
Begründung

zum Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“
Tübingen, den 30.04.2020



1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des noch baulich untergenutzten Bereichs zwischen Bestandsgebäuden der GWG Tübingen mbH in der Memmingerstraße und der Bundesstraße B 27 geschaffen und den Bauflächen im Bestand eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden.

Das rund 3,1 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto-Areals. Teilbereiche des Gebiets liegen in der seit 1992 rechtskräftigen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Im Zuge der Entwicklung wurde ein Rahmenplan für das gesamte Gebiet erstellt, der sukzessive umgesetzt wird. Im Jahr 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ gefasst und eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Neben bezahlbarem Wohnraum sollen ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte sowie Erweiterungsflächen für die Grundschule am Hechinger Eck in einem gemischt genutzten innerstädtischen Quartier entstehen. Der prägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes soll aufgewertet werden.

Hierfür wird seit Herbst 2017 das städtebauliche Konzept fortgeschrieben. Neben der städtebaulichen Weiterentwicklung des Entwurfs steht die Planung eines Hauses mit vorrangiger Gemeinbedarfsnutzung -im Weiteren als „Quartiershaus“ oder Baufeld A bezeichnet- im Fokus der Entwicklung. In diesem Gebäude plant die GWG Tübingen mbH in enger Abstimmung mit Verwaltung, Altenhilfe Tübingen gemeinnützige GmbH (AHT) und der Schule am Hechinger Eck, Erweiterungsflächen der Schule, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen.

Des Weiteren wurde die angrenzende Fläche zwischen Memminger Straße und „Steinlachgarten“ (Baufeld D, WA) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit ist von Seiten der GWG, die Eigentümerin des Bestandes ist, keine Neuüberplanung der Fläche vorgesehen. Die hier vorliegenden Festsetzungen entstehen im Hinblick auf einen langfristigen Planungshorizont.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt:

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 12.955 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 Folgenden unter 12. dargestellt.

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. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 7440, 7566, 7535, 7560/1, 5761/8, 7435, 7432, 7540, 7542 und 7059 hat eine Größe von ca. 32.187 m². Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 7440/1, 7502, 7502/1, 7508,
- im Osten durch die Hechinger Straße, Stuttgarter Straße
- im Süden durch die Heinlenstraße und
- im Westen durch die Memminger Straße, die westliche Grenze des Flurstück Nr. 7535 sowie die nördliche Grundstücksgrenze der Fürststraße 49, 51, 53, 55, 57 und 59

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 137./138. Flächennutzungsplanänderung, wirksam ab 27.09.2017) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Der Bereich entlang der Hechinger Straße wird im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in Mischbaufläche berichtigt. Diese Berichtigung stellt lediglich einen redaktionellen Vorgang dar und wird ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Fürst-/ Heinlen-/ Hechinger Straße“ (Nr.435), in Kraft getreten am 13.11.1997,
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959,
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961,
- Ortsbauplan „Huber- Fürst- Memmingerstraße“ (Nr. 94), in Kraft getreten am 04.03.1957
- Ortsbauplan „Rechts der Steinlach u. nördl. d. Heinlenstr. (Nr. 308), in Kraft getreten am 24.08.1935.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ sind diese Bebauungspläne und diese Ortsbaupläne im Geltungsbereich nicht mehr anzuwenden.

Das Plangebiet liegt überwiegend in der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich zu großen Teilen in städtischem Eigentum, Teilbereiche befinden sich im Eigentum der GWG. Für die Entwicklung wird eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse stattfinden.

Während das nördliche Baufeld A in den Besitz der GWG übergehen wird, sollen die südlichen Baufelder B und C in einem Konzeptvergabeverfahren, unter Berücksichtigung des Programms „Fairer Wohnen“ an Bauwillige vergeben werden. Eine Vergabe der Grundstücke in Erbbaurecht soll grundsätzlich ermöglicht werden.

7. Städtebauliches Konzept und Nutzung

Am „Hechinger Eck Nord“ soll ein kleinteiliges, gemischt genutztes urbanes Quartier mit hoher Dichte entstehen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept baut auf der Baumassenverteilung der Rahmenplanung „Stuttgarter Straße – Französisches Viertel“ von 1992 auf. Die Gebäudehöhen entlang der Hechinger Straße/ B27 orientieren sich im Süden an der Bebauung am „Hechinger Eck Süd“ und im Norden am Schulgebäude der Schule am Hechinger Eck.

Das „Quartiershaus“ im Norden auf Baufeld A bildet als Solitär den Auftakt ins Quartier. Der Baukörper ist durch unterschiedliche Gebäudehöhen gegliedert um auf die umgebende Bebauung und die inneren Nutzungsanforderungen zu reagieren.

Mit seinem sechsgeschossigen Hochpunkt im Osten fasst das Gebäude einen Platzraum entlang der Hechinger Straße. Der Übergang zur Bestandsbebauung der GWG im Westen wird fünfgeschossig ausgebildet. Zwei eingeschossige Innenhöfe, die durch einen dreigeschossigen Gebäudebereich unterteilt werden, differenzieren den Baukörper weitergehend.

In diesem Baukörper wird für die Erweiterung der Schule am Hechinger Eck, die Altenhilfe Tübingen, gewerbliche Flächen und Mietwohnungen Raum geschaffen. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Zugänge zu den Nutzungen des Gebäudes, Nebenräume für das Pflegeheim samt Foyer, Räume für gewerbliche Nutzungen und Flächen für die Schule untergebracht. Im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich ausschließlich Räume des Pflegeheims. Ab dem 3. OG befinden sich Wohnungen, welche die GWG im Eigentum behalten und kostengünstig vermietet wird.

An das „Quartiershaus“ auf Baufeld A schließen im Süden die Baufelder B und C an. Die u-förmige Neubebauung entlang der Hechinger und Stuttgarter Straße ermöglicht eine Innenhofbildung in Richtung der Bestandsbebauung an der Memminger Straße. Für die neuen Baukörper wird entlang der Hechinger Straße und Stuttgarter Straße eine Höhe von vier bis sechs Geschossen Bebauung vorgesehen. Dadurch entstehen grüne, geschützte Innenhöfe. Zur Bestandsbebauung in der Memminger Straße staffeln sich die Baukörper auf drei Geschosse ab.

Die Baufelder B und C sind überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. In den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße sollen das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen einziehen.

Die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld wird durch ein dreigruppiges Kinderhaus im westlichen Teil des Baufeld B ergänzt.

Insgesamt können im Gebiet somit ca. 170 Wohnungen entstehen. Im „Quartiershaus“ sind davon ca. 27 geförderte Mietwohnungen für die GWG bereits konkreter geplant. In den Baufeldern B und C könnten, bei einem gewerblichen Anteil von ca. 1.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), auf einer BGF von ca. 15.800m², unter Berücksichtigung der Kinderhausfläche, ca. 140 Wohnungen entwickelt werden. Die Erweiterungspotentiale auf den Flächen der GWG Bestandsgebäude sind nicht in die Bilanzierung mit eingeflossen.

Notwendige Stellplätze für die geplanten Gebäude werden in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzend hierzu sind entlang der Hechinger Straße vereinzelte Ladezonen, E-Ladestationen und Car-Sharing Stellplätze angedacht. Am Rand der Bebauung läuft zukünftig, als Ersatz für die bestehende, vielgenutzte Verbindung, ein Fuß- und Radweg, der den Anschluss der Südstadt mit den Schulzentren in Derendingen ermöglicht. Im Übergang zur Hechinger Straße wird vor dem „Quartiershaus“ ein öffentlicher Platz mit zahlreichen Wegeverbindungen, attraktivem Freiraum und Bushaltestelle ausgebildet. Für den nördlich angrenzenden Grünzug, dem Steinlachgarten, wird im Zuge der Neuplanung eine freiraumplanerische Konzeption erarbeitet.

Das städtebauliche Konzept vom 08.08.2019 wurde am 10.10.2019 vom Gemeinderat beschlossen.



Städtebauliches Konzept „Hechinger Eck Nord“

8. Verkehrserschließung

Das Gebiet „Hechinger Eck Nord“ grenzt im Osten unmittelbar an die Bundesstraße 27 und die Hechinger Straße an. Im Süden besteht über die Heinlenstraße Anschluss an den Stadtteil Derendingen. Das Fuß- und Radwegesystem verbindet die Entwicklungen um Loretto und Französisches Viertel mit den zahlreichen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in Derendingen. In Anbetracht der geplanten B27-Verlegung bestehen mittelfristig große städtebauliche Potentiale für die Südstadt insgesamt und den Bereich Hechinger Eck Nord im Speziellen. Herausforderung hierbei ist, eine Bebauung zu entwickeln, die sowohl in der jetzigen, stark verkehrsbelasteten als auch in einer ruhigeren zukünftigen Situation städtebaulich funktioniert.

