als Fazit der Prognose wird durch die Neubebauung inklusive der Bebauung auf Flst. Nr. 695/3 eine Zunahme von ca. 150 Kfz/Tag im Einmündungsbereich der Straße „Hundskapfklinge“ im Verhältnis zur Bestandssituation prognostiziert. Diese Verkehrszunahme kann problemlos durch die vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens werden Straßen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen herangezogen:

Justinus Kerner Straße	850 Kfz/Tag
Neckarhalde	2.200 Kfz/Tag
Jurastraße	3.300 Kfz/Tag
Charlottenstraße	3.500 Kfz/Tag
Hundskapfklinge, Bestand	870 Kfz/Tag
Hundskapfklinge, Prognose	990 Kfz/Tag

Die Verkehrszunahme in Lustnau durch das Baugebiet „Gartenstraße/Hundskopf“ ist minimal. Unter der Annahme, dass sich die Fahrten aus und in das Baugebiet etwa hälftig Richtung Eberhardsbrücke und hälftig Richtung Lustnau verteilen, kommt es in Lustnau zu einer Zunahme der Verkehrsmenge von 50-75 Kfz/24h bei einer heute vorhandenen Verkehrsstärke von ca. 4.000 Kfz/24h (Zunahme ca. 1,25%). Zusammen mit dem berechneten zusätzlichen Verkehr durch Egeria und eine mögliche Bebauung des Kraftwerks-Areals wird die Verkehrsmenge um ca. 300 Kfz/24 h zunehmen (Zunahme ca. 8%).

10. Niederschlagswasserrückhaltung

Für die Rückhaltung des Regenwassers sind sämtliche Flachdächer im Plangebiet, also sowohl die Flachdächer der Gebäude als auch die der Carports und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diejenigen Flachdächer, die als Garten genutzt werden sind intensiv zu begrünen. Der Mindestgesamtaufbau der Dachbegrünung wurde dabei an die städtische Satzung über die gesplittete Abwassergebühr angepasst.

Eine weitere Versickerung des Regenwassers vor Ort ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

12. Energiekonzept

Für die geplante Neubebauung des Grundstücks „Haus am Österberg“ wurde in Abstimmung mit dem Siedlungswerk und den Stadtwerken Tübingen ein Energiekonzept entwickelt. In der oberen Hanglage (WA 1) wird eine Heizzentrale mit einer Holzpellets-Doppelkesselanlage mit jeweils 300 kW sowie einem Pelletslager errichtet. Die einzelnen Eigentümergeinschaften bzw. Wohnhäuser erhalten jeweils eine Übergabestation sowie einen Schichtladespeicher zur Warmwasserbereitung. Die Anbindung der Übergabestationen erfolgt über ein Nahwärmenetz. Ebenfalls soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage installiert werden. In Kombination mit einer erhöhten Wärmedämmung kann der Energiestandard KfW 70 eingehalten werden. Über die Einhaltung des Energiestandards wie auch die Erstellung baulicher Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie wird eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Siedlungswerk abgeschlossen.

Auch andere Neubauten im Baugebiet sollen mindestens mit dem Energiestandard KfW 70 errichtet werden.

13. Baugrund

Für die geplante Neubebauung des „Haus am Österberg“ wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 13.11.2008 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der Baugrund, abgesehen von den Auffüllungen im Zusammenhang mit der Altbebauung, aus nur wenigen Dezimetern dicken Deckschichten aus Oberboden und eiszeitlich umgelagerten Böden, sogenannte Fließerde, aus den Tonsteinen und Sandsteinen des Mittleren Keupers besteht. Die Baugrubensohlen der verschiedenen Gebäude werden in den meisten Fällen im Oberen Bunten Mergel, vereinzelt auch im Unteren Bunten Mergel liegen. In jeder dieser Situationen liegt die Gründungssohle weit unterhalb des Urgeländes, so dass mit allenfalls geringen Tieferführungen von Fundamenten mindestens mürbe, gut tragfähige Schlufftonsteine der Oberen bzw. Unteren Bunten Mergel oder die Sandsteine des Kieselsandsteins erreichbar sind. In dieser Situation werden als wirtschaftlichste Gründungsmöglichkeit niedrig belastete Streifen- und Einzelfundamente empfohlen. In Teilbereichen, in denen die Gebäude im Bereich von Arbeitsraumverfüllungen zu liegen kommen, werden Fundamentvertiefungen mittels Gründungspfeiler erforderlich.

Baugrubenböschungen bis 5 m können frei geböscht hergestellt werden. Aus Sicherheitsgründen müssen tiefere Einschnitte konstruktiv bzw. bei steiler Ausbildung mit Spritzbeton und Nägeln gesichert werden. Wo möglich, können die bestehenden Außenwände der Bestandsbebauung zur Geländesprungsicherung herangezogen werden. Hierzu sollten entweder Abstützungen oder Gurte und Anker genutzt werden, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

Da die vorhandenen Gebäude talseits frei stehen und bergseits ins Gelände einschneiden, müssen sie den daraus resultierenden Erddruck aufnehmen oder die Auffüllungen müssen vorab mit Stützkonstruktionen versehen werden.

Die neuen Bauwerke binden nicht ins Grundwasser ein. Wegen der anstehenden, gering durchlässigen Böden, der Hanglage und des möglichen, zumindest teilweise Auftretens von Sickerwasser in den bestehenden und den zukünftigen Auffüllungen sowie in den Kieselsandsteinschichten wird empfohlen, eine Dränanlage auszuführen. Damit soll drückendes Grundwasser auf die Bauwerke verhindert und im Zusammenhang mit einer Abdichtung die Bauwerke gegen Feuchtigkeit geschützt werden.

Im Zuge des Abbruchs wird eine ergänzende Baugrunderkundung erforderlich, um die Baugrundverhältnisse flächenmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls die Angaben im Gutachten anzupassen. Außerdem sind aufgrund der topografischen Besonderheiten entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen, die durch eine geologische Betreuung sicherzustellen sind.

14. Abbrucharbeiten für das „Haus am Österberg“

Vom Siedlungswerk wurde ein Gutachten für den Abbruch des Alten- und Pflegeheims beauftragt, mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen für die Anwohner, soweit möglich, zu reduzieren.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wird durch einen öffentlichen Sachverständigen ein Beweissicherungsverfahren bei allen unmittelbaren Anwohnern durchgeführt.

Ab Juli 2009 werden sämtliche Gebäude, die zum Alten- und Pflegeheim „Haus am Österberg“ gehören, von innen entkernt und in den Rohbauzustand zurückversetzt. Begonnen wird mit dem Schwesternwohnheim im östlichen Bereich. Der Abbruch der Rohbaukonstruktionen beginnt dann im September 2009. Im nordwestlichen Bereich wird zur Hangsicherung eine dauerhafte Verbauwand aus Spritzbetonschalungen angebracht. Der komplette Abbruch soll Ende Januar 2010 abgeschlossen sein. Die Abbrucharbeiten sollen für die Anwohner mit möglichst wenigen Einschränkungen verbunden sein. Um das Gelände wird ein 3 m hoher Bauzaun angebracht. Um die Lärmentwicklung zu reduzieren, werden für die Abrissarbeiten moderne Bagger verwendet. Durch den Einsatz von Wassersprühgeräten soll die Staubentwicklung so gering wie möglich gehalten werden. Untersuchungen im Vorfeld haben nachgewiesen, dass in der Zusammensetzung des Staubes keine Schadstoffe zu erwarten sind. Der größte Teil des Abbruchmaterials wird vor Ort in einer schallgedämmten Recyclinganlage zerkleinert, die den neuesten technischen Ansprüchen Rechnung trägt. Als zusätzlicher Lärmschutz werden Bauzäune mit schallschluckender Bekleidung an zwei Seiten der Maschine aufgebaut. Etwa 90% des verwertbaren Abbruchmaterials wird zur Auffüllung des Geländes herangezogen, was bereits statisch Berücksichtigung fand. Durch die Wiederverwendung des Abbruchmaterials vor Ort können viele zusätzliche Lkw-Fahrten vermieden werden.

