
Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ in
Tübingen, Stadtteil Südstadt vom 30.08.2016

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 2.000 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte. Das Plangebiet in der Stuttgarter Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) plant südlich deren Bestandsbauten drei neue drei bis viergeschossige Gebäude mit je 13 Wohnungen, in denen zunächst ca. 120 bis 160 Personen in der Anschlussunterbringung untergebracht werden können. Planungsrechtlich gilt am Standort der Ortsbauplan Nr. 58 „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ vom 13.2.1953, der lediglich Aussagen zu Baulinien und den nichtüberbaubaren Grundstücksfläche trifft. Das Gebiet entspricht gemäß der Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem allgemeinen Wohngebiet. Um die zu überbauende südliche Teilfläche für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2 Verfahren

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird zwar von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ umfasst das Flst. Nr. 6025 und hat eine Größe von ca. 8507,3 m². Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Stuttgarter Straße
- im Süden durch die Wohngebäude nördlich der Alexanderstraße
- im Westen durch den Galgenweg

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet ist derzeit der Ortsbauplan „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ (Nr. 58 vom 13.02.1953) anzuwenden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ wird der genannte Ortsbauplan überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Stuttgarter Straße“ für unanwendbar erklärt. Das Plangebiet liegt außerdem im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“.

5 Städtebauliches Konzept

Die vier zweigeschossigen Walmdachgebäude bleiben erhalten und werden im Süden um drei bis viergeschossige Neubauten mit Flachdach ergänzt. Mit der Planung entstehen Wohnhöfe, welche durch die Anordnung der Nebenanlagen im Norden der Neubauten und die Pflanzung von Hecken im Übergang zur Stuttgarter Straße weiter räumlich gefasst werden.

Das vorhandene Gelände wird im Umfeld der Neubauten um bis zu 2,5 m aufgeschüttet, so dass die Gebäude nach Süden dreigeschossig in Erscheinung treten und weitgehend ebene Außenwohnbereiche entstehen. Der Übergang zur südlichen Nachbarschaft wird nach wie vor über die durchlaufende Mauer an der Grundstücksgrenze ausgebildet. Die Freibereiche in den Obergeschossen werden baulich mit Loggien gefasst. In den Neubauten sind insgesamt 39 Wohnungen geplant, in denen zunächst ca. 120 bis 160 geflüchtete Menschen untergebracht werden können.

Ersatz für die entfallenden Garagen und Flächen für die notwendigen Stellplätze für die Neubauten werden entlang der Stuttgarter Straße geschaffen. Hierzu muss u.a. in Teilbereichen der Bordstein abgesenkt werden. Durch die zusätzliche Pflanzung von Hecken und Sträucher wird das Gelände weiter räumlich gefasst. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten, punktuell werden zusätzlich Neupflanzungen vorgenommen. Zudem werden neue Spielplätze geschaffen und die Freiräume und Wegebeziehungen aufgewertet.

Typologisch sind die neuen Gebäude bereits auf eine langfristig geplante Weiterentwicklung des Quartiers nach Verlegung der B27 ausgelegt. Der Planung der Neubauten liegt die Konzeptstudie zur Gesamtentwicklung des Hechinger Ecks vom 20.11.2009 zugrunde, die die Aufwertung der B 27 als Stadtstraße und die bauliche Aufwertung des angrenzenden Quartiers zum Ziel hat. Langfristig werden somit auch die Bestandsgebäude im Plangebiet ersetzt werden.

6 Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Dem entsprechend werden die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 festgesetzt, die sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Dachform unterscheiden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge) werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch etc.) mit der Wohnnutzung kommen kann.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zwingende Gebäudehöhe (zw. GH), die max. zwingende Traufhöhe (zw. TH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um die erwünschte stadträumliche Fassung des in Ostwestrichtung verlaufenden Wohnweges und der Wohnhöfe sicherzustellen, werden in den Wohngebieten 1 und 2 zwingende Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen und Baulinien festgesetzt. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes dürfen die zulässigen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Festsetzung von Baulinien wird erforderlich, um die gewünschte Raumfolge zwischen den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sicherzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet 2 ist ein Zurücktreten des Erdgeschosses hinter die Baulinien um bis zu 3m zulässig, so dass der Baukörper differenzierter in Erscheinung treten kann.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die mit der Neuplanung entstehenden Wohnhöfe sowie der als Begegnungsraum dienende in Ostwestrichtung verlaufende Wohnweg sollen bestmöglich räumlich gefasst werden. Um dies zuzulassen wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. So müssen die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 entlang der Baulinien nur jeweils 2,5 m Abstand einhalten, so dass der Abstand der Gebäude untereinander in Summe mindestens 5m beträgt. Eine ausreichende Belichtung ist nach wie vor gegeben.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Nebenanlagen (NA) in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Nebengebäude in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden.

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

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswassers sind Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln. Um Eintragungen in den Boden und den Wasserhaushalt zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Begründung wird auf die Umweltbelange (Punkt 7 der Begründung) verwiesen.