In Nord-Süd-Richtung entsteht an der Hechinger Straße eine breite, gemischt genutzte Vorzone, bestehend aus Fuß- und Radweg, begleitet durch eine Baumreihe entlang der Hechinger Straße. Parallel dazu ist im Bereich zwischen GWG Bestandsgebäuden und der Neubebauung in den Baufeldern A und B eine untergeordnete Wegeverbindung durch die neu entstehenden Höfe geplant, welche durch ein Gehrecht gesichert wird. In Ost-West Richtung entstehen Wegeverbindungen zwischen den Baufeldern A und B, sowie zwischen den Baufeldern B und C.

Der Fußweg durch die öffentliche Grünfläche des Steinlachgartens wird derzeit von zahlreichen Fahrradfahrern benutzt, was immer wieder zu Problemen im Schulbetrieb führt. Um den Kindern im Rahmen des Schulbetriebs die größtmögliche Sicherheit zu bieten, soll im Rahmen der freiraumplanerischen Umgestaltung eine klare Verkehrssituation geschaffen werden und dort lediglich Radverkehr mit begrenzter Geschwindigkeit ermöglichen. Zusätzlich wird eine Planung geprüft, die für den Hauptfahrradverkehr eine neue Verbindung schafft. Diese soll sich nördlich des Plangebiets zwischen der Grundschule und dem Carl- Sonnenschein- Haus (Wohnheim) auf dem Flurstück Nr. 7444 befinden und die Fahrradfahrer von der Hechinger Straße in die Huberstraße leiten.

Das Quartier ist über die Stadtbuslinien 3 und 13, die täglich im Halb-Stunden-Takt verkehren, gut an den ÖPNV angebunden. Im Zuge der Quartiersentwicklung ist geplant, die beiden Haltestellen „Hechinger Eck“ der Linien 13 (Richtung Aixer Straße) und 3 (Richtung Gartenstadt) in einer Haltestelle am neuen Quartiersplatz zusammenzufassen.

9. Parkierung

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen organisiert. Für die beiden nördlichen Baufelder soll eine von der östlich verlaufenden Hechinger Straße erschlossene gemeinsame Tiefgarage entstehen. Der südliche Block erhält eine separate Tiefgarage mit Zufahrt von der Heinlenstraße. Von einer Erschließung der Tiefgaragenzufahrten aus Richtung der GWG Bestandsgebäude wird aus freiraumgestalterischen Gründen und Lärmschutzbelangen abgesehen. Diese zwei privaten Tiefgaragen sind größtenteils nicht von Gebäuden überbaut und werden als begrünte Freifläche in den Innenhöfen der Baufelder B und C in Erscheinung treten. Für Baufeld D wird für eine zukünftige Entwicklung nach gleichem Prinzip eine Fläche für die Tiefgarage abgegrenzt.

Insgesamt sind in der aktuellen Tiefgaragenplanung Stellplätze für die Neubebauung und als Ersatz für das automatische Parkhaus „Loretto“ geplant. Die Größe orientiert sich am baurechtlichen Bedarf der Neuplanung und am tatsächlichen Bedarf der umliegenden Nutzungen. Da der bestehende, günstige Parkplatz vor den Bestandsgebäuden wegfällt, können Mieterinnen und Mieter der GWG in den geplanten Tiefgaragen Stellplätze zu marktüblichen Konditionen anmieten.

Im Bereich des Quartiersplatzes werden eine neue Bushaltestelle und Ladepunkte für E-Mobilität geschaffen.

Öffentliche oberirdische Stellplätze (voraussichtlich bis zu sechs Stellplätzen) sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz/ Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen, entlang der Hechinger Straße auf Höhe des Baufeldes A (MU 1). Diese Stellplätze sollen v.a. dem kurzzeitigen Besucherverkehr des Pflegeheims und der Gewerbeeinheit im östlichen Erdgeschoss des Baufeldes A dienen. Zugleich ist hier eine Erweiterung des Mobilitätsangebots für die Bewohnerschaft durch Carsharing- Stellplätze angedacht.

10. Ver- und Entsorgung/ Technische Infrastruktur

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Teilweise werden neue Leitungen erforderlich, die im Vorfeld der Bebauung hergestellt werden. Das Gebiet wird an die Fernwärme der Stadtwerke Tübingen angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aus Gründen gering durchlässigen, tonigen Böden nicht mit vertretbarem wirtschaftlichem und technischem Aufwand auf den Grundstücken versickert werden.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser der Neubebauung der Baufelder A, B und große Teile des Baufeldes C mit den zugehörigen und umliegenden Verkehrsflächen werden in ein neu zu erstellendes Trennsystem eingeleitet. Der Regenwasserkanal, der von der Stadt herzustellen ist, leitet das Niederschlagswasser nach entsprechender Vorreinigung über die öffentliche Grünfläche des „Steinlachgartens“ in die Steinlach ein.

Das auf den Bauflächen östlich der Memminger Straße im Süden des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser kann teilweise in den bestehenden Mischwasserkanal in der Memminger Straße eingeleitet werden. Da die Aufnahmekapazität des Mischwasserkanals in der Memminger Straße damit seine Kapazitätsgrenze erreicht, wird das Baufeld E aus dem bestehenden Abwassersystem herausgenommen und an das neu geplante Trennsystem angeschlossen.

11. Grün- und Freiraum

Die Freiräume im Planungskonzept können grob in fünf Bereiche unterteilt werden. Dazu gehören eine öffentliche Vorzone des Quartiers entlang der Hechinger Straße, öffentliche Querverbindungen in Ost-Westrichtung zwischen den Baufeldern, halböffentliche Wege und Platzsituationen in den Innenhöfen der Baufelder B und C und D sowie der öffentliche Grünbereich Steinlachgarten.

Die Gestaltung und Bepflanzung der östlichen Vorzone orientiert sich grundsätzlich an der nach Norden alleearartig verlaufenden Hechinger Straße. Um den Nutzungsanforderungen als Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer, als Außenfläche für gewerbliche Nutzungen und als Rettungszone der Feuerwehr gerecht zu werden, wird die Wegbreite mit ca. 7,5 m geplant. Zusätzlich wird ein Taschenplatz an der Schnittstelle zwischen Neu- und Bestandsbebauung, südlich der Schule am Hechinger Eck angelegt. Dieser Taschenplatz definiert zugleich den Südstadteingang, dient als Aufenthaltsfläche und den zahlreichen Wegeverbindungen in Ostwest- und Nordsüdrichtung als Gelenk- und Orientierungspunkt.

Öffentliche Querverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den geplanten Baufeldern verbinden die Bereiche Memminger-Straße und die neue Vorzone an der Hechinger Straße. Zwischen dem GWG-Bestand und den neu geplanten Gebäuden ergeben sich kleine, halböffentliche Hofsituationen. Diese sind über einen geringfügigen Höhenversatz von den privaten Innenhofbereichen der Neubauten abgesetzt. Hier besteht die Chance geschützte Bereiche für Kinderspiel und Begegnung zwischen „neuen und alten Bewohnern“ zu schaffen. Für das geplante Kinderhaus wird ein eigener Außenspielbereich vorgesehen.

Der „Steinlachgarten“ stellt als gebietsprägender Grünzug im Norden des Plangebiets ein besonderes freiraumplanerisches Potential dar. Hier besteht die im Tübinger Süden einmalige Situation einer Wegeverbindung von Steinlach zum Loretto Areal, in parkähnlicher Landschaft und ohne störenden Kfz-Verkehr. Momentan wird die Fläche als offener Spiel- und Erholungsbereich, öffentlich zugänglicher Schulhof der Schule am Hechinger Eck und als Kfz-Stellplatz genutzt. Ziel ist es den Bereich als öffentliche Freifläche zu erhalten und aufzuwerten. Die Befahrbarkeit für Radfahrer soll ermöglicht werden, wobei die Belange der Schule über Ausgestaltung und Eingriffsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Für die Gestaltung des „Steinlachgartens“ soll ein Entwurf zur Freiflächengestaltung erarbeitet werden, der die Aufenthaltsqualität erhöht und der weiterhin diese Grünfläche als wichtige Verbindungsachse zur Steinlach beachtet und eine Durchwegung ermöglicht. Die Gestaltung der Spiel- und Sportfläche für den Schulbetrieb soll ebenfalls mit in dieser Planung berücksichtigt werden und Eingang in das Gestaltungskonzept finden.