15. Bauabschnitte

Das Grundstück des Siedlungswerks soll nach Fertigstellung der Erschließung mit den Hochbauvorhaben bebaut werden. Vorgesehen sind 2 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt umfasst den westlichen Teil des Grundstücks bis zur geplanten öffentlichen Treppenanlage. Der 2. Bauabschnitt umfasst den östlichen Teil des Grundstücks. Je Bauabschnitt werden 18-24 Monaten angesetzt.

Die Baumaßnahmen auf dem Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil des Plangebiets sollen noch vor der Bebauung des Siedlungswerks erfolgen. Die Stadt hat auf den Bebauungszeitpunkt keinen Einfluss, da sich das Gebäude im Privateigentum befindet.

Auf dem Flst. Nr. 691/2, Hundskapfklänge 28, sind derzeit keine baulichen Veränderungen bekannt.

16. Lärm

Im Plangebiet sind keine lärmintensiven Nutzungen geplant und auch Nutzungen mit erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehr werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch die von der Verwaltung erstellte Verkehrsprognose zeigt, dass das Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht wird. Ein Lärmgutachten ist nicht erforderlich.

Der Mindestabstand zwischen dem Rand einer Tennisanlage mit 8 Plätzen zu benachbarten Wohngebieten beträgt entsprechend den vom Niedersächsischen Umweltministerium im Jahre 1987 entwickelten Anhaltswerten für den Mindestabstand zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern 50 m. Der Abstand der Böschungsoberkante der Tennisplätze zum neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Gartenstraße/Hundskapf“ beträgt ca. 70 m. Außerdem liegt das Baugebiet an einem steilen Hang. Der Höhenunterschied vom Tennisplatz zum nächstgelegenen Erdgeschoss der Neubebauung (WA 8) beträgt ca. 14 m. Zusätzlich ist der Neubebauung noch eine abschirmende Bebauung vorgelagert. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Tennislärm liegt daher nicht vor.

17. Vereinfachtes Verfahren

Zum 01.01.2007 wurde das Baugesetzbuch geändert, das für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vorsieht. Die hierfür geltenden Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ wird eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt, weshalb eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen (Vorprüfung im Einzelfall) unterbleiben kann. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt. Die Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und unter Punkt 17 dieser Begründung abgearbeitet.

18. Erläuterung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Folgenden gemäß der Gliederung eines Umweltberichtes abgearbeitet.

Bestandteile sind:

- Bestandsplan mit Datum 5.6.2009, Anlage Nr. 3.1
- Baumbestandsplan mit Datum vom 5.6.2009, Anlage Nr. 3.2
- Untersuchung neuer Fußwegeverbindung am Südhang des Österberges, Anlage Nr. 3.3. und 3.4., mit Datum 5.6.2009.

18.1 Projektbeschreibung

Das Plangebiet mit seiner Größe von 2,3 ha liegt im unteren Drittel des nach Süd exponierten Steilhanges des Österberges, ca. 40 m Höhenunterschied sind hier zu überwinden. Mit der Entfernung von ca. einem Kilometer Luftlinie von der Altstadt ist diese noch gut zu Fuß erreichbar ist. Der Neckar und der ihn begleitende Grünzug ist in 150 – 200 m Luftlinie sehr nahe gelegen.

Großflächig hat sich im Laufe der letzten mind. 50 Jahre über die gesamte Länge der mittleren Hangzone am Südhang des Österberges von West nach Ost eine waldähnliche Sukzession eingestellt. Der Wandel von pflegeintensiven Kulturen mit Wein- und Hopfenanbau im letzten und vorletzten Jahrhundert und danach folgender Gartennutzung mit Baumwiesen hat dann nach dem zweiten Weltkrieg zu großflächiger Auflassung der Nutzung und Pflege an den steileren Lagen geführt. Zu erkennen ist, dass nur die Flächen in der näheren Umgebung der Gebäude offen gehalten und gepflegt werden. Das Plangebiet grenzt in seinen nördlichen oberhalb gelegenen Bereichen an die bald zu Wald übergehenden Mittelhangzonen an.

Das heutige Alten- und Altenpflegeheim, das „Haus am Österberg“, dominiert mit seinen fünf bis sechs gestaffelten Ebenen die Fernsicht auf diesen Hangbereich.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll eine vollständige städtebauliche Neuordnung stattfinden:

In Anlehnung an die Topografie werden parallel zu den Höhenlinien 21 neue Reihenhäuser und 10 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 110 Wohneinheiten für ca. 270 Einwohner von talseits ca. 9m bis zu 12 m bzw. 18 m Höhe geplant.

Die ebenfalls Höhenlinien parallel ausgerichteten neuen Straßen sollen durch zumeist beidseitige Baumpflanzungen gestalterisch eingebunden werden und sollen hierdurch auch Aufenthaltsqualität erhalten.

Zwischen der geplanten Neubebauung liegen Ost-West orientiert durchgängige Grünzonen, die z. T. mit Tiefgaragen unterbaut, als Rasen- und Gartenflächen genutzt werden sollen. Die großen Höhenunterschiede werden durch Terrassierungen mit Stützmauern von max. 1,50 m Höhe überwunden, die z. B. als Gabionen ausgebildet und mit Sichtschutzhecken überpflanzt werden sollen. Horizontale Fußwegeverbindungen und ein Nord-Süd querender Weg sollen die Freiräume neben den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und Straßen begleitenden Bürgersteigen ergänzend erschließen.

Die oberhalb der letzten Gebäudereihe befindlichen Hangzonen verbleiben im westlichen Bereich als lichter Hain. In den östlichen oberen Hangzonen werden die Sukzessionsflächen in Gärten umgewandelt, in denen die großen, alterungsfähigen schönen Bäume, vor allem Eichen, erhalten bleiben.

18.2. Bestandsaufnahme - Bewertung - Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

18.2.1. Methodik

Von Bedeutung ist bei der landschaftsplanerischen Beurteilung auch die Umgebung des Plangebietes, weshalb diese einbezogen wurde.

In dem Bestandsplan, siehe Anlage Nr. 3.1, sind auch die heutige Art der Nutzungen dargestellt. Alle größeren Bäume wurden erfasst, teilweise vermessen und teilweise per Augenmaß eingetragen, deren Arten bestimmt und im Baumbestandsplan (vgl. Anlage Nr. 3.2.) dargestellt. Hinweise auf die zukünftige Art und Weise der Freiraumgestaltung sind dem Freiflächengestaltungsplan vom 21.07.2008/15.06.2009, Anlage Nr. 4, zu entnehmen. Für die Untersuchungen der neuen Wegeverbindungen liegen ebenso Pläne bei, Anlagen Nr. 3.3. und 3.4.

Im folgenden Text wird die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter schriftlich erläutert. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt in verbal-argumentativer Art und Weise. Nur für das Schutzgut Boden wurden zur Beurteilung der Versiegelungen quantitative Ermittlungen vorgenommen. In dem Kapitel für das Schutzgut Erholung Landschaftsbild ist das Ergebnis der Untersuchungen für einen neuen Spazierweg am Österberghang erläutert.

Bei der Beurteilung der neuen Planungen kann nicht unterschieden werden zwischen den Freiräumen, die als „überbaubare Fläche“ außerhalb der Baulinien zur Festlegung und Lenkung der baulichen Dichte im Bebauungsplan dargestellt werden und den Freiräumen, die als private oder öffentliche Grünflächen dargestellt und planungsrechtlich festgelegt sind. Beide Arten von Freiräumen sind nicht überbaubar und fungieren im ökologischen, stadt- und landschaftsgestalterischen Sinne als Freiräume.

