

---

**Begründung**

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“



## **1. Anlass / Problemstellung**

In den letzten Jahren gab es für das Areal „Lustnauer Mühle“ immer wieder Bebauungsanfragen, zumeist für großflächigen Einzelhandel, die jedoch aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit der kleinteiligen Struktur des Lustnauer Ortskernes negativ beschieden wurden. Das Areal Lustnauer Mühle liegt prominent am südlichen Ortseingang von Lustnau und ist derzeit untergenutzt bzw. teilweise brachliegend. Es bietet attraktive integrierte Flächen für eine nachhaltige Innenentwicklung, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Bislang gilt der Ortsbauplan Lustnau mit entsprechenden Baulinien und im östlichen Teilbereich die Ortsbildsatzung Lustnau.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, hat das Gelände erworben und eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Areal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte (vgl. Ausführungen unter Nr. 2). Das Beurteilungsgremium tagte am 13.03.2012 und hat als Ergebnis beschlossen, zwei Entwürfe weiter zu verfolgen. Diese beiden Entwürfe wurden anschließend überarbeitet und dem Beurteilungsgremium am 18.04.2012 erneut zur Entscheidung vorgelegt. Als Sieger ging nach der Überarbeitung einstimmig der städtebauliche Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Hinrichsmeyer + Bertsch – Benz hervor.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Areal Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Aufgrund des Lärms der stark befahrenen Stuttgarter Straße soll zur Stuttgarter Straße hin eine angemessene, aufgegliederte Lärmschutzbebauung vorgesehen werden. Zur Stuttgarter Straße hin soll maximal eine 4-geschossige Bebauung (ohne Staffelgeschoss), im dahinterliegenden Bereich eine Bebauung mit maximal 3 Geschossen und Staffelgeschoss bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 angestrebt werden. Unter Staffelgeschossen versteht man dabei Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Einbindung der Neubebauung in den kleinteilig gegliederten Lustnauer Ortskern ist ein wichtiges Ziel. Die Bebauung soll von der Aeule- bzw. Nürtinger Straße erschlossen werden.

Im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße soll durch Entfall der Rechtsabbiegespur zur Straße hin eine attraktive Vorzone geschaffen werden. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung Nürtinger Straße/Stuttgarter Straße ist dabei zu gewährleisten. Durch die Bebauung soll der Stadteingang Lustnaus auch gestalterisch aufgewertet werden. Der innere Quartiersbereich sollte als öffentlich zugängliche Wegeverbindung dienen. Die Bebauung soll dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 gerecht werden.

Auch wenn das Gebäude Aeulestraße 4 (Mühlengebäude) nicht unter Denkmalschutz steht, so soll dieses als ortsbildprägendes Gebäude erhalten werden. Die Scheune Aeulestraße 4/1 steht unter Denkmalschutz, sie ist zu erhalten und nach Möglichkeit mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zu belegen.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Der historische Ortskern von Lustnau ist geprägt von einer gewachsenen heterogenen Struktur mit vielfältigen räumlichen Versprüngen, Ecken, schmalen Fugen und unterschiedlichsten Winkeln. Das Baukonzept des Siegerentwurfs lehnt sich durch die städtebauliche Anordnung und

Ausformung der Baukörper an die dörfliche Struktur Lustnau an. Das charakteristische System aus Gassen und Plätzen, räumlichen Verengungen und Aufweitungen wird aufgenommen und geschickt transformiert, sodass ein eigenständiges Quartier mit hohem Identifikationspotential entsteht.

Dies wird dadurch unterstützt, dass die Wege innerhalb des Quartiers in einen zentralen Platz münden, der analog zu einem klassischen Dorfplatz als Treffpunkt für Jung und Alt fungiert und damit das soziale Miteinander und das nachbarschaftliche Leben befördert. Entsprechend der Tradition Tübinger Stadtentwicklung wird auch hier erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz in das Gesamtkonzept integriert. Die denkmalgeschützte Scheune als identitätsstiftendes Element wird dabei nicht nur erhalten sondern städtebaulich als visueller Endpunkt und Platzkante nach Norden wirkungsvoll in Szene gesetzt.

Der städtebauliche Entwurf lässt sich in drei Abschnitte gliedern, deren Übergänge allerdings fließend sind und die wie selbstverständlich zu einer Einheit verschmelzen. Im Westen entsteht eine weitgehend geschlossene bauliche Struktur, die sich nach außen parallel zu den angrenzenden Straßen entwickelt. Hier sind ein abgewinkelter Studentenwohnkomplex in Ost-West-Ausrichtung mit eigenem, leicht erhöhtem Platz und ein Mietwohnungsbau an der Ecke Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße geplant. So gelingen einerseits ein städtebaulich angemessener Auftakt am südlichen Ortseingang von Lustnau und die notwendige bauliche Abschirmung zum Verkehrslärm der Stuttgarter Straße. Im Nordosten bildet die erhaltenswerte Bausubstanz aus Scheune und Gasthaus den Übergang zur Bestandsbebauung im Norden und Osten, wobei sich zwischen den Gebäuden ein kleiner Platz auf dem ursprünglichen Geländeniveau aufspannt, der zum Verweilen einlädt und der Scheune als neuer attraktiven Vorbereich dient. Im Osten und Südosten entsteht ein Komplex aus nach Süden ausgerichtetem Mehrgenerationenhaus und Eigentumswohnungen mit Gärten, die eine kleine Gasse in Ost-West-Richtung flankieren.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen in verschiedensten Wohnungsgrößen und für unterschiedlichste Nutzergruppen. Nichtsdestotrotz wird das Gebiet an wichtigen Punkten mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss belegt. Außerdem soll die Scheune als „Kulturscheune“ mit einem lebendigen Mix aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen zum Mittelpunkt des dörflichen Lebens werden.