Die topographische Situation am Hechinger Eck ist bestimmt vom Höhenverlauf der östlich verlaufenden Bundesstraße 27. Während die westlich angrenzenden Wiesenflächen nahezu eine Ebene bilden, liegt die Straße den Bauflächen gegenüber bis zu 1,5 m erhöht.

12. 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. Nachfolgend sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt.

12.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt zwischen der Steinlach im Westen und den Hängen des Galgenbergs im Osten. Beide Landschaftsräume weisen eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf und sind sehr wichtig für die wohnungsnaher Erholung der Bewohner. Der Grünzug mit Freiflächen und Gehölzstrukturen zwischen Hechinger Eck und Fürststraße stellt eine Verbindung zwischen Galgenberg und Steinlach her. Er ist momentan fußläufig erschlossen und dient teilweise als Außenspiel- und Sportbereich. Die Nutzung ist als intensiv zu betrachten. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist Wohnbebauung vorhanden. Die derzeit unbebaute Fläche entlang der Hechinger Straße / B 27 wird im nördlichen Abschnitt teilweise durch Parkplätze einschließlich der Zufahrten in Anspruch genommen, südlich befindet sich Grünland. Eine Reihe aus Bäumen mit dichtem Gebüschunterwuchs grenzt diese Flächen nach Westen hin ab. Weitere Gehölzstrukturen sind im Bereich der bestehenden Bebauung und der öffentlichen Freifläche vorhanden.

12.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung ausgewiesen.

Keine Auswirkungen.

12.3 Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Zur Einschätzung des Habitatpotentials wurde im Frühjahr 2016 eine Bestandsaufnahme und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2019 überprüft (Menz Umweltplanung) nachdem bei der Erschließung des angrenzenden Gebietes „Hechinger Eck Süd“ Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse festgestellt wurden.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Strukturen handelt es sich überwiegend um Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur. Durch den Verkehr der B27 und des Parkplatzes ist das Gebiet stark vorbelastet. Die Gehölzstrukturen weisen keine Quartierseignung für Vögel oder Fledermäuse durch Höhlen oder Spalten auf. Es ist mit dem Vorkommen häufiger, störungsunempfindlicher Gehölzbrüter zu rechnen. Diese werden als ungefährdet eingestuft. Ruhestätten oder Wochenstuben von Fledermäusen wurden nicht festgestellt, die Strukturen im Plangebiet eignen sich allerdings als Jagdhabitat. Eine signifikante Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da eine hohe Durchgrünung des Gebietes angestrebt wird. An den Bestandsgebäuden wurden Brutplätze des Haussperlings nachgewiesen, das Vorkommen weiterer Gebäudebrüter ist nicht auszuschließen. Vor einer baulichen Veränderung oder Sanierung muss die Bausubstanz überprüft werden um den artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.

Es wurden keine Nachweise der Zauneidechse erbracht. Weitere relevante Arten sind nicht betroffen.

Die Festlegung verschiedener Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bei. Durch die Beschränkung der Rodungs- und Abbrucharbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Eingriff während der Fortpflanzungsphase vermieden. Durch Festlegungen zur Beleuchtung

lassen sich Störungen durch Lichteinstrahlung minimieren. Die Wahl geeigneter Leuchtmittel kommt nachtaktiven Insekten zugute. Die Gehölzpflanzungen, Begrünung von Dächern und Tiefgaragen tragen zu einer höheren Durchgrünung des Gebietes und somit zu einer Vergrößerung des Lebensraumes für verschiedene Tierarten bei.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz.

12.4 Boden

Das vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten beschreibt die geologischen Verhältnisse wie folgt: der Baugrund besteht unter dem Mutterboden, bzw. geringmächtigen Auffüllungen aus Tallem, der von Talkiesen unterlagert ist (Talablagerungen der Steinlach). Darunter liegen Schichten des Gipskeupers.

Für das Schutzgut Boden ist mit der bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung in Form von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Spiel- und Sportanlagen eine hohe Vorbelastung im Plangebiet vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass auch die aktuell unbebauten Flächen eine gewisse Beeinträchtigung (z.B. durch Verdichtungen) aufweisen.

Die Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus, da sie mit der festgelegten Mindestaufbauhöhe bei Gründächern von zwölf Zentimetern und bei der intensiven Begrünung der Tiefgarage mit mindestens 60 cm einen kleinen Teil der Bodenfunktionen erbringen kann.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

12.5 Wasser

Die Steinlach verläuft westlich des Plangebietes. Für den Bereich Hechinger Eck Nord sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund wurde der Grundwasserspiegel bei einer Tiefe von 4,30 m bis 6,30 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Die Talkiese bilden den Grundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits vermindert.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit ergab, dass die Talkiese nur in geringem Umfang für die Versickerung geeignet sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum größten Teil nach geeigneter Vorreinigung über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeführt. Nur ein kleiner Teil entwässert über den Mischwasserkanal in der Memminger Straße. Zur Rückhaltung werden Dachbegrünung, Rückhaltegräben oder Retentionszisternen vorgegeben.

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

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

12.6 Klima / Luft

Mit der vorhandenen Bebauung/Versiegelung bestehen bereits Beeinträchtigungen (Wärmeinseleffekte, Störung des Luftaustausches) für das Klima. Der Bereich ist als Stadt-Klimatop einzustufen. Die Hechinger Straße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Da das Plangebiet im Bereich des klimatisch sehr bedeutenden Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal liegt, wurden zur Beurteilung der Auswirkungen detaillierte Untersuchungen angestellt.

Die Feinwindmessung zu den siedlungsklimatisch relevanten bodennahen Strömungsbedingungen im Bereich des Hechinger Ecks (Prof. Dr. Vogt, 2014) kommt zu folgender Einschätzung:

Die klimatologische Situation im Bereich des Hechinger Ecks ist von einem dominierenden Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal aus Süd-Richtung und von Kaltluftpulsationen geprägt. Messungen ergaben, dass der Hangabwind des Galgenbergs nur eine sehr geringe Mächtigkeit hat (2-4 m) und die Windrichtung eine große Streuung aufweist. Die Strömung vom Galgenberg ist – entgegen der Vermutungen - im Bereich des Hechinger Ecks im Grunde nicht mehr vorhanden. Durch eine Bebauung entsteht kein Verlust der Volumina der Kaltluft aus dem Steinlachtal, sondern eine Verlagerung über das Firstniveau. Dies führt zu einer Verschlechterung der bodennahen Durchlüftung im neu bebauten Bereich. Auf die bestehende Bebauung in westlicher Richtung zur Steinlach (Memminger Straße, Fürststraße) wirkt sich die Bebauung nicht nachteilig aus, da in diesem Bereich bereits in der aktuellen Situation der Kaltluftstrom des Steinlachwindes nicht mehr wirksam ist.

Im Rahmen der klimatologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hechinger Eck Süd“ durch das Büro Richter & Röckle (2016) wurde auch der Bereich „Hechinger Eck Nord“ betrachtet. Auch hier ergibt sich die Einschätzung, dass die geplanten Gebäude für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktion sorgen. Die Auswirkungen bleiben auf das Gebiet selbst beschränkt, es werden keine signifikanten Veränderungen für die umgebenden Bereiche festgestellt. Lediglich nördlich des Baufeld A kommt es im bodennahen Bereich zu Veränderungen der Beschleunigungs- und Bremsseffekte. Im Überdachniveau bleiben die Strömungsverhältnisse nahezu unverändert.

Für das Kleinklima sind die Grünstrukturen im Plangebiet ein wichtiges Element. Die Festlegungen zu öffentlichen Grünflächen, Baumerhalt, Gehölzpflanzungen, Begrünung von Dächern und Tiefgaragen wirken sich positiv aus.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

12.7 Landschaftsbild und Erholung

Der Grünzug zwischen Hechinger Eck und Steinlach besitzt eine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Seine wesentliche Funktion besteht in der Verbindung für die Erholung wichtigen Räumen an der Steinlach und am Galgenberg. Letzterer weist eine hohe Bedeutung als Naherholungsbereich und für das Landschaftsbild auf. Auch die frei zugänglichen Spiel- und Sportflächen sind von Bedeutung. Die Planung sieht den Erhalt als öffentliche Grünfläche vor.

Das übrige Plangebiet ist geprägt durch die bestehende Bebauung und stark vom Straßenverkehr beeinflusst. Es bietet wenig Potential hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung. Die festgelegten Maßnahmen zur Begrünung, insbesondere die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild und das direkte Wohnumfeld aus.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

12.8 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist bereits im Bestand stark vom Verkehr der B 27 beeinflusst. Die künftige Bebauung rückt nahe an die stark befahrene B 27 und die Hechinger Straße heran. Über die geplante bauliche Dichte und Anordnung der Gebäudekörper sowie die festgelegten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen können die negativen Einwirkungen bewältigt werden.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit.