Die Eingriffsregelung ist bei diesem Bebauungsplan nicht anzuwenden, weil gemäß 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

18.2.2. Rahmengebende Planungsvorgaben

Die Abgrenzung der hier erläuterten Planungen ist dem Bestandsplan, Anlage Nr. 1, zu entnehmen.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskapf“ existieren

- der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287 „Gartenstraße – Hundskapf“ (westlicher Teil) aus dem Jahre 1968 und
- der Bebauungsplan Nr. 443 „Österberg Mitte“ aus dem Jahre 1999.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind für die Beurteilung der Umweltbelange die planungsrechtlichen Vorgaben bestehender Bebauungspläne zu beachten:

Der Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskapf“ sieht ergänzend zur heute realisierten Bebauung auf den Flurstücken Nr. 691/1, Nr. 692 und Nr. 695/3 zusätzlich zwei weitere Baufelder zur Überbauung vor, die insgesamt eine Größe von ca. 1 995 m² haben.

Der Bebauungsplan „Österberg Mitte“ sieht einen öffentlichen Fußweg durch die Klinge vor, der ab dem Flurstück Nr. 695/3 mit einem Gehrecht weiter geführt wird. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Flurstückes 695/3 wurden Flächen der in der Landesbiotopkartierung erfassten Biotope räumlich

abgegrenzt und als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Biotop und den Zielen: „In dem § 24 geschützten Biotop sind eine bauliche Nutzung und andere Eingriffe nicht zulässig“ festgesetzt.

Flächennutzungsplan 2009

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 20.3.2009 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend der Planung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche angepasst.

Kleinere Teilbereiche der Flurstücke Nr. 691/1, 692 und 695/3 sind im Nordosten im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist auf die Qualität der mittleren Hangzonen am Südhang des Österberges hin und empfiehlt deren Erhalt mit der Unterschutzstellung als „Geschützten Grünbestand“ gemäß § 33 NatSchG zu sichern. Hierdurch wird das Tübinger landschaftsplanerische Prinzip der Freihaltung der Mittelhangzonen planerisch umgesetzt.

Die Grenzlinie dieser mittleren Hangzonen verläuft außerhalb des Plangebietes, wertet das Gebiet wegen der Nachbarschaft hierzu auf.

Landesbiotopkartierung

Im Rahmen der im Jahre 1999 vorgenommenen Biotopkartierung des Landes wurden die waldähnlichen Mittelhangzonen am Österberg als Biotop mit der Nummer 1921 und mit der Bewertung „Trockenmauern am Südhang Rechter Österberg“ kartiert. Kleinere Flächen auf den Flurstücken Nr. 691/1, 692 und 695/3 im Nordosten des Plangebietes sind hiervon erfasst.

Ein Schutzstatus und Schutzanspruch dieser Biotope nach § 32 NatSchG gilt jedoch generell nur für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus muss das jeweilige Schutzkriterium erfüllt sein, was im Plangebiet nicht der Fall ist: Nur kleine Rudimente einer Trockenmauer sind im Plangebiet anzutreffen, die aber die vom NatSchG vorgegebenen Kriterien: eine Mauerfläche von mind. 2 m² zu besitzen und zugleich mindestens 0,5 m hoch zu sein, nicht erfüllen.

Der Bebauungsplan „Österberg Mitte“ hat in seinem Geltungsbereich Teilflächen dieser Biotope mit eigenen Schutzzielen gesichert, wie weiter oben erläutert wurde. Die jeweiligen Abgrenzungen sind dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen.

In dieser Kartierung wurde darüber hinaus eine Eiche auf Flurstück Nr. 695 als naturdenkmalschutzwürdig gemäß § 31 NatSchG bewertet. Deren Erhaltung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Biotopkartierung gibt für das Plangebiet außer dem Hinweis auf die alte Eiche keine weiteren inhaltlichen und rechtlichen Vorgaben.

Sonstige Vorgaben

Das Leitbild: „Freizuhaltende Mittelhanglagen nach städtebaulichen und klimatologischen Gesichtspunkten“, vom November 1981, hat auch den mittleren Südhang des Österberges einbezogen. Die Flächenabgrenzung für die freizuhaltenden Mittelhangzonen, die vom Gemeinderat im Jahre 1985 als

Selbstbindungsgrundsatz beschlossen wurden, verläuft nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes und stellt für diesen Bebauungsplan von daher keine Vorgabe dar.

18.2.3. Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Die Umgebung des Plangebietes im Norden, Osten und Westen - die mittleren, nicht bebauten Hangzonen des Österberges - werden vom Landschaftsplan als „Bereich mit herausragender, hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ bewertet.

Das Plangebiet selbst ist aus der Sicht eines Naturraumes in zwei Bereiche zu gliedern:

- a) Der bisher nicht überbaute, kleinere Bereich im nördlichen Planungsgebiet 6.800 m²

In diesem Bereich sind gemäß dem alten Bebauungsplan zwei Baufenster, ca. 2.000 m², planungsrechtlich gesichert.

Eine waldähnliche Sukzession hat sich mit einer mittelmäßig ausgebildeten Strauch- und Krautschicht eingestellt. Prägend und von Bedeutung sind hierin viele gesunde, zumeist zwischen 30-50 Jahre alte Einzelbäume von Eiche, Ahorn und Esche.

Trockenmauern, wie es die Biotopkartierung als schutzwürdig für dieses Biotop formuliert, existieren im Planungsgebiet nicht.

Wegen der reich strukturierten Gärten und Wald ähnlichen Sukzessionen in den angrenzenden Mittelhangzonen und wegen der Nähe zum Neckar ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ebenso wie die Umgebung für Fledermäuse Bestandteil ihres Jagdreviers am Österberg ist. Altbäume mit Höhlen, die als Winter- und Sommerquartier dienen, sind nicht anzutreffen. Die Existenz solcher Quartiere ist auch bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Als Wohnquartier für Fledermäuse dienen vermutlich weiter entfernt die Bäume am Neckar für Arten wie den Abendsegler und der Wasserfeldermaus.

Im Hinblick auf die Vogelwelt gilt ähnliches: die Vielfalt und die großflächige Ausdehnung an Vegetationsstrukturen der Umgebung dienen als Aufenthalts-, Nahrungs- und Bruthabitat für viele verschiedene Vogelarten, das Plangebiet ebenso.

- b) Der überbaute Bereich mit dem Alten- und Altenpflegeheim, „Haus am Österberg“, und den Wohngebäuden 16.360 m²

Die hier befindlichen Außenanlagen um die Gebäude wurden im Stil der Zeit angelegt: Wie in den 70er Jahren üblich dominieren hier Bergahorn, Birke, Hainbuche, und Esche, durchmengt mit Nadelgehölzen wie Kiefer, Fichte und Lärche, die in Gruppen angeordnet Rasen- und mit Bodendeckern bepflanzte Flächen überstellen und gestalten.

Mit dem Stammdurchmesser von ca. 20 bis max. 60 cm handelt es sich bei den Bäumen zwar um nicht so alte und deshalb eigentlich alterungsfähige Exemplare, die jedoch wegen ihrer oft sehr schlechten Kronenentwicklung und des schlechten Kronenaufbaus zumeist mit höchstens „mittlerer Wertigkeit“ zu beurteilen sind. Vor allem wegen der monotonen Gestaltung und Artenverwendung und wegen der Dominanz fremdländischer Arten werden diese Grünanlagen im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz sehr gering bewertet.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Als Eingriffe könnten die im Nordosten in die ehemaligen Hangzonen geplanten Baumaßnahmen im kleineren Planbereich a) bewertet werden.

Da das Baurecht mit diesem Bebauungsplan nicht neu geschaffen wird, sondern mit planerischen Änderungen vollzogen wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 (2) BNatSchG bzw. 13 a BauGB nicht zur Anwendung.

