

ENTWURF

Anlage 3 zur Vorlage 269/2018

Begründung

zum Bebauungsplan „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ in
Tübingen, Gemarkung Tübingen, vom 30.07.2018

ENTWURF

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Zudem sollen eine Wohnnutzung ehemals betrieblich genutzter Flächen und die bauliche Ergänzung von bestehender Wohnnutzung möglich werden.

Die Universitätsstadt Tübingen hat einen hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Um den Bedarf kurzfristig zu decken, soll eine neue Kinderbetreuungseinrichtung auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 2654) des bestehenden Kinderhauses „Sofie Haug“ gebaut werden.

Die betriebliche Nutzung des Trinkwasserspeichers „Geigerle“ auf dem Flurstück Nr. 2653 wurde aufgegeben. Das Grundstück wurde an eine Privatperson veräußert. Das städtebauliche Ziel ist es, den Wasserspeicher mit Turm zu erhalten und Wohnen möglich zu machen. Hierfür wird mit der Privatperson ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Westlich des ehemaligen Trinkwasserspeichers befinden sich zwei Grundstücke (Flurstücke Nr. 2652/1 und 2652/2) mit Einzelwohnhäusern. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Fas. 7, Nr. 41, vom 19.08.1933. Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 2652/1 eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht mehr erforderlich und wird daher auch nicht mehr umgesetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke mit einer Wohnnutzung baulich zu ergänzen.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage am nordöstlichen Randbereich der Weststadt zwischen Rosenauer Weg und Hallstattstraße. Über den Rosenauer Weg und die westlich gelegene Schnarrenbergstraße besteht eine gute Verbindung zum Klinikum. Die umgebende Bebauung besteht im Süden und Osten des Plangebiets aus freistehenden Einzelhäusern in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig, teilweise dreigeschossig in Erscheinung treten. Die Bebauung hat steil geneigte Sattel- oder Walmdächer und ist in eine Vorgartenzone eingebettet. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Komplex aus zwei bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Im nördlich angrenzenden und topografisch tiefer gelegenen Bereich, jenseits des Rosenauer Wegs, befinden sich viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt:

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Das vorhandene Flächenpotential soll aufgrund der kurzfristigen Bedarfsdeckung und mittelfristig in der baulichen Ergänzung flexibel nutzbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse als auch Höhe der baulichen Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) und der Eigenart in die nähere Umgebung richtet sich nach § 34 BauGB.

ENTWURF

Die Gesamtgrundstücksflächen des Bebauungsplanes betragen ca. 6158 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird zwar von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und im Bericht „Umweltinformation zur Innenentwicklung Hallstattstraße“ vom 12.06.2018 dargestellt (siehe Anlage zur Begründung).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 2654, Nr. 2652/1, Nr. 2652/2, Nr. 2653 sowie eine Teilfläche von 2702/4 und hat eine Größe von ca. 6158 m². Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Rosenauer Weg, einen öffentlichen Grünzug und dem Flurstück Nr. 2650/2 (Rosenauer Weg 5, 7 und 9, Mehrfamilienhäuser)
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 2655/1 (Dannstraße 1, bestehendes Kinderhaus Sofie-Haug) und Nr. 2655/2 (Hallstattstraße 16, Einzelhaus),
- im Süden durch die Hallstattstraße und
- im Westen durch die Flurstücke Nr. 2650/1 (Hallstattstraße 28, Einzelhaus) und Nr. 2650/4 (Rosenauer Weg 11, Einzelhaus).

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand 137./138. FNP-Änderung, wirksam seit 22.09.2017) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf. Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtung im Bebauungsplan übernimmt eine dem Gebiet „dienende Funktion“ und ist mit dem Gebietscharakter einer Wohnbaufläche vereinbar. Der Bebauungsplan „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Ortsbauplan „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Nr. 41, gen. am 19.08.1933, setzt für die Flurstücke 2654 und 2653 eine nicht überbaubare Fläche fest. Für die Flurstücke Nr. 2652/1 und Nr. 2652/2 setzt der Ortsbauplan eine Baufläche mit Baulinienflucht, eine nicht überbaubare Fläche und eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der Ortsbauplan „Grafenhalde“ Nr. 162, gen. 20.02.1961, setzt für den westlichen Bereich der Flurstücke Nr. 2654 eine öffentliche Grünfläche und für Nr. 2653 eine nicht überbaubare Fläche fest. Für die Flurstücke Nr. 2652/1 und Nr. 2652/2 werden im Ortsbauplan „Grafenhalde“ Nr. 162 die Festsetzungen aus dem Ortsbauplan „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Nr. 41 dargestellt.