12.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler ausgewiesen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Keine Auswirkungen.

13. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB

13.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier und das städtebauliche Konzept wird das Plangebiet planungsrechtlich in unterschiedliche Abschnitte unterteilt (§ 1 Abs. 4 BauNVO): Der Bebauungsplan weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets Urbanes Gebiet aus. Angrenzend an die Bestandsbebauung in nordwestlicher Richtung im Bereich zwischen öffentlicher Grünfläche und angrenzend an die Memminger Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bereich bestehend aus MU 1, MU 2 und MU 3 Urbanen Gebiets ist als ein Gebiet zu betrachten. Da es sich im städtebaulichen Zusammenhang als ein Gebiet darstellt und wahrnehmbar ist. Die Gliederung des urbanen Gebiets (MU) in die Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 dient der städtebaulichen Feingliederung des Gebiets. Insbesondere durch die unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein fließender Übergang zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Bestandsbebauung gestaltet. Für den Bereich entlang der Memminger Straße wäre ebenfalls die Ausweisung eines WAs in Betracht gekommen. Da die Bestandsgebäude entlang der Memminger Straße allerdings das Rückgrat für die Baufelder mit der neuen u-förmigen Bebauung entlang der Hechinger Straße bilden, erscheint es folgerichtig diese Bereiche ebenfalls als Teil des urbanen Gebiets zu betrachten.

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die vorliegenden Festsetzungen bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6a BauNVO entspricht. Im Urbanen Gebiet MU sind hier folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit diesen Nutzungen soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, mit belebten öffentlichen Räumen, die als attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen werden. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den Bereich Hechinger Eck Nord vereinbar sind, werden im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Darunter fallen Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Für das Erdgeschoss entlang der Hechinger Straße bieten sich öffentliche Nutzungen an, die der Belebung des Quartiers dienen und Funktionen der Nahversorgung übernehmen können. Auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung gewinnt durch die belebte Erdgeschosszone entlang der Hechinger Straße an Wohnqualität. Zugleich dient die öffentliche Erdgeschosszone der Einbindung des neuen Quartiers in den bestehenden Kontext.

Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des damit einhergehenden Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel, diesen Bereich zu einem urbanen Teil der Südstadt zu entwickeln, das sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und einer innenstadttypischen Bebauungsdichte auszeichnet. Auch dem Ziel, städtebauliche Raumkanten auszubilden, würde eine Bebauung mit Tankstellen oder mit Gartenbaubetrieben widersprechen. Außerdem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden stattfinden. Neben Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das Plangebiet soll daher nicht durch an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche und immissionsträchtige Nutzungen belegt werden.

Ausgeschlossen werden weiterhin dem sogenannten „Rotlicht-Milieu“ zugeordnete Nutzungen sowie Vergnügungsstätten aller Art (wie z.B. Spielhallen etc.). Von diesen können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Es handelt sich bei diesem Effekt um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Stadtbereiches häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was schließlich zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollten daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder wie z.B. Schulen und Kitas entstehen.

Ebenfalls werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Zu den ausgeschlossenen Beherbergungsbetrieben zählen auch diejenigen Beherbergungsbetriebe, in denen nur zeitweise gewohnt wird und die wohnähnlich genutzt werden. Hierunter fallen die Einrichtungen, die als Boarding House bezeichnet werden. Dieser Ausschluss dient dazu dauerhaftes Wohnen im Quartier zu sichern, das dazu benötigt wird um eine lebendige und vertraute Nachbarschaft aufzubauen. Bei ständig wechselnder Bewohnerschaft, wie dies bei Beherbergungsbetrieben und Boarding-House-Betrieben üblich ist, fällt es schwer eine funktionierende Nachbarschaft mit sozialer Kontrolle aufzubauen. Das Ziel ist hier ein Quartier zu entwickeln, das dem Wohnen ausreichend Raum gibt, um auch die bestehenden Bedarfe der Stadt an Wohnraum zu decken und mit Nutzungen zu mischen, die einen Mehrwert für die Quartiersbewohner und die Bewohner der angrenzenden Gebiete darstellen.

Aus den oben genannten Gründen, werden auch Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Nicht von diesem Ausschluss der Ferienwohnungen betroffen sind die ausnahmsweise zulässigen gemeinschaftlich organisierten Gästewohnungen. Da Sie der Unterbringung von Besuchern der Bewohner des Quartiers dienen und somit nur in einem überschaubaren Maß vorhanden sein werden. Der Zielgedanke ist, dass der Wohnraum dadurch effektiv genutzt wird, dass sich die Bewohner eines Baufeldes und darüber hinaus zusammenschließen und ein Angebot schaffen, das allen Bewohnern des Quartiers und der Südstadt zu Gute kommt. Um dieses gemeinschaftliche Angebot einer breiten Zahl an Nutzern zugänglich zu machen, ist ein transparentes und gemeinsames Regelwerk für die Raumnutzung zu entwickeln.

Im Teilbereich MU 1 des Urbanen Gebiets wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit wird eine Belebung der Platzflächen im Norden, Osten und Süden des Baufeldes sichergestellt. Zugleich wird eine Durchmischung der Nutzungen im Gebäude erzeugt, die dem Charakter des Urbanen Gebiets entspricht.

Oberhalb des dritten Obergeschosses im MU 1 sind Wohnnutzungen zulässig. Diese erweitern die Nutzungsvielfalt des Baufeldes, neben den Flächen in den unteren Geschossen, die für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gewerbe zur Verfügung stehen.

Im Urbanen Gebiet werden in der Teilfläche MU 2 Wohnnutzungen entlang der Hechinger Straße in einer Tiefe von 6,00 m, gemessen ab der östlichen Baugrenze, ausgeschlossen. Ein ebenerdiges Wohnen zur lärmbelasteten Hechinger und Stuttgarter Straße bietet weder für die Nutzer noch für den angrenzenden Straßenraum eine besondere Qualität. Um die nötige Privatsphäre für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss herzustellen, würden geschlossene Fassaden entstehen, die nicht dazu einladen der neu geschaffenen Verbindung in Richtung des Quartiersplatzes von Süden nach Norden zu folgen.

Ziel ist es hier Gewerbe und Nutzungen anzusiedeln, die mit ihrem öffentlichen Charakter einen Beitrag zur Belebung der alleeartig angelegten Achse zum Quartiersplatz leisten.

Eine Nutzung in Form von Gemeinschaftsräumen kann dem öffentlichen Charakter, ebenso wie eine gewerbliche oder soziale/ kulturelle Nutzung, entsprechen, der hier erzielt werden soll. Ausnahmsweise können somit Gemeinschaftsräume in dem mit a gekennzeichneten Teil der Erdgeschosszone zugelassen werden, wenn sie sich mit ihrem Angebot einer bestimmten Gruppe oder einer Vielzahl von Stadtbewohnern öffnen.

Die Gewerbeeinheiten sollen vor allem auch dem Kleinstgewerbe dienen, deshalb wird hierfür nicht die volle Gebäudetiefe von 14,50 m benötigt, sondern lediglich eine Mindestbautiefe von 6,00 m angesetzt. Mit dieser Tiefe ist es möglich gut nutzbare Gewerbefläche hierfür herzustellen.

Innerhalb der verbleibenden Gebäudetiefe im Erdgeschoss von 8,50 m, gemessen ab Außenkante der westlichen Gebäudeaußenwand nach innen, soll auf der zum Innenhof orientierten westlichen Gebäudeseite Wohnen möglich sein. Dies hat den Vorteil, dass Wohnungen mit einem ebenerdigen Zugang zum Freiraum, in Form des ruhigeren begrünten Innenhofs, entstehen können. Außerdem kann auf dieser Seite eine höhere Wohnqualität erzeugt werden als auf der straßen- und lärmzugewandten Außenseite der Baufelder.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden neben den oben genannten Nutzungen noch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen nicht der Zielsetzung der geplanten städtebaulichen Körnung bzw. Dichte.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Gebäudehöhe, maximal zulässig
- die Anzahl an Vollgeschossen, Höchstmaß
- die Grundflächenzahl, maximal zulässig
- die Geschossflächenzahl, maximal zulässig

Zur Schaffung einer städtebaulichen Raumkante werden die Gebäude zur Hechinger Straße höher ausgebildet. Die u-förmige Bebauung stuft sich in den nördlichen und südlichen Bereichen jeweils in Richtung Westen ab. Die Höhenstaffelung trägt zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität der Innenhöfe bei und verhindert, dass diese verschattet und beengt erscheinen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Tübinger Höhensystem und werden als absolute Höhe in Metern angegeben (Tübinger Höhe = Höhe ü.NN – 6,5 cm).