Die Umwandlung dieser Grünzonen ist wie folgt zu bewerten: Ca. 19 größere Bäume und ca. 2.000 m² Strauch- und Krautschichten werden in diesem Planbereich des alten Baurechtes entfernt und die Flächen dann bebaut. Die in den nördlich angrenzenden Grünzonen befindlichen wertvollen erhaltenwürdigen Biotope, die alterungsfähigen Einzelbäume, werden Bestandteil der zukünftigen Freiraumentwicklung: In diesen Grünzonen verbleiben im östlichen Teil mindestens 33 Bäume und werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie stehen dann auf Flächen, die in Gärten umgewandelt, entsprechend vielfältig angelegt und gepflegt werden. Der unerwünschten Gehölzsukzession wird damit nachhaltig entgegen getreten. Die Folge hieraus ist eine reichhaltige, vielfältige Vegetationsstruktur für halboffene Freiräume, die im Sinne des Biotop- und Artenschutzes positiv zu bewerten sind. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Gehölzgruppen von ca. 800 m² als lichter Hain erhalten und entwickelt. Die Fläche ist zu steil für eine andere Nutzungsform.

Für die Gruppe besonders geschützter Arten, der Fledermäuse und der Vögel, im Plangebiet, die generell europarechtlich geschützt wurden, ist festzustellen, dass allein schon wegen der geringen Größe der von den Bebauungen betroffenen Flächen und der Größenordnung der wertvollen Biotopstrukturen in der Umgebung von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Sinne des § 42 (4) BNatSchG mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszugehen ist. Hinzu kommt auch, dass die im Plangebiet betroffenen Vogelarten zu den weitverbreiteten Arten zählen.

Der Teil des Plangebietes b) wird vollständig neu überbaut.

Auch bedingt durch die neue Geländeabwicklung für die neuen Gebäude und den damit verbundenen großflächigen Bodenbewegungen können Bäume nur an den Rändern des Bebauungsplangebietes erhalten bleiben.

Das Entfernen der Grünstrukturen in diesem Planbereich ist als gering zu bewertender Verlust im Sinne des Schutzgutes Arten- und Biotope zu beurteilen. Das Plankonzept neuer zusammenhängend erlebbarer Grünzonen mit einander verbundener Wiesen- und Rasenflächen, die z. T. als Dachbegrünung hergestellt werden, und den vielen zumeist Straßen begleitenden neuen Baumpflanzungen stellt in der Bilanz für den Biotop- und Artenschutz eine Verbesserung dar.

Eine Bilanzierung von den gefälltten Bäumen zu den neu gepflanzten Bäumen über das gesamte Plangebiet also im Teil a) + Teil b) zeigt:

Bäume mit Erhaltungsgebot	40	Stück
zu fallende Bäume	68	Stück
Bäume mit Pflanzgebot	51	Stück

Das Ergebnis zeigt, dass im Plangebiet in Zukunft vermutlich weniger Bäume stehen werden. Dieses ist Ausdruck des planerischen Zieles der Innenentwicklung und wird kompensiert durch die vielen neuen kleinräumigen pflanzlichen Strukturen der neuen Hecken und Gärten. Nicht einbezogen werden konnten die auf dem neuen Quartiersplatz geplanten Bäume, da deren Anzahl abhängig vom noch fertig zu stellenden Entwurf ist.

18.2.4. Schutzgut Boden, Grundwasser

Das hängige Gelände des Plangebietes liegt geologisch gesehen in den Formationen des Mittleren Keupers. Dieser liegt zwischen dem Stubensandstein und den im Schilfsandstein gelegenen „Bunten Mergel“. Gekennzeichnet ist das Gebiet durch vielfältige und verschieden mächtige Auffüllungen und Abgrabungen. Die Bodenschichten sind alle anthropogen überformt. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Grundwasser tritt als Schichtwasser zu Tage, zumeist aus den Schichten des Kieselsandsteins. Durch die sehr steile Hundskapklänge flossen früher die Wassermassen in jahreszeitlich wechselnder Stärke ab. Die Klinge ist heute verdolt und an das Kanalnetz angeschlossen.

Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden, Grundwasser

Die Schutzfunktionen von Böden - Biotopentwicklungspotenzial, landbauliche Eignung und Regulationsfunktionen im Landschaftswasserhaushalt - sind bei der Beurteilung der mit einer Bebauung verbundenen Veränderungen zu Rate zu ziehen. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz § 1 sind die Funktionen des Bodens zu sichern und wieder herzustellen. Darüber hinaus ist gemäß BauGB § 1a mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Positiv zu bewerten ist generell, dass mit diesem Bebauungsplan innerstädtische Flächen und nicht solche im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wodurch dem allgemeinen Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen wird.

Mit Realisierung des Plankonzeptes ist ein an die ehemaligen Höhenentwicklung angelehnte, vollständig neue Geländeabwicklung verbunden, wodurch großflächig erhebliche Erdbewegungen mit u. A. Auffüllungen von punktuell bis zu 7 m und Abgrabungen von punktuell bis zu 2 - 3 m notwendig werden.

Eine Regenwasserretention ist im Gebiet wegen der Topografie und vor allem der hierfür nicht geeigneten Böden im Plangebiet nicht möglich.

Im Hinblick auf die mit den Bauungen verbundenen Versiegelungen wurde eine Bilanzierung vorher – nachher vorgenommen:

Für den Bestand wurde die versiegelbare Flächen des Nettobaulands ermittelt: die Grundstückfläche abzüglich der Straßenflächen multipliziert mit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,25, zuzüglich 50 % für Stellplatzflächen, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus wurde die Flächenausdehnung der Straßenflächen errechnet.

Für die Planung wurde ebenso die versiegelbare Fläche des Nettobaulands entsprechend den Vorgaben des neuen Bebauungsplanes errechnet: mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, zuzüglich 50 % für Stellplatzflächen, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen. Darüber hinaus wurde die Flächenausdehnung der Straßenflächen errechnet.

Vergleich der versiegelbaren Fläche vorher – nachher (ca.)		
	Bestand (m²)	Planung (m²)
Gesamtfläche	23 160	23 160
Durch Überbauung versiegelbare Fläche	8 350	8 880
Durch Straßen versiegelbare Fläche	3 430	4 710
Summe versiegelbare Fläche	11 780	13 590

Die Bilanzierung zeigt, dass die Versiegelung größer wird. Die Möglichkeiten des Einsatzes von sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Grünzonen und der Einsatz von Dachbegrünung wurden ausgeschöpft.

Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan handelt es sich um ca. 1800 m², die Ausdruck einer gewünschten Innenentwicklung sind und deshalb für verträglich bewertet werden.

18.2.5. Schutzgut Erholung – Landschaftsbild

Das Plangebiet an einem nach Süd exponierten, stark begrünten Hang des Österberges, nahe gelegen zum Neckar und seinem Grünzug besitzt eine sehr hohe Lagegunst. Eigene Naherholungsangebote gibt es im Gebiet keine.

Zu prüfen war die Möglichkeit aus dem Plangebiet heraus weitere neue Fußwegebeziehungen zu schaffen:

- a) durch die Hundskapklinge zum Österberg hinauf,
- b) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und
- c) von dem südlichen Straßenabschnitt der Straße „Hundskapklinge“ entlang der unteren Hanglagen nach Westen in Richtung Innenstadt.