ENTWURF

Der Bebauungsplan „Unterer Schnarrenberg“ Nr. 293, in Kraft getreten seit 11.12.1968, setzt für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2702/4 eine öffentliche Grünfläche fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ werden der Ortsbauplan „Im Höhengelände der Föhrberggegend“ Nr. 41, gen. am 19.08.1933, der Ortsbauplan „Grafenhalde“ Nr. 162, gen. 20.02.1961, und der Bebauungsplan „Unterer Schnarrenberg“ Nr. 293, in Kraft getreten seit 11.12.1968, überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hallstattstraße/ Rosenauer Weg“ nicht mehr anzuwenden.

Die weiteren planungsrechtlichen Belange sollen nach § 34 BauGB geregelt werden.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 2702/4 und das Flurstück Nr. 2654 sind im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Die Flurstücke Nr. 2653, Nr. 2652/1 und Nr. 2652/2 sind im privaten Eigentum. Zudem liegt für das Flurstück Nr. 2653 ein Gestattungsvertrag vor, welcher sicherstellt, dass ein Teilbereich des Grundstücks im Norden von der Universitätsstadt Tübingen als Spielfläche für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden kann.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8. Denkmale

Das Plangebiet grenzt an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „Gräberfeld der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit“. Bei Bodeneingriffen ist man wiederholt auf archäologische Befunde (Gräber) gestoßen. Die genaue Ausdehnung des Gräberfeldes ist unbekannt.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage am nordöstlichen Randbereich der Weststadt zwischen Rosenauer Weg und Hallstattstraße. Es liegt in dem städtebaulich gewachsenen Bereich der Weststadt.

Die Universitätsstadt Tübingen hat einen hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Im nördlichen Bereich (Flurstück Nr. 2654), oberhalb des Rosenauer Wegs, soll eine neue Kinderbetreuungseinrichtung entstehen. Das Kinderhaus Sofie-Haug (Flurstück Nr. 2655/1) wurde im Jahr 2009 in Stand gesetzt, so dass der Betrieb mittelfristig gesichert ist. Um den hohen Bedarf kurzfristig abzudecken, soll mittelfristig der Alt- und Neubau der Kinderbetreuungseinrichtungen parallel genutzt werden.

Die betriebliche Nutzung des Trinkwasserspeichers „Geigerle“ auf dem Flurstück Nr. 2653 wurde aufgegeben. Das Grundstück wurde an eine Privatperson veräußert. Das städtebauliche Ziel ist es, den Wasserspeicher mit Turm zu erhalten und Wohnen möglich zu machen.

Die vorhandenen untergenutzten Flächen im Plangebiet sollen entsprechend dem Bedarf baulich ergänzt werden (Innenentwicklung).

Die Höhen der zukünftigen Gebäude leiten sich aus der Umgebungsbebauung ab. Die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit § 34 BauGB stellen dies sicher.

Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, als auch Bordelle, bordellartige Betriebe und Fremdwerbung werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch etc.) mit der umgebenden Wohnnutzung kommen kann.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Grundfläche (GR) pro Gebäude bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplex bestimmt.

Die festgesetzte GRZ in Verbindung mit der festgesetzten maximalen GR erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und stellt eine maßvolle, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen sicher.

(3) Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

ENTWURF

(4) Fläche für Gemeinbedarf

Für das Flurstück 2654 wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das Grundstück als konkreter Standort für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung sichergestellt.

(5) Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2702/4 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Anpassung an die bestehende angrenzenden Bebauung (Rosenauer Weg 5,7 und 9) und stellt die Erschließung des Flurstücks Nr. 2654 für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung sicher.

(6) Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Grünanteil und große Laubbäume. Durch die Festlegung zum Erhalt von vitalen und gut gewachsenen Einzelbäumen bleibt dieser Charakter erhalten. Insbesondere die geplante Nutzung als Standort für ein Kinderhaus profitiert von einer gewachsenen, hohen Baumstruktur die für die Beschattung von Außenspielflächen sorgen kann.

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

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen dient dem Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere dem Bodenschutz.