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika. Sollte keine Attika vorgesehen werden, gilt analog zu § 5 Abs. 4 LBO als Gebäudehöhe das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Ergänzend zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen wird auch die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, um städtebaulich auch in der horizontalen Schichtung der Gebäude eine gewisse Homogenität zu erreichen. Die Höhenfestsetzung dient auch dem Schutz des einwirkenden Verkehrslärms, der von der Hechinger bzw. Stuttgarter Straße ausgeht.

Maximale Gebäudehöhen und Überschreitungen

Als Grundlage für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wurden Annahmen für die funktionstypischen Geschosshöhen und Attikahöhe getroffen, unter Berücksichtigung eines gewissen Maßes an Flexibilität.

Die maximale Geschosshöhe kann durch betriebsbedingte Anlagen überschritten werden, ebenso durch Solar- und Photovoltaikanlagen und Absturzsicherungen. Um eine Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum der Dachaufbauten zu verhindern werden Vorgaben zur Platzierung und Höhe der Anlagen gemacht sowie um den bauordnungsrechtlichen Aspekten Rechnung zu tragen.

Für eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und die Gliederung des Baukörpers sind einzelne Überschreitungen im MU 1 und MU 2 möglich.

Die fest gesetzten und zu ermittelnden EFHs beziehen sich auf die Höhe des Fertigfußbodens. Sie dienen u.a. der Sicherstellung höhengleichen Übergangs des Gebäudeinneren in den Außenraum und der barrierefreien Zugänglichkeit. Vor allem öffentlich wirksame Nutzungen an der Hechinger bzw. Stuttgarter Straße sollen von der vereinfachten Zugänglichkeit profitieren.

Die EFH im Teilbereich a der Baufelder B und C wird durch Interpolation der angegebenen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Rot dargestellten Geländehöhen ermittelt.

Da die Verkehrsfläche in Richtung Süden steigt und die EFH nur punktuell ermittelt wird, ist eine Unter- oder Überschreitung der EFH um 30 cm möglich.

Erläuterungen zur festgesetzten Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. In den Teilbereichen des Urbanen Gebiets dürfen zwischen 60 % und 100 % der Grundstücksfläche überbaut werden und in dem Allgemeinen Wohngebiet max. 40 % der Grundstücksflächen. Diese Regelung gilt für die Hauptbaukörper.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (MU 1) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird die GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete um 0,2 überschritten.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unter Nr.2 (10) der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass die in Teilbereichen des urbanen Gebiets MU 2 und MU 3 sowie des Allgemeinen Wohngebiets WA jeweils festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen sowie sonstige unterirdische Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es werden GFZ-Werte für das Urbane Gebiet bis 3,3 und für das Allgemeine Wohngebiet von 1,5 festgesetzt.

Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Im nördlichen Teil des Plangebietes (MU 1) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,3 festgesetzt. Damit wird die GFZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,3 überschritten. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (WA) kommt es ebenfalls zu einer Überschreitung der GFZ-Obergrenze um 0,3 auf eine GFZ von insgesamt 1,5.

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird mit dem Baugebiet grundsätzlich das Ziel verfolgt, ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen. Durch die Ausbildung eines kompakten Quartiers kann in Tübingen dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Bebauung und damit die Regelung für die GRZ und GFZ basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der am 19.09.2019 vom Planungsausschuss der Stadt Tübingen in öffentlicher Sitzung zugestimmt wurde. Dieser stützt sich auf eine städtebauliche Konzeptstudie.

Das im Baufeld MU 1 geplante Stadthaus ist in seiner Höhenentwicklung differenziert ausgebildet und soll zum Quartiersplatz im Osten bewusst einen 6-geschossigen Hochpunkt ausbilden. Im Übergang zur Nachbarschaft im Westen ist das Gebäude auf fünf Geschosse abgestuft. In den nördlichen und südlichen Zwischenbereichen wird das Gebäude in seiner Höhe auf ein und drei Geschosse zurückgenommen und der Baukörper dadurch unterteilt.

Die geringfügige Überhöhung der GFZ kommt vor allem durch das eng an den Baukörper anliegende Baufeld zustande. Dieses ist im Süden und vor allem im Norden durch großzügige öffentliche Flächen umgeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich im Baufeld durch die differenzierte Höhenentwicklung und dadurch ausreichend Möglichkeiten zur Belichtung der einzelnen Geschosse sicherstellen.

Für die Teilbereiche des Urbanen Gebiets MU 2 und MU 3 wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Da die sich hier ergebende GFZ, durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche, unterhalb der Höchstgrenze für die GFZ im MU von 3,0 bewegt, ist eine Festsetzung der GFZ nicht notwendig.

Die im WA geplante Bebauung soll langfristig stadtstrukturell zwischen dem Baugebiet „Hechinger Eck Nord“ und der angrenzenden Reihenhausbebauung vermitteln. Dem folgend ist eine viergeschossige Bebauung in offener Blockrandstruktur vorgesehen, für deren Umsetzung eine Überschreitung der GFZ von 0,3 erforderlich wird. Die Baustruktur stellt eine ausreichende Belichtung sicher. Zu den

angrenzenden Baugrundstücken im Westen wird ein angemessener Abstand von mindestens 10 m von den neu gebildeten Baufenstern des WA eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen, dem Lärmschutzkonzept, den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen und der Bündelung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen gewahrt. Die zentrale Grünzone im Norden wird als Naherholungsfläche und Sport- und Spielbereich erhalten und aufgewertet.

13.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Baufelder B (MU 2) und C (MU 2) abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der Baugrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten und mit einer Gebäudelänge von über 50 m möglich.

Die geschlossene Bauweise im Baufeld B und C (MU 2) ermöglicht zur lärmbelasteten Hechinger Straße eine Bebauung, die die Innenhofbereiche und die Bestandsbebauung entlang der Memminger Straße vor Lärmimmissionen schützt. Die zusammenhängenden Baukörper besitzen teilweise eine Länge von über 50 m. So entstehen in den Baufeldern Innenhöfe, die in der dichten Bebauung eine angenehme Aufenthaltsqualität bieten.

Für das Baufeld A (MU 1) im Norden des Plangebiets wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch ermöglicht man ein Heranrücken an die Grundstücksgrenze, in diesem Fall bis auf ein Maß von mind. 1,25 m zur Grundstücksgrenze, die an den öffentlichen Raum angrenzt. Somit wird der verkehrsberuhigte Bereich durch das Gebäude gefasst und der Quartiersplatz im Osten sowie der Taschenplatz im Süden erhalten definierte Platzkanten.

Auch für den Bereich des MU 3 gilt die abweichende Bauweise. Die sich dort befindenden Bestandsgebäude fassen die Höfe der Baufelder B und C zur Memminger Straße. Um diese eingefassten Hofsituationen auch bei einer Neubebauung des MU 3 zu sichern, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und so eine durchgängige bauliche Kante zu dem jeweiligen Hofbereich ausgebildet wird.

In Baufeld D (WA) ist eine Neubebauung in abweichender Bauweise zu errichten. Dies bedeutet in diesem Fall, dass die Gebäude keinen seitlichen Grenzabstand innerhalb der Baufenster besitzen. Hierdurch wird eine städtebauliche Figur erzeugt, die einen Hofbereich ausbildet, ähnlich der Baufelder B und C.

13.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Flächen für die Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls können unterirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO, wie z.B. Eisspeicher zum Zwecke der Wärmeerzeugung, ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Energiewende Rechnung getragen und erneuerbare Energien zur Erzeugung von Elektrizität, Gas, Wärme können vereinfacht zugelassen werden. Auch wenn hierfür keine Festsetzung der für diese Anlagen notwendigen Flächen im Bebauungsplan besteht.

Im Teilbereich des Urbanen Gebiets MU 2 sind unterschiedliche Baugrenzen für das Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse festgesetzt. Durch die abgeschrägte Baugrenze in der südöstlichen Ecke des Baufeldes B sowie an der nordöstlichen Ecke des Baufeldes C wird die Einsehbarkeit des Planwegs 2 auf die Fuß- und Radwegeverbindung, die entlang der Hechinger bzw. Stuttgarter Straße verläuft, erhöht. Da diese Bereiche damit von einer Bebauung freigehalten werden.

Somit wird die Verkehrssicherheit durch eine bessere Einsehbarkeit an den neu entstehenden Einmündungsstellen gewährleistet.

Hierfür ist eine lichte Höhe von mindestens 2,80 m zwischen geplantem Gelände und Unterkante Decke des Erdgeschosses notwendig.