Im Ergebnis zeigte sich Folgendes:

zu a) Idee eines neuen Fußweges durch die Hundskapklinge zum Österberg hinauf

Ein neuer Fußweg durch den Scheitel der Klinge wurde in dem „Bebauungsplan Österberg Mitte“ in dem oberen Hangabschnitt als Fußweg planungsrechtlich gesichert, für das untere Drittel wurde ein Gehrecht eingeräumt. Der Weg überwindet im oberen Abschnitt über die Länge von ca. 80 m einen Höhenunterschied von ca. 30 m, im unteren Abschnitt über die Länge von 50 m einen von ca. 15 m. Mit diesem Bebauungsplan könnte dieser Weg jetzt an die Straße „Hundskapklinge“ angebunden werden. Diese Wegeverbindung wurde freiraumplanerisch und technisch überprüft. Folgende Aspekte stehen einer Umsetzung entgegen, weshalb davon Abstand genommen wird:

- Dieses Fußweg hätte nur eine untergeordnete Bedeutung, da nur ca. 30 m weiter östlich ein stufenreicher, gut begehbarer, attraktiver Fußweg zum Österberg hinauf existiert.
- Aufgrund des sehr steilen Geländes an diesen Stellen würde der Weg sehr beschwerlich und unkomfortabel zu begehen sein.
- Aufgrund der Lage in der steilen und V-förmigen Klinge wäre der Weg sehr schattig, dunkel, kalt, im Winter sofort belaubt und leicht bemoost werden.
- Da keinerlei Aussichten wegen der Muldenlage entstehen können, wäre der Wege wenig attraktiv.
- die Herstellung des stufenreichen Weges wäre auch finanziell aufwendig.

Zu b) Idee eines neuen Fußweges als Höhenweg oberhalb des Plangebietes

Dieser neue Weg, der zunächst im Wettbewerbsentwurf angedacht war, müsste nach West und Ost weiter geführt werden. Im Rahmen der Ausarbeitung der Planung wurde dieser neue Höhenweg untersucht. Von der Realisierung dieses Weges wurde aus folgenden Gründen Abstand genommen:

- Da im nördlichen Teil des Planungsgebietes das Gelände sehr steil ist, ist eine Anbindung dieses neuen Fußweges vom Plangebiet aus technisch nicht machbar: Der das neue Wohngebiet

von unten nach oben durchquerende Treppenweg endet unterhalb von zwei eng übereinander stehenden, langen Stützmauern, die ca. sieben Meter Höhe überwinden. Eine andere Wegeanbindung unterhalb dieser Stützmauer wäre nur in Serpentinaen herzustellen; hierfür müsste auf einen größeren Baukörper verzichtet werden.

- Nach Osten hin wäre eine Weiterführung bis zum planungsrechtlich gesicherten Klingenweg theoretisch, auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, denkbar.
- Eine Weiterführung nach Westen setzte, allein schon für den Abschnitt bis zum neuen Fußweg vom Synagogenplatz aus, einen größeren Grunderwerb über viele Privatgrundstücke voraus.
- Dieser Fußweg könnte nicht die Verknüpfung wichtiger Zielorte darstellen und würde als Höhenweg von daher eher den Charakter eines Spazierweges haben, weshalb er nicht weiter verfolgt wird.

Zu c) Idee eines neuen Fußweges von dem südöstlichen Straßenabschnitt der „Hundskapfklunge“ entlang der unteren Hanglagen nach Westen in Richtung Innenstadt

Eine Wegebeziehung in der Verlängerung der Straße „Hundskapfklunge“, ab der Hausnummer Nr. 44 nach Westen, sozusagen in „Halbhöhenlage“, bis zum Platz an der Synagoge wird für möglich gehalten. Über etwa die Hälfte seiner Länge würde er über einen heute schon vielfach benutzten Trampelpfad verlaufen. Der größte Teil des restlichen Teilstückes würde entlang der Grenze eines einzelnen Grundstückes verlaufen.

Mit dieser Wegeverbindung könnten das neue Wohngebiet und auch die bestehende Bebauung in der Hundskapfklunge sinnvoll mit der Innenstadt verbinden.

Die Verwaltung beabsichtigt die Umsetzung dieser Wegeverbindung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Angriff zu nehmen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bebauungen werden sich auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild positiv auswirken. Die neuen Höhenstrassierungen werden sich harmonisch an den Hang anlehnen und mit Baumpflanzungen eingebunden werden. Von einer ästhetischen Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes dieses Teiles des Österberges ist auszugehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes ist durch ein attraktives Fußwegesnetz gewährleistet, dass später auch an einen westlich zu schaffenden Halbhöhenweg angeschlossen werden könnte.

18.2.6. Schutzgut Klima-Luft

Die Frage nach der Bedeutung des Plangebietes für das Stadtklima von Tübingen ist im Hinblick auf die Kaltluft produzierenden Potenziale und auf das Vorhandensein von Kaltluftströmungen zu bewerten.

Die zusammenhängenden Gärten und Gehölzsukzessionen der Mittelhanglagen des Österberges besitzen mit den offenen Wiesen, Pflanzflächen und Gehölzonen generell eine hohe Produktionsleistung für Kaltluft.

Dem Gutachten „Bodennahe Luftbewegungen im Stadtgebiet Tübingen bei austauscharmen Strahlungswetterlagen in den unteren 80 m der Atmosphäre“ von J. Vogt aus dem Jahre 1993 sind folgende Informationen zu entnehmen: Eine „vermutete Luftbewegung“, eine „sehr kleine lokale Strömung geringeren Ausmaßes (Volumen ca. 50 bis ca. 200 m³)“ leitet durch die schmale Klinge am Rande des

Plangebietes Kaltluft herab und fließt vermutlich in die Strömung des „Neckartälers“, der Strömung durch das Neckartal.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft

Mit der Planung wird diese kleine vermutete Strömung durch die Klinge nicht beeinträchtigt, sie bleibt aufrecht erhalten auch weil das neue Baufeld ausreichend Abstand von der Klinge belässt. Der große Baukomplex des Alten- und Altenpflegeheimes „Haus am Österberg“ wird im klimatologischen Sinne das Kleinklima im Sommer erheblich mehr aufgeheizt haben als die geplante kleinteiligere Bebauung mit den Baumpflanzungen entlang der Straßen.

Das neue Baukonzept mit den großflächig zusammenhängenden Ost-West orientierten Grünzonen, den Dachbegrünungen, und den vielen kleinen Zwischenräumen zwischen den Bauzeilen wird auch in Zukunft ein kleinflächiges Durch- und Abfließen von Luftmassen ermöglichen.

18.2.7. Schutzgut Mensch

Faktoren, die sich auf den Menschen, seine Gesundheit oder auf die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten wie z. B. Lichtemissionen, Erschütterungen, Strahlung, Gerüche, sind hier zu bedenken.

Das Gebiet ist im obigen Sinne nicht belastet oder vorbelastet. Die oben erwähnte hohe Lagegunst trägt zur Attraktivität des neuen Wohngebietes bei, diese wird durch die Planung weiter unterstützt. Mit der Realisierung der Planungen wird das Gebiet ein neues attraktives Gesicht erhalten und für das Stadtbild und die Umgebung positiv wirken.

Die umfangreichen Bauarbeiten, die auch durch den Abriss vorhandener Baumassen begleitet werden, werden zur Lärmbelästigung der Umgebung führen. Minimierungsmöglichkeiten hierfür kann ein Bebauungsplan nicht liefern. Geplant sind der Einsatz gut gedämmter Maschinen und eine tageszeitlich beschränkte, für die Umgebung schonende Abwicklung der Arbeiten.

18.2.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Über die Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den oben genannten Schutzgütern genannt worden wären. Weitere Ausführungen entfallen hier deshalb.

18.3. Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Mit dem Bebauungsplan werden Veränderungen vorbereitet, die sich auf die verschiedenen Schutzgüter auswirken.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, weil gemäß 13 a (2) BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig sind.

Positiv zu bewerten ist, dass innerstädtische überbaute Flächen umgewandelt und deren bestehende Baumöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die mit dem Bebauungsplan verbundene Verdichtung ist verträglich, weil ein angemessener Begrünungsanteil für die Wohnumfeldqualität und für das Stadt- und Landschaftsbild geschaffen wird.

Mit dem Konzept wird von daher dem allgemeinen Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung wird größer. Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebau-

ungsplan handelt es sich um ca. 1800 m², die als Ausdruck einer allgemein gewünschten dichteren Bauweise im Innenbereich als verträglich zu bewerten sind.