Pflanzerhaltung und Pflanzgebote

Zur räumlichen Fassung der Stuttgarter Straße und zur Aufwertung der Freiräume im Plangebiet werden Baum- und Strauchpflanzgebote festgesetzt. Zudem soll der vorhandene Baumbestand weitgehend und die vorhandenen Strauch- und Heckenstrukturen, sofern konzeptionell sinnvoll, erhalten werden. Im Süden wird auf ein Pflanzgebot verzichtet. Hier wird der Übergang zur Nachbarschaft durch eine Mauer ausgebildet. Um die privaten Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einzubinden, dürfen Hecken oder Sträucher max. 1,5 m hoch sein.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dach- und Fassadengestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht im Bereich der Neubauten Flachdächer vor. Dementsprechend werden im allgemeinen Wohngebiet 2 Flachdächer zugelassen.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind wie im Bestand vorhanden Walmdächer oder alternativ Satteldächer möglich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen.

Solaranlagen

Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft sind Solaranlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

Abweichende Maße der Abstandsflächen

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, die Abstandsfläche der Gebäude zwischen dem allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 auf jeweils 2,5m reduziert. Zur Begründung der Festsetzung wird auf Punkt 6.1 verwiesen.

7 Umweltbelange

Lärm

Relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch den Straßenverkehrslärm der Stuttgarter Straße (B 27) zu erwarten. Auf dieser sind derzeit 26.040 Fahrzeuge pro Tag zu verzeichnen. Dabei ergeben sich im Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (1987-05).

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich vorzuzugswürdig sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und wirtschaftlicher Gründe kommt eine Lärmschutzwand nicht in Betracht. Mögliche Lärminderungsmaßnahmen an der Straße (Temporeduzierung oder einer lärmindernden Asphaltdeckschicht) liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Tübingen.

Im Bebauungsplan werden deswegen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (1989-11) festgesetzt. Für die bestehenden Wohngebäude sind diese Lärmpegelbereiche erst im Falle einer Sanierung oder Nutzungsänderung heranzuziehen. Soweit möglich sollen bei den geplanten Wohngebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster vorzugsweise zur lärmarmen Südseite orientiert werden. Zusätzlich sollten Schlafräume, die sich im Lärmpegelbereich III oder höher befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude und der damit verbundenen Grundrissgestaltung ist es aber nicht möglich, alle schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite einzurichten.

Artenschutz

Durch den geplanten Neubau sind lediglich die Garagen und die südlich angrenzende Freifläche sowie die Stellplatzflächen im Norden.

Die bestehenden Hauptgebäude stellen – derzeit in geringem Umfang - potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten dar. Solange kein Eingriff (Abriss oder Sanierung) in den Bestand geplant ist bestehen keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG. Da davon auszugehen ist, dass das Quartierangebot an den hölzernen Traufkästen durch Verwitterungsprozesse im Laufe der Zeit zunimmt ist im Vorfeld konkreter Eingriffe in den Gebäudebestand eine Erfassung der Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) unerlässlich, um eine rechtliche Bewertung der geplanten Maßnahmen auf der Grundlage aktueller Daten durchführen zu können. Eine Vorabprüfung ohne zeitlich absehbaren Eingriffstatbestand ergibt aus gutachterlicher Sicht keinen Sinn.

Die Bäume stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Vogelarten dar. Da es sich ausschließlich um frei brütende Arten mit geringer Nistplatztreue handelt ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das vorhandene Angebot an geeigneten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG ohne zusätzliche Maßnahmen erhalten bleiben. Es kommt zu keinen Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Das Fällen von Bäumen und der Abriss der Garagen kann zu Verstößen gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Dies kann vermieden werden, indem die Eingriffe außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist eine Inspektion und Freigabe durch einen Spezialisten unmittelbar vor dem Eingriff möglich.

Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch bestehende sowie angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Die vorkommende Artengemeinschaft setzt sich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Unter dem Aspekt der Umwelthaftung gem. Umweltschadengesetz und § 19 BNatSchG sind weitere europäisch geschützte Arten zu beachten (z. B. Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie).

Sonstige Umweltbelange

Ein Teil der zu beanspruchenden Fläche ist bereits versiegelt. Auf den verbleibenden Flächen, die derzeit als Garten genutzt werden, ist aufgrund deren Lage zwischen bebauten Bereichen von überformten Böden bzw. von einer veränderten Bodenstruktur auszugehen. Für Boden und Wasserhaushalt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

An die geplante Bebauung grenzen nördlich, östlich und südlich unmittelbar bestehende Wohnhäuser mit umgebender Gartennutzung an, sodass eine Einbindung des Gebietes in das Stadtbild bereits gegeben ist.

Aussagen zu Kaltluftströmungen können anhand der Untersuchungen von NIEDLINGER U. HASEL (2015) beurteilt werden, die bodennahe Strömungen für das Stadtgebiet Tübingen für eine Kaltluftnacht ermittelt haben. Im Vorhabenbereich herrschen zu Beginn als auch in der zweiten Nachthälfte deutliche Strömungen aus südlicher Richtung vor. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Die Größe der geplanten Bebauung ist als nicht geeignet einzustufen, den Kaltluftstrom signifikant zu verändern.

8 Abwassernachveranlagung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt das Grundstück der Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber informiert.

9 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca.2 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

Geltungsbereich Bebauungsplan	8507,3 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8488,6 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	18,8 m ²

Tübingen, den 30.08.2016