Die Baugrenze ab dem ersten Obergeschoss ermöglicht die Ausbildung einer klaren Gebäudeecke zur Stuttgarter bzw. Hechinger Straße.

Die Baugrenze im Erdgeschoss springt in der südöstlichen Ecke des Baufeldes C um 3,00 m zurück.

Damit wird erreicht, dass eine kostenintensive Leitungsverlegung im Bereich Ecke Heinlenstraße/ Stuttgarter Straße (B 27) vermieden werden kann. Zudem wird der geforderte Abstand von mindestens 10,0 m am Knotenpunkt B27/ Heinlenstraße vom Fahrbahnrand der B 27 eingehalten.

Um an dieser Stelle die Ausbildung einer raumwirksamen Gebäudeecke zu ermöglichen, liegt die Baugrenze ab 333,50 m über NN (Tübinger Höhen) 3,0 m weiter im Osten als die erdgeschossige Baugrenze. Hierdurch bildet diese obere Baugrenze eine Flucht mit der nördlich verlaufenden Baugrenze. Die Festlegung der Baugrenze ab einer Höhe von 333,50 m (Tübinger Höhen) basiert auf Angaben zur Verkehrssicherheit (Höhe von 4,50 m entspricht dem Lichtraumprofil eines Lkws) und den Vorgaben der swt (Stadtwerke Tübingen) zur Wartung und Instandsetzung der Versorgungsleitung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Größe der Terrasse begrenzt, um die Versiegelung zu minimieren und einen ausreichend gärtnerischen Anteil in den Innenhöfen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone und Erker werden die Stringenz des städtebaulichen Entwurfs und die klaren Linien zum öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt, während gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Bauherren ermöglicht. Die Größenbegrenzung der Terrassen dient der Minimierung der Versiegelung. Die Beschränkung von Vorbauten (Balkone und Erker) im Verhältnis zur Fassadenlänge gewährleisten, dass die Vorbauten sich in ihrer Gesamtheit der Hauptfassade unterordnen. Der seitliche Grenzabstand von 2,00 m ist durch das Bauordnungsrecht vorgegeben.

Die Überschreitung der nördlichen Baugrenzen der Baufelder B und C ist nicht zulässig. Durch eine beidseitige Überschreitung der Baugrenze (Nord und Süd) würde eine ungewollte Enge in den Planwegen 1 und 2 erzeugt werden.

Die Bestandsgebäude, die wie im WA die Baugrenze überschreiten, besitzen Bestandsschutz. Bei einer künftigen Neubebauung ist für die Baufelder D, E und F die Einhaltung der neuen Baugrenzen zwingend.

13.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Überdachungen sind im Bereich des MU 1 und MU 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Innenhofflächen des MU 2 (Baufelder B und C) sind nur bestimmte Nebenanlagen zulässig, die für die darunter befindliche Tiefgarage notwendig erscheinen wie z.B. Lüftungsanlagen, Treppenanlagen etc. Die Innenhofflächen sollen Gärten und Freiflächen vorbehalten bleiben. Um einen qualitätsvollen Außenraum für alle Bewohner des Baufelds zu garantieren.

Einfriedungen mit einer Höhe über 1,20 m sind im kompletten Plangebiet ausgeschlossen. Damit wird ein großzügiger und offener Charakter der Freiflächen vor allem im Innenhofbereich der Baufelder B und C ermöglicht. Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände mit einer max. Höhe von 1,60 m und einer max. Länge von 3,0 m in Verbindung mit Terrassen zulässig um einen Mindestschutz der Privatsphäre der Freisitze inmitten einer dichten Wohnumgebung zu ermöglichen.

Die Gestaltung von Rückzugsecken durch eine lockere Bepflanzung ist ebenfalls möglich und entspricht dem Charakter eines grünen gemeinschaftlichen Innenhofs und sollte baulichen Elementen (z.B. Sichtschutzelementen) vorgezogen werden.

Im MU 3 soll der Freiraum nicht durch Einfriedungen und Sichtschutzwände unterteilt oder von dem halböffentlichen Hofbereich abgetrennt werden. Ebenso soll bei einer Neuplanung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine hochwertige und zusammenhängend wirkende Freifläche zwischen den Gebäuden entstehen, deren zusammengehörigen Charakter nicht durch hohe Einfriedungen und Sichtschutzelemente gestört wird.

13.6 Tiefgaragen und Stellplätze

Offene Stellplätze und Carports sind im Urbanen Gebiet (MU 1-3) nicht vorgesehen. Dieses gemischt genutzte Quartier mit hoher Dichte soll von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden um die Freiflächen für Begrünung und Aufenthaltsqualität zu nutzen. Zudem entstehen in diesem Bereich des Plangebiets zwei Tiefgaragen, die den Bedarf der Bewohner und der umliegenden Nutzungen abdecken können.

Im Bereich des weniger dichten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Stellplätze und Carports zulässig. Zusätzlich sind, um eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen, Flächen für eine Tiefgarage vorgesehen.

Oberirdische Garagen sind im kompletten Plangebiet ausgeschlossen. So wird verhindert, dass unattraktive Garagenfronten entstehen, die das Quartiersbild negativ beeinflussen.

Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche und nur integriert in die Gebäude zulässig. Damit werden Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen von verkehrstechnisch und städtebaulich-räumlich sensiblen Bereichen im öffentlichen Raum ferngehalten: im Osten des Plangebiets entlang der Hechinger Straße und im Süden entlang der Heinlenstraße. Die vorgeschriebene Integration der Tiefgaragenrampen in die Gebäudekörper sorgt für eine bessere Qualität des öffentlichen Straßenraums und eines ungehinderten Flusses des Rad- und Fußgängerverkehrs.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrtsbereiche wurde so gewählt, dass der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Anwohner der Memminger Straße nicht durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt werden.

13.7 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird unterteilt in öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz/ Verkehrsberuhigter Bereich“. Dadurch wird die Erschließung des Quartiers funktional untergliedert.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der äußeren Erschließung des Quartiers.

Der Bereich nördlich und östlich des Baufelds A wird als Quartiersplatz gestaltet und mit der Zweckbestimmung „Platz/ verkehrsberuhigter Bereich“ belegt. Dieser Quartiersplatz ist mit dem Aufeinandertreffen zahlreicher Wegeverbindungen, dem Standort für eine Bushaltestelle und u.a. Stellplätzen für Car-Sharing Modelle ein hochfrequentierter Freiraum, der durch verschiedene gestalterische Elemente wie Baumpflanzungen, Aufenthaltsmöblierung und bauliche Anlagen wie beispielsweise eine Bushaltestelle zониert und gestaltet wird.

Der verkehrsberuhigten Planwege 1 und 2 ermöglichen eine eingeschränkte Zufahrt mit dem Pkw und eine Durchwegung für Fuß- und Radverkehr. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Pkw-Verkehr werden in diesem Bereich durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen noch differenzierter geregelt werden.

13.8 Öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Naherholung/ Spiel- und Sportfläche

Die Grünfläche „Steinlachgarten“, die von der Hechinger Straße zur Steinlach führt, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naherholungsfläche/ Schulhof und Schulsport“ festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche untergliedert sich hauptsächlich in zwei unterschiedliche Bereiche:

Der westlichste Bereich, mit dem größeren Flächenanteil an der Grünfläche, stellt einen gestalteten Freiraumbereich zur Erholung für die umliegende Bewohnerschaft dar. Diese Fläche dient damit der Naherholung.

Der östliche Abschnitt der öffentlichen Grünfläche, zwischen der bestehenden Grundschule und dem Baufeld A, soll für Spiel und Sport während der Schulzeit genutzt werden.

Eine Bebauung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

13.9 Abgrabungen

Tiefhöfe, die u.a. zur Belichtung von Untergeschossen und vergleichbare Geländemodellierungen, die zu einer starken Überprägung des natürlichen Geländeverlaufs führen, werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Eine wesentliche Geländeänderung ist anzunehmen bei einer Abgrabung oder Aufschüttung, die um mehr als 0,75 m vom natürlichen Geländeverlauf abweicht.

Ausnahmsweise sind im westlichen Bereich des Baufeldes B Abgrabungen zulässig. Durch die Beschränkung auf einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches findet keine merkliche Beeinflussung des öffentlichen Raums statt.

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

Zur Minimierung der Versiegelungsfolgen wird festgelegt, dass auf allen gering belasteten Frei- und Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Aufgrund der potenziell möglichen Schadstoffbelastung sind hiervon die stark frequentierten Flächen des verkehrsberuhigten Bereichs (z.B. Anlieferungsflächen oder Be- und Entladungsflächen) ausgenommen.

Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

Durch die im Plangebiet festgesetzten Dachbegrünungen erfolgt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Als weitere Möglichkeiten können auch Rückhaltegräben oder Retentionszisternen im Plangebiet hergestellt werden.

13.11 Geh- und Leitungsrechte

Um eine fußläufige Durchquerung des neuen Quartiers durch die begrünten Höfe zu ermöglichen und die Zugänglichkeit der Planwege 1 und 2 und die Verbindung zum neu entstehenden Taschenplatz (südlich des Baufelds A) von Süden aus der Heinenstraße sicher zu stellen, wird das Gehrecht GR 1 bzw. GR 2 zugunsten der Allgemeinheit durch die Innenhöfe der Baufelder B und C festgesetzt. Im Bereich des Baufelds B wird ein überbaubares Gehrecht (GR 2) benötigt, da sich hier die überbaubare Grundstücksfläche über die Wegachse bis fast zur Memminger Straße erstreckt.

Notwendige Leitungsrechte für die Erschließungsträger sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt (Baufeld B und C); Nutzungseinschränkungen sind klar definiert. Zur Wartung und Reparatur von Leitungen müssen diese jederzeit zugänglich sein.

Damit die Leitungen nicht durch Wurzeln geschädigt werden, dürfen in diesen Bereichen keine Bäume, sondern nur flachwurzeln Sträucher gepflanzt werden.

Die Flächen für Geh- und Leitungsrechte bleiben im Privateigentum. Sie sind ergänzend zur Festsetzung als Leitungsrecht im Bebauungsplan mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

13.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die von den Straßen (Stuttgarter Straße, Hechinger Straße, Heinenstraße) im Geltungsbereich verursachten Lärmbelastungen wurden untersucht. Dabei wurde eine Verkehrsbelastung auf Grundlage der Ergebnisse einer automatisierten Straßenverkehrszählung berücksichtigt. Das Gebiet wird als urbanes Gebiet ausgewiesen. Die DIN 18005 und die 16. BImSchV weisen keine Orientierungs- bzw. Grenzwerte für urbane Gebiete aus. Es wurden daher die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Mischgebiete zur Beurteilung der Geräuschbelastung herangezogen. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung nur auf den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten eingehalten werden. An der geplanten Bebauung ergeben sich durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 78 dB(A) am Tag und bis zu 64 dB(A) in der Nacht. Somit ist von einer deutlichen Überschreitung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte auszugehen. Die Lärmsanierungswerte der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) werden weitestgehend eingehalten.

Die Nutzung von Stellplätzen durch die Anwohner einer Wohnanlage fällt nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Stellplatzimmissionen sind auch in Wohngebieten übliche Geräusche. Solange

die Anzahl der Stellplätze dem Bedarf der Anwohner angepasst ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren oder erheblichen Störungen von Stellplätzen ausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht, da die Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Verkehrssituation nicht umsetzbar sind. Daher werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und eine angepasste Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Straßen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ergänzend werden als weitere Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) in der Nacht festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Außenwohnbereich die baulich mit dem Wohngebäude verbundenen Anlagen (wie z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) zählen. Eine Verglasung von Balkonen und Loggien ist für den Aufenthalt im Freien (Außenwohnbereich) ab Lärmpegelbereich IV (62 dB/A) zu empfehlen. Hierbei entsteht die Möglichkeit von einer Verglasung abzusehen, wenn die Wohnung noch mindestens einen weiteren Außenwohnbereich zu einer lärmberuhigten Seite besitzt.

13.13 Pflanzgebote

Baumpflanzungen (PFG 1 bis PFG 5)

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen einer qualitätvollen und klimagerechten Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiflächen, in Einzelfällen als Ersatz für entfallende Bestandsbäume. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebietes garantieren.

Die Pflanzgebote für die privaten gemeinschaftlichen Freiflächen sollen eine Mindestbepflanzung der Innenhöfe gewährleisten.

Die Pflanzgebote entlang der Hechinger Straße setzen die im nördlichen Bereich der Hechinger Straße beginnende Straßenbaumallee fort. Einseitig besteht diese schon auf der östlichen Straßenseite zum Loretto. Zusätzlich soll der Erholungswert des Platzbereiches erhöht werden, durch Schatten im Sommer, weshalb in diesem Bereich ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt werden.

Sollten auf Grund der folgenden detaillierteren Hochbauplanung Abweichungen für die Baumstandorte notwendig werden, sind diese in geringstmöglichem Umfang zulässig. Um sinnvolle Anordnungen von Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten, Zugänge oder Leitungsführungen zu gewährleisten.

Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag fürs Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO₂ gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

Dachbegrünung

Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden. Daher werden im Plangebiet Flachdächer festgesetzt. Diese bieten damit die optimalen Voraussetzungen für eine Dachbegrünung.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Auch spricht der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für die Festsetzung im Plangebiet. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so eine deutliche Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.

Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung. Da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt, auf Gründächern in der Regel jedoch deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrünten Dächern vorherrschen, verbessern Gründächer durch die Verdunstungskühlung den Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 12 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln. Auf eine Begrünung von Dachflächen unter Photovoltaikanlagen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass erhebliche technische und wirtschaftliche Gründe gegen eine Begrünung sprechen. In diesem Fall kann die zu begrünende Fläche auf 20% der Gesamtdachfläche reduziert werden. Dabei muss ein Dachaufbau unter der Solar-/Photovoltaikanlage vorgesehen werden, der die Möglichkeit gibt Regenwasser zu speichern und durch Verdunstung wieder abzugeben. Hiermit wird ermöglicht, dass eine Regenrückhaltung vorhanden ist, ähnlich einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von 12 cm.

Die Tiefgaragen und andere unterirdische Anlagen sind mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm zu begrünen. Hierdurch wird die teilweise Wiederherstellung folgender Bodenfunktionen möglich: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Damit werden den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Die Mindestüberdeckung von 60 cm wird durchschnittlich auf die gesamte zu begrünende Fläche berechnet. Damit ist es möglich die Mindestüberdeckung in Teilen bis auf 30 cm zu unterschreiten, dahin gegen muss die Überdeckung in anderen Bereichen entsprechend höher sein.

13.14 Pflanzehaltung

Die bestehenden Bäume, die zur Pflanzehaltung festgesetzt wurden, weisen ein hochwertiges naturschutzfachliches Potential auf und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes bei. Aufgrund ihres Alters und den dadurch vorhandenen Asthöhlen und Rindenspalten sind dies potentielle Habitatbäume im Plangebiet. Diese Bäume befinden sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, WA (siehe zeichnerischer Teil) angrenzend zur Naherholungsfläche.

14. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

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

14.1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Die Bestandsgebäude mit Satteldach stehen unter Bestandsschutz. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige Dachlandschaft und eine klare Ablesbarkeit der neuen Struktur zur angrenzenden bestehenden westlichen Bebauung.

Notwendige Technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten und ähnliches sind zu Gunsten einer geordneten Dachaufsicht konzentriert, und wie unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter 2. (3) beschrieben, anzubringen.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien -insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen müssen Solaranlagen Mindestabstände von den Gebäudeaußenkanten (Attiken) halten. Bei der Gestaltung und Integration von Solar- und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind gemäß der Örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 anzubringen.

14.2 Fassadengestaltung

Im kompletten Plangebiet sind grelle und fluoreszierende Farben an der Fassade unzulässig. Diese fügen sich nicht in ein gemischt genutztes hochwertiges Quartier ein, das am neuen Eingang zur Stadt gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss.

Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass keine geschlossenen Fassadenfronten trotz Befensterung entstehen. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus.

Ausnahmen von einer transparenten Verglasung sind bei Raumfunktionen zulässig, deren Charakter nicht dazu geeignet ist, einen Sichtbezug nach Außen herzustellen, sondern in erster Linie der Belichtung und Belüftung der Räume dient. Das ist beispielweise bei Sanitärräumen wie z.B. Badezimmern der Fall. Für diese Räume sind opake Verglasungen wie z.B. Milchglas zulässig.

14.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken und dürfen max. 3,00 m hoch sein. Damit wird eine gut nutzbare Nebenanlage unter gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht, so dass die Untergeordnetheit gegeben ist. Durch das Flachdach fügt sich die Nebenanlage in die Bebauung ein.

In der dichten Bebauung trägt auch die extensive Begrünung der Nebenanlagen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und wird auch bei der Aufsicht aus den nebenstehenden Wohngebäuden nur untergeordnet wahrgenommen und bettet sich in die angrenzenden Freiräume ein.