Die Bebauungen werden sich auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild positiv auswirken. Die neuen Geländetrassierungen und Höhenabwicklungen der Gebäude werden sich harmonisch an den Hang anlehnen und mit Baumpflanzungen eingebunden werden. Von einer ästhetischen Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes dieses Teiles des Österberges ist auszugehen.

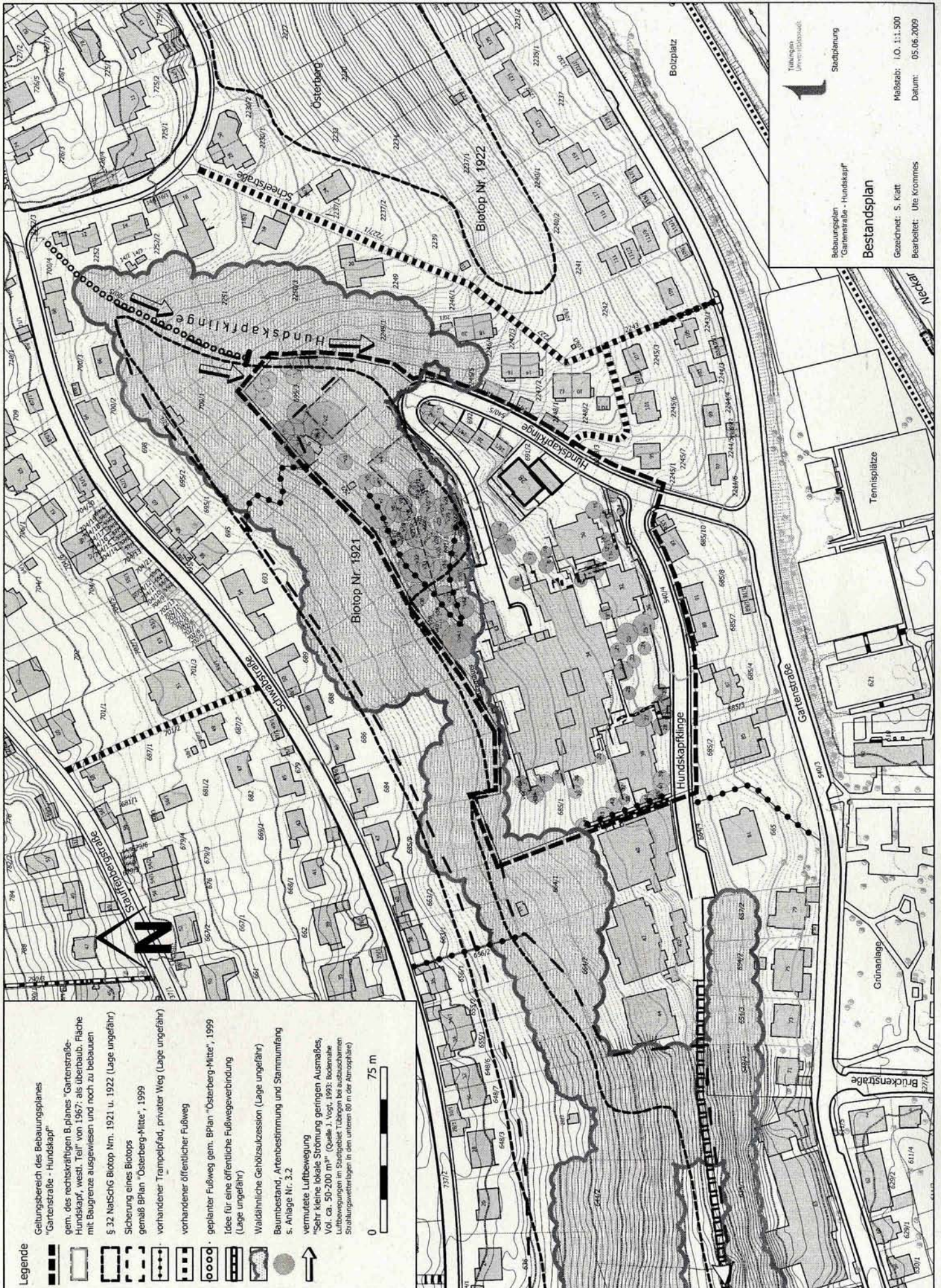
Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist durch ein attraktives inneres Fußwegesnetz gewährleistet, dass später auch an einen westlich neu zu schaffenden Halbhöhenwegs am Österberg, der außerhalb des Bebauungsplanes liegt, angeschlossen werden könnte.

Klimatologisch gesehen, werden die Möglichkeiten eines Kleinklima verträglichen Konzeptes ausgeschöpft: Ein kleiner vermuteter durch die Hundskapfklänge verlaufender Kaltluftabfluß bleibt aufrecht erhalten. Das neue Baukonzept mit den großflächig zusammenhängenden Ost-West orientierten Grünzonen, den Dachbegrünungen und den kleinen Zwischenräumen zwischen den Bauzeilen wird auch in Zukunft ein kleinflächiges Durch- und Abfließen von Luftmassen ermöglichen.

Mit der Überbauung von ca. 2.000 m² baumreicher Gehölzsukzession wird Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt in Anspruch genommen. Bei Betrachtung der großflächigen Gehölzzonen in der Umgebung, den großflächig so strukturierten Mittelhangzonen, ist dieser Verlust gering zu bewerten. Die Möglichkeiten einer landschaftsgerechten und im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz verträglichen Lösung werden ausgeschöpft: erhaltenswürdige Großbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Der unerwünschten Gehölzsukzession wird durch die Anlage von Gärten nachhaltig entgegen getreten. Eine reichhaltige, vielfältige Vegetationsstruktur für halboffene Freiräume, die auch gepflegt werden, soll geschaffen werden. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Gehölzgruppen von ca. 800 m² als lichter Hain erhalten und entwickelt. Die Fläche ist zu steil für eine andere Nutzungsform.

Für die Gruppe besonders geschützter Arten, der Fledermäuse und der Vögel im Plangebiet, die generell europarechtlich geschützt sind, wird mit den Planungen eine Verschlechterung nicht vorbereitet. Allein schon wegen der geringen Größe der von den Bebauungen betroffenen Flächen und der Größenordnung der wertvollen Biotopstrukturen in der Umgebung ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Sinne des § 42 (4) BNatSchG mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszugehen. Hinzu kommt auch, dass die im Plangebiet betroffenen Vogelarten zu den weitverbreiteten Arten zählen.

Tübingen, den 05.06.2009/02.11.2009



- Legende**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskopf"
 - gem. des rechtskräftigen B-planes "Gartenstraße-Hundskopf", westl. Teil" von 1967: als überbaub. Fläche mit Baugrenze ausgewiesen und noch zu bebauen
 - § 32 NatSchG Biotop Nm. 1921 u. 1922 (Lage ungefähr)
 - Sicherung eines Biotops
 - gemäß BPlan "Osterberg-Mitte", 1999
 - vorhandener Trampelpfad, privater Weg (Lage ungefähr)
 - vorhandener öffentlicher Fußweg
 - geplanter Fußweg gem. BPlan "Osterberg-Mitte", 1999
 - Idee für eine öffentliche Fußwegverbindung (Lage ungefähr)
 - Waldähnliche Gehölzsukzession (Lage ungefähr)
 - Baumbestand, Artenbestimmung und Stammumfang s. Anlage Nr. 3.2
 - vermutete Luftbewegung
 - "Sehr kleine lokale Strömung geringen Ausmaßes, Vol. ca. 50-200 m³" (Quelle: J. Vogt, 1993: Bodennahe Luftbewegungen im Stadtbild/Tübinger bei ausströmenden Strahlungswetterlagen in den unteren 80 m der Atmosphäre)



Abteilung
 Umwelt/Grünbauamt
 Stadtplanung
 Bestandsplan
 Bebauungsplan
 "Gartenstraße - Hundskopf"
 Gezeichnet: S. Kiatt
 Bearbeitet: Ute Krommes
 Maßstab: 1:0. 1:1.500
 Datum: 05.06.2009