(8) Leitungsrechte

Auf den Grundstücken Flurstück Nr. 2654 und Flurstück Nr. 2653 verläuft eine Hauptwasserleitung DN225. Die Hauptwasserleitung DN255 verbindet die Pumpenstation Hallstattstraße und den Wasserbehälter Heuberg. Im Zuge des Neubaus der Kinderbetreuungseinrichtung kann die Verlegung der Hauptwasserleitung erforderlich sein. Mit dem 3 m breiten festgesetzten Leitungsrecht wird eine Leitungstrasse für die Hauptwasserleitung bei einer möglichen Verlegung auf dem Flurstück Nr. 2654 als auch die bestehende Hauptwasserleitung auf dem Flst. Nr. 2653 planungsrechtlich sichergestellt. Die örtliche Trinkwasserversorgung und ein ordnungsgemäßer Unterhalt können somit gewährleistet werden.

Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Folgender Träger ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betroffen:

- Stadtwerke Tübingen GmbH

11. Erschließung

Das Plangebiet ist an die nähere Umgebung gut angebunden. Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Rosenauer Weg und die Hallstattstraße. Die fußläufige Anbindung zur Innenstadt ist sichergestellt. Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen, die von den Linien 13, 14, X13, 18, 19, E4, N92 bedient werden, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Schnarrenbergstraße.

12. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, sofern dies möglich ist.

13. Umweltbelange

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

Die vorgesehene Innenentwicklung geht zwangsläufig mit dem Verlust von Grünflächen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und einer zusätzlichen Versiegelung von Böden einher. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der bereits vorhandenen Bebauung ist der Neuversiegelungsgrad aber deutlich geringer als bei einer neuen Siedlungsstruktur im Außenbereich. Der durch die bauliche Ergänzung zusätzlich erzeugte Verkehr ist aufgrund der wenigen zusätzlichen Wohneinheiten hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärm- und Luftbelastung unerheblich.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden eingehend untersucht. Es sind keine nach § 19 BNatSchG geschützten Lebensräume vorhanden. Die Strukturen, insbesondere die Bäume eignen sich dennoch grundsätzlich als Lebensraum für Tiere.

Im Rahmen der Untersuchung des Gebietes konnte die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Hinweise auf ein Quartier im Planungsbereich liegen nicht vor, eine Besiedelung an vorhandenen Gebäuden ist aber nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Bauzeitenbeschränkung vorgegeben. Auch ist eine Überprüfung des Gebäudebestandes vor Veränderung (Abriss, Fassadensanierung) erforderlich. Zwergfledermäuse nutzen neben Gehölzstrukturen auch Gebäude als Orientierungshilfe, eine Beeinträchtigung von Flugbahnen ist durch die geplante Entwicklung nicht zu erwarten. Der Grünzug entlang des Rosenauer Weges wird durch die Entwicklung im Planbereich nur randlich im Bereich der Böschung auf Flurstück 2654 tangiert. Der Grünzug selbst ist nicht einbezogen.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um keine gefährdeten Arten. Zwei Arten (Türkentaube, Haussperling) werden allerdings in der landesweiten Vorwarnliste geführt. In den Gehölzen nisten mit Ausnahme der Türkentaube ausschließlich Arten, die zu den häufigen Gehölzbrütern Baden-Württembergs gehören. Durch den festgeschriebenen Erhalt von Einzelbäumen bleibt der durch hohe Bäume geprägte Charakter des Gebietes und somit ein ausreichendes Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten. Erhebliche Störungen der vorkommenden Vogelarten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind.

Die entlang der Hallstattstraße 26 befindliche Trockenmauer bietet grundsätzlich Lebensraum für die Mauereidechse. Im Falle einer Sanierung oder Beseitigung muss die Mauer auf ein Vorkommen hin überprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Verschiedene Maßnahmen und Schutzvorkehrungen können zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe beitragen. So wirken sich die Anbringung von insektenfreundlicher Beleuchtung, das Auf-

ENTWURF

hängen von Nisthilfen und die Berücksichtigung von Hinweisen zur Verminderung der Kollisionsgefahr an Glasfassaden positiv aus.

14. Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 6158 m² und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet:	4378 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	192 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	1536 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	52 m ²

Anlage

- Umweltinformation zur Innenentwicklung Hallstattstraße, Menz Umweltplanung, Tübingen, 12.06.2018