Um eine hohe Gestaltqualität des Freiraums sicherzustellen, ist ein einheitliches Konzept zur Gestaltung der Nebenanlagen notwendig. Da die Nebenanlagen in ihrer Lage entweder vom öffentlichen Raum eingesehen werden können oder direkt an die Wegeverbindungen und somit an den öffentlichen und halböffentlichen Raum angrenzen.

Mit der Festsetzung zur Fassadengestaltung der Nebenanlage in Form einer Holzverschalung wird eine Ansammlung verschiedener Materialien im öffentlichen Raum vermieden, die störend auf den Betrachter wirken könnte. Die Holzverschalung als natürliches Material für die Fassadengestaltung fügt sich in den Freiraum ein und ermöglicht ein harmonisches Zusammenspiel mit verschiedensten Fassadenmaterialien, die für die Hauptbaukörper gewählt werden können.

14.4 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass ein bestimmter Grundstücksanteil dauerhaft gärtnerisch angelegt wird.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig, da diese nicht zu einem grünen Gesamteindruck der Freiflächen beitragen. Zudem tragen durch Gestein oder Schotter belegte Flächen in einer dichten Bebauung zusätzlich zu einer Überhitzung der Flächen in den warmen Monaten bei und sind somit nicht förderlich für das Kleinklima. Für Flächen, die auf Grund des Artenschutzes z.B. für Reptilien sinnvoll erscheinen, kann ausnahmsweise eine Gestaltung mit Schotter oder Steinen zugelassen werden. Ebenso sind Ausnahmen für Kies- oder Traufstreifen entlang des Hausgrundes zulässig, die als Spritzschutz der Fassade dienen.

14.5 Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

Die Festsetzungen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen dienen dem Ausschluss solcher, zum öffentlichen Raum gerichteten Anlagen. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und beeinträchtigt den städtebaulichen Kontext. Um den öffentlichen Raum vor einem Überhandnehmen von Antennenanlagen zu schützen, sind die Anlagen zu bündeln und auf der Seite anzubringen, die dem öffentlichen Raum abgewandt ist. Das Anbringen der Anlagen soll im Dachbereich erfolgen, zu Gunsten einer homogenen Fassadengestaltung, die nicht von technischen Anlagen gestört wird. Zugleich sollen diese Anlagen, um diese zahlenmäßig so gering wie möglich zu halten, als Gemeinschaftsanlagen ausgebildet werden.

14.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um

keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen. Die Werbeanlagen sollen sich gestalterisch unterordnen, weshalb auch eine Überdachmontage für das Plangebiet ausgeschlossen wird.

Beleuchtete Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Damit die Werbeanlagen sich in die Fassade integrieren lassen, ist eine einheitliche Höhe und Tiefe der Anlagen vorgegeben. Zusätzlich werden die Werbeanlagen in ihrer Gesamtlänge bezogen auf die Fassadenbreite des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Auch hiermit wird eine Dominanz der Werbeanlagen in der Fassade verhindert, da die Werbeanlage max. 50% der Fassadenlänge entsprechen darf.

Die Werbeanlage kann in mehrere Einzelflächen unterteilt sein, wenn die Gestaltung in Farbe, Form und Schriftbild eine Einheit bildet. Die Anordnung der Werbeanlagen in der Erdgeschosszone und der Brüstungszone entspricht der Lage der zugehörigen Gewerbeeinheiten im Quartier.

Um eigene Inhalte und Lage des jeweiligen Gewerbes im Gebäudekörper nach Außen kenntlich zu machen, sind Hinweisschilder und Schaukästen im Eingangsbereich bis zu einer maximalen Gesamtgröße der Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Die Gesamtgröße verhindert überdimensionale Hinweise, die es aus der Fußgängerperspektive nicht benötigt und eine Dominanz der Werbeanlagen im Fassadenbereich des Erdgeschosses verhindern. Bei bestimmten Gewerbenutzungen kann das Anbringen von Auslegern für die Kenntlichmachung des Gewerbes nützlicher sein, als das Anbringen von Schaukästen im Eingangsbereich. In diesem Fall ist es möglich, einen Ausleger, der auf die maximalen Abmessungen beschränkt ist, anzubringen. Voraussetzung ist, dass er sich farblich und gestalterisch an den restlichen Werbeanlagen der jeweiligen Gewerbeeinheit orientiert.

14.7 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen werden im Gebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

Um die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus sicherzustellen, sind die Anlagen um 75 cm eingerückt von der Traufe oder dem Ortgang anzubringen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bestandsgebäude mit Satteldach gilt, dass bei Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen diese als Band und parallel zum Dachfirst anzubringen sind. Bei Satteldächern ist keine Aufständigung der Anlagen möglich, sondern nur eine Montage bzw. Integration direkt auf der Dachfläche. Damit wird vermieden, dass der Anblick der Dachflächen durch diese Anlagen in einer ungewollten Weise dominiert wird und die architektonische Form der Gebäudekörper gestört wird.

14.8 Einfriedungen

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen Raum eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum oder angrenzend an halböffentliche Räume werden daher im Plangebiet größtenteils ausgeschlossen.

Die Teilbereiche des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2, die in ihrer Lage wesentlich den öffentlichen Raum zur Hechinger Straße und die Räume der öffentlichen und halböffentlichen Wegeverbindungen

mitgestalten, sollen frei gehalten werden von störenden Einfriedungen, die den Freiraum und somit auch den öffentlichen Raum unterteilen und Barrieren aufbauen.

Ziel ist weitergehend auch die Erhaltung eines lebendigen Charakters der von der Allgemeinheit durchwegbaren Innenhöfe der Baufelder B und C. Da dieser Charakter durch die Benutzung der privaten Freiflächen und Sichtbeziehungen zwischen halböffentlichen und privaten Freiflächen erzeugt wird, sollte dieser Bereich von Einfriedungen freigehalten werden. Eine lose lockere Bepflanzung der privaten Freiflächen ist möglich und schafft auch ohne Einfriedungen einen Rückzugsraum für Freisitze im Erdgeschoss. Um zwischen Terrassen Privatsphäre für die Nutzer zu ermöglichen sind ausnahmsweise Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m und einer Länge von max. 3,00 m zulässig.

In Baufeld B (MU 2) wird im südwestlichen Bereich für das geplante Kinderhaus eine Einfriedung notwendig sein. Aus diesem Grund wird eine Ausnahme vorgesehen, die für Nutzungen mit speziellem Betreuungsangebot wie z.B. Kindertageseinrichtungen die gültigen Richtlinien (u.a. der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung, DGUV Regel) berücksichtigt. Ausnahmen für andere Einrichtungen mit Betreuungsangebot, die eine Einfriedung gemäß einer Richtlinie oder Nutzungsbestimmungen vorsehen, sind ebenfalls zulässig.

Stützmauern in den Innenhöfen der Baufelder B und C sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Modellierung des Geländes notwendig sind. Dies bezieht sich v.a. auf den möglichen Höhenversatz zwischen der Überdeckung der Tiefgarage und der Wegfläche, die durch das Gehrecht 1 gesichert ist.

In den Bereichen des Teilbereiches des Urbanen Gebiets (MU 3) und des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind offene Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Für die zulässigen Einfriedungen wird ein einheitlicher Rahmen (max. Höhe und Materialität) vorgegeben um ein angenehmes städtebauliches Bild und eine Unterordnung der Einfriedungen sicher zu stellen. Ein störender Materialmix und abweisend erscheinende geschlossene Wandflächen, die sich auch für Verunstaltungen z.B. Graffiti eignen, werden durch die Vorgabe von Hecken und offenen Holzzäunen (keine geschlossene Ansichtsfläche) unterbunden.

14.9 Private Gebäudevorzone

Die Geländehöhe der privaten Gebäudevorzone muss im Übergang zum öffentlichen Raum hin ebengleich ausgeführt werden, d.h. ohne merkliche Höhenversetze.

Die Gestaltung der privaten Gebäudevorzone erfolgt nach den jeweiligen zu Grunde liegenden Kaufverträgen. Es sind drei unterschiedliche Arten von privaten Gebäudevorzonen vorgesehen. Je nach angrenzendem Charakter oder funktioneller Notwendigkeit ist die private Gebäudevorzone entweder befestigt, mit Lichtschacht oder begrünt auszuführen.

Die private Gebäudevorzone ist darüber hinaus von Müllbehältern freizuhalten, sie darf nicht als Lagerfläche missbraucht werden. Somit werden stadträumlich-gestalterisch negative Beeinträchtigungen der Schnittstellen zum öffentlichen Raum vermieden.

14.10 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von 32.187 m² und lässt sich wie folgt aufteilen:

Urbanes Gebiet (MU):	13.973 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	4.901 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.664 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	2.977 m ²
Öffentliche Grünfläche:	6.672 m ²

Tübingen, den 30.04.2020