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskapf"
- Baumbestand mit Nummerierung: im Nordosten, nördl. der Straße vermessen. Alle weiteren Bäume Lage ungefähr (Erfassung durch Büro Becker + Haindl)
- Baumbestand mit Nummerierung und Stammumfang in der Höhe von ca. 1,50 m
- Baumbestand ohne Nummerierung auf Flst. 695/3 vermessen und bestimmt durch Stadt Tübingen
- Erhaltungsgebot für Bäume

33/ Pinus nigra STU 1,20
 34/ Bergahorn STU 0,72

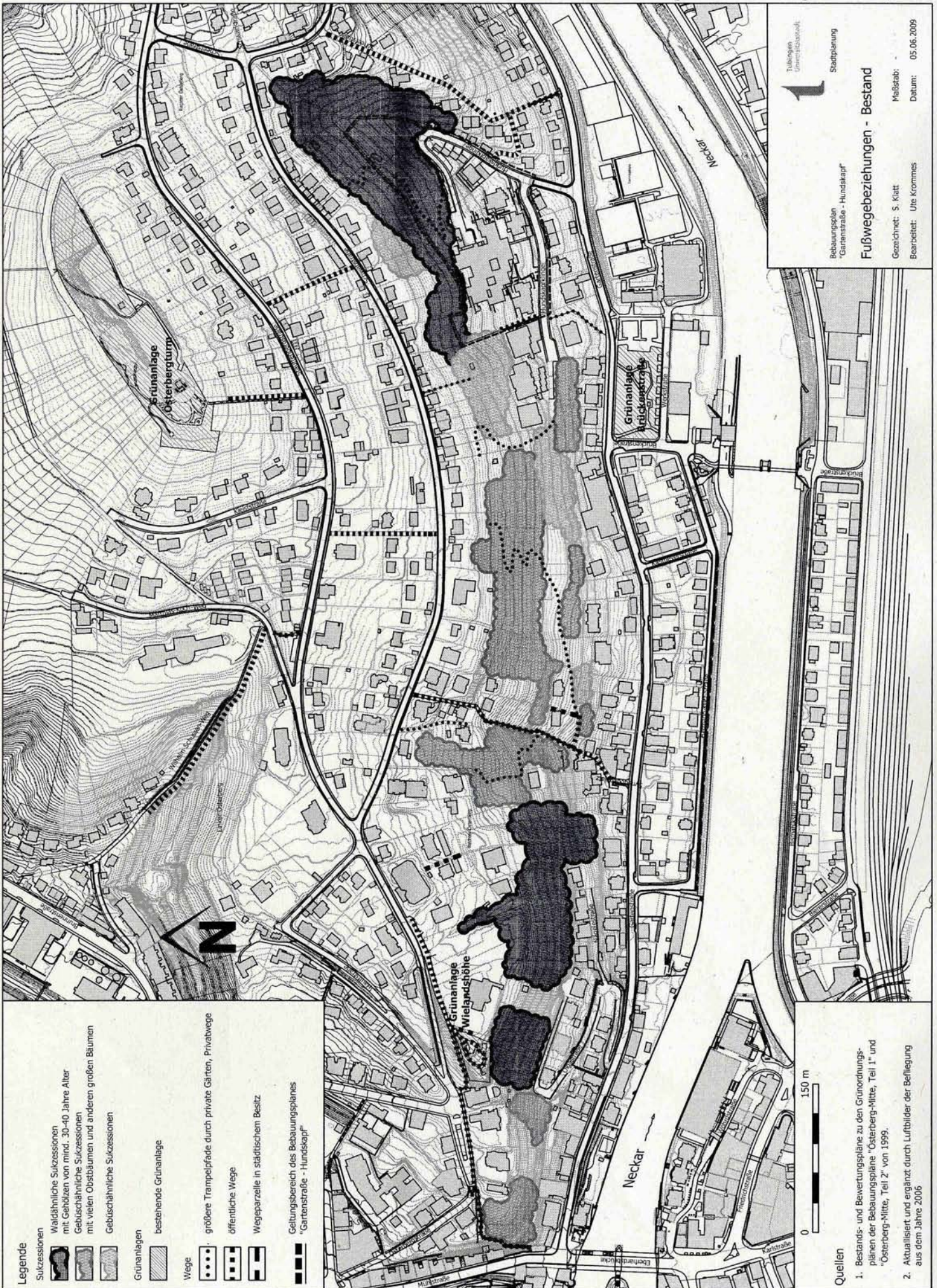
Tübingen
 Universität
 Stadtplanung

Rechtsanwältin
 "Gartenstraße - Hundskapf"

Baumbestandsplan

Gezeichnet: S. Klatt
 Bearbeitet: Ute Krommes

M Maßstab: 1:0.1/750
 Datum: 05.06.2009



Tübingen
Gemeindeverwaltung

1

Stadtplanung

Bebauungsplan
"Gartenstraße - Hundskopf"

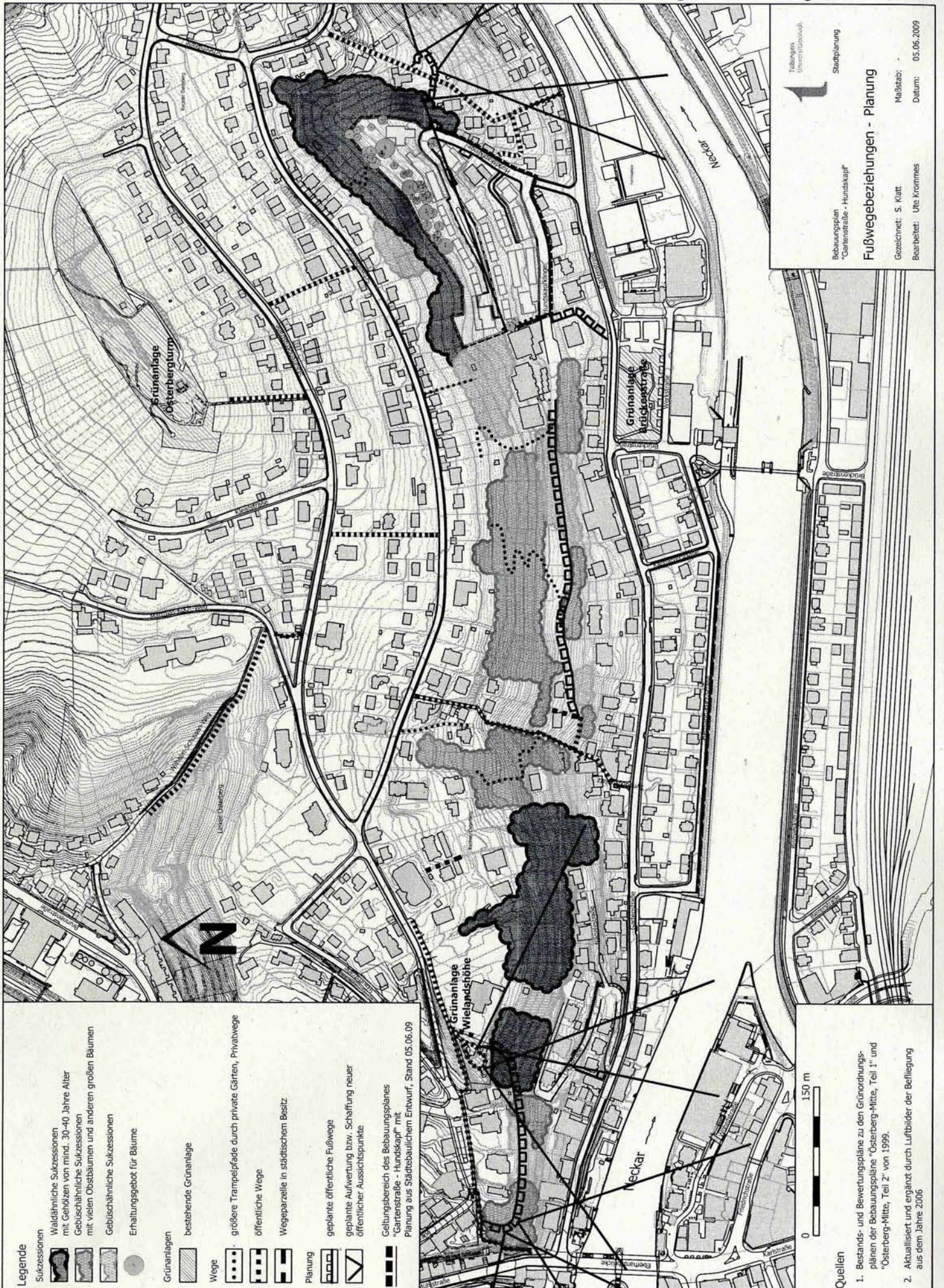
Fußwegebeziehungen - Bestand

Gezeichnet: S. Klatt
Bearbeitet: Ute Krommes

Maßstab:
Datum: 05.06.2009

- Legende**
- Sukzessionen**
- Waldähnliche Sukzessionen mit Gehölzen von mind. 30-40 Jahre Alter
 - Gebüschähnliche Sukzessionen mit vielen Obstbäumen und anderen großen Bäumen
 - Gebüschähnliche Sukzessionen
- Grünanlagen**
- bestehende Grünanlage
- Wege**
- größere Trampelpfade durch private Gärten, Privatwege
 - öffentliche Wege
 - Wegeparzelle in städtischem Besitz
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskopf"**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskopf"

- Quellen**
1. Bestands- und Bewertungspläne zu den Grünordnungsplänen der Bebauungspläne "Osterberg-Mitte, Teil 1" und "Osterberg-Mitte, Teil 2" von 1999.
 2. Aktualisiert und ergänzt durch Luftbilder der Befliegung aus dem Jahre 2006
- 0 150 m



- Legende**
- Sukzessionen**
 - Waldähnliche Sukzessionen mit Gehölzen von mind. 30-40 Jahre Alter
 - Gebüschähnliche Sukzessionen mit vielen Obstbäumen und anderen großen Bäumen
 - Gebüschähnliche Sukzessionen
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Grünanlagen**
 - bestehende Grünanlage
 - Wege**
 - größere Trampelpfade durch private Gärten, Privatwege
 - öffentliche Wege
 - Wegeparzelle in städtischem Besitz
 - Planung**
 - geplante öffentliche Fußwege
 - geplante Aufwertung bzw. Schaffung neuer öffentlicher Aussichtspunkte
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gartenstraße - Hundskopf" mit Planung aus Städtebaulichem Entwurf, Stand 05.06.09

- Quellen**
1. Bestands- und Bewertungspläne zu den Grünordnungsplänen der Bebauungspläne "Osterberg-Mitte, Teil 1" und "Osterberg-Mitte, Teil 2" von 1999.
 2. Aktualisiert und ergänzt durch Luftbilder der Befliegung aus dem Jahre 2006

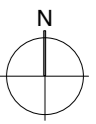
Tübinger Universitätswald
 Stadtplanung
 Bebauungsplan "Gartenstraße - Hundskopf"
Fußwegebeziehungen - Planung
 Gezeichnet: S. Klitt
 Bearbeitet: Ute Krommes
 Maßstab:
 Datum: 05.06.2009

Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan "Gartenstraße/ Hundskapf" Tübingen

Anlage 4 zur Vorlage 447/2009



- ### Bepflanzung
- Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
H, mB, STU 20-25
 - Stadtbirne (Pyrus Calleryana)
H, mB, STU 20-25
 - Zierkirsche (Prunus serrulata)
Solitär, 4xv, mB
 - Zier-Apfel (Malus "Liset")
Solitär, 4xv, mB
 - gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Solitär, 4xv, mB, mit 3-5 Trieben
 - (Wild-) Hecke
Corylus avellana- Haselnuß/ Str., 2xv, 100-125, mB
Cydonia oblonga- Echte Quitte/ Hei., 2xv, 125-150, mB
Malus silvestris- Holz-Apfelbaum/ Hei., 2xv, 125-150, mB
Mespilus germanica- Echte Mispel/ Hei., 2xv, 125-150, mB
Ribes alpinum- Alpen- Johannisbeere/ Str., 2xv, 100-125, mB
Ribes uva-crispa- Wilde Stachelbeere/ Str., 2xv, 100-125, mB
 - Sichtschutzpflanzung auf Mauer
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Heckenpflanzen, geschritten
2xv, mB, Höhe bis 1,2 m
 - Xeromorphe Sträucher und Gräser auf Steingrus
 - Bestandsbäume, Erhalt
 - Gehölzbestand zu erhalten, pflegen und entwickeln
- ### Grünflächen
- gärtnerisch angelegte Flächen, weitgehend Rasen
 - gärtnerisch angelegte Flächen, Vorgartenbereich mit Stauden + Gehölzen
 - den Wohnungen zugeordnete Gärten, jeweils eine Geschirrrüte zulässig
 - intensive Begrünung auf unterbauten Flächen
 - extensive Dachbegrünung
 - private Terrassen teilweise versiegelt
- ### Materialien Straßenraum/ Zugangsbereiche
- Asphaltbeton 0/8
 - Plattenband 10/35
 - Granitsteinsteine 10/10 hellgrau
 - Granit Kleinsteine 10/10 grau
 - Ortbetonmauer
 - Gabionen mit Mauersteinen
 - Betonblockstufen 10/35
 - großformatige Betonplatten 10/35
 - Stabilizer Decke mit Betonbruchplatten
 - Grasweg mit Unterbau
 - Wassergebundener Weg
 - Stellplätze mit Rasenfugenpflaster
 - Stellplätze asphaltiert



Wohnen am Rechten Österberg _ Hundskapfklinge in Tübingen		
räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Gartenstraße / Hundskapf"		
ROT	Bauherr:	Siedlungswerk Heusteigstraße 27/29 70180 Stuttgart
	gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH	t 0711 23 81 - 0 f 0711 23 81 - 310
Plangröße	M 1-1000	
Plannr.	1102	Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan "Gartenstraße/ Hundskapf" Tübingen
		Erstelldatum 21.07.08 ph / nh/ gs Plattdatum 05.06.2009/ 02.11.2009
Auer + Weber + Assoziierte mit Becker + Haindl Architekten.Stadtplaner.Landschaftsarchitekten Projektadresse: Becker + Haindl Architekten.Stadtplaner.Landschaftsarchitekten Nonnenwaldstraße 22 70186 Stuttgart t 0711 2858400 f 0711 2858402 architekten@becker-haindl.de		

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil -
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 2,3 ha
Baugrundstücke: 5	Wohneinheiten: ca. 110	Gewerbeneinheiten: -	Baudichte in E / ha ca. 150
Sonstige Nutzung: -			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Wege der Berichtigung			
<u>Anlass der Planung</u> Das Siedlungswerk hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und für dieses Grundstück einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und möchte das Grundstück entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern. Das Grundstück 695/3 wie auch das Grundstück Hundskapf Klinge 28 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit künftige Bauungen in Lage und Höhenentwicklung mit der Neubebauung in Einklang stehen. Ein wichtiges städtebauliches Thema des Planungsverfahrens ist auch die fußläufige Verknüpfung der Neubebauung mit der Innenstadt /Altstadt, der Grünanlage an der Brückenstraße und der Wohnbebauung auf dem Österberg.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			21.07.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
- Informationsveranstaltung			10.09.2008
- Planauslage			28.07.2008 – 12.09.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			22.07.2008
Auslegungsbeschluss			06.07.2009
Öffentliche Auslegung			20.07.2009 – 18.09.2009
Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange			07.07.2009
Erneuter Auslegungsbeschluss			
Erneute öffentliche Auslegung			
Erneute Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange			

Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	