Die Ränder des neuen Quartiers werden mit Baumpflanzungen begleitet und bilden damit einen freiräumlichen Puffer zum öffentlichen Verkehrsraum. Das Quartier ist von Wegen, Gassen und charakteristischen Hofbereichen durchzogen, es werden an den Randbereichen vielfältige Anknüpfungspunkte geschaffen, um eine durchgehende Vernetzung mit dem umgebenden Bestand zu schaffen. Durch die differenzierte Wegeführung und die vielfältigen Platzbildungen werden die unterschiedlichen Nutzungen im Neubau und Altbestand wirkungsvoll miteinander verbunden. So wird letztlich sichergestellt, dass das Quartier zu einem neuen lebendigen Stadtbaustein von Lustnau werden kann.

Der Siegerentwurf wurde nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in folgenden wesentlichen Punkten überarbeitet:

- Im Mehrgenerationenhaus wurde im Bereich Aeulestraße/„Kastanienplatz“ eine gewerbliche Nutzung ins Konzept integriert. Außerdem wurde auf den Höhenversprung innerhalb des Gebäudekörpers verzichtet, um diesen gestalterisch harmonisch zu einer Einheit zusammenzufassen.

- Im nördlichen Bereich der beiden Studentenwohnriegel wurde eine Höhenabstaffelung im obersten Geschoss vorgenommen, um städtebaulich adäquat auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu reagieren.
- Die Fassaden der Gebäude wurden überarbeitet und gestalterisch aufgewertet.
- Die Erdgeschoss-Zonen der platzflankierenden Neubebauung öffnen sich stärker zum zentralen Quartiersplatz. Gemeinschaftliche Nutzungen werden hier konzentriert.
- Die Südgärten wurden vergrößert, die nördlichen Vorzonen der Gebäude reduziert.
- Das Freiraumkonzept wurde überarbeitet und konkretisiert (Beläge, Grün, etc)

Weitere Details zur Materialverwendung und Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren diskutiert und im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich festgeschrieben.

Der städtebauliche Entwurf mit den oben genannten Änderungen wurde dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

#### **4. Planbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,03 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flst. Nr. 39/1 (Im Höfle 1), Flst. Nr. 41/1 (Alberstr. 5, 5/2, 5/3), Flst. Nr. 42 (Alberstraße 5/1), Flst. Nr. 44 (Alberstraße 3/1), Flst. Nr. 45/1 (Aeulestraße 2),
- im Osten durch die Aeulestraße,
- im Süden durch die Nürtinger Straße und
- im Westen durch die Stuttgarter Straße.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Das im Privateigentum befindliche Grundstück Aeulestraße 8, das durch die Neubebauung umgeben wird, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich eine Bebauung auf diesem Grundstück auch künftig planungsrechtlich und gestalterisch mit der Neubebauung verträgt. Das Grundstück Flst. Nr. 47/4 (Gebäude der ehem. Baufirma Müller) wurde zwischenzeitlich von den Vorhabenträgern erworben. Das Grundstück bleibt damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um auch auf diesem Grundstück das städtebauliche Konzept aus der Mehrfachbeauftragung umzusetzen.

Aus Hochwasserschutzgründen ist entlang der Stuttgarter Straße ein kombiniertes System aus Gräben und Verdolung erforderlich, für das auch nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Flächen erforderlich sind. Deshalb werden Teile der Flst. Nr. 39/1 und 36 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zugunsten einer attraktiven Vorzone soll im Zuge des Vorhabens der Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße umgestaltet und aufgewertet werden. Deshalb wird die Nürtinger Straße teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Fläche wurde entsprechend der nun vorliegenden Planung für den Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße angepasst.

## **5. Bauleitplanung**

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 08.03.2013 wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung, Ortsbilsatzung:

An planungsrechtlichen Vorschriften existieren im Plangebiet derzeit lediglich Baulinien aus dem Ortsbauplan Lustnau (Lu 200, genehmigt am 19.09.1906 und Lu 206, genehmigt am 03.05.1928). Des Weiteren gilt im nördlichen Bereich für die Grundstücke Aeulestraße 4, 4/1 und 6 die Ortsbilsatzung Lustnau als gestalterische Vorschrift.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“:

Die bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht geeignet, das Vorhaben des Investors umzusetzen und damit eine städtebauliche Entwicklung auf dem Areal Lustnauer Mühle zu erreichen. Es soll daher durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neues Bauplanungs- und Bauordnungsrecht geschaffen werden.

Obwohl es sich beim Planungsgebiet Lustnauer Mühle um eine Innenbereichsfläche handelt, so wurde hier aufgrund der Komplexität der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klärenden Umweltthemen (Hochwasser, Artenschutz, Lärmschutz usw.) auf ein Verfahren nach § 13 a BauGB verzichtet und stattdessen ein Regelbebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung gewählt.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, hat am 03.05.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung gestellt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lustnauer Mühle“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht damit der Umgebungsbebauung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Mischgebiete dienen üblicherweise dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie auch Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebiets dienen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind vor allem mit der Wohnnutzung im Mischgebiet nicht vereinbar. Sie sind in der Regel stark frequentiert und damit mit Lärm, Parkverkehr und Gerüchen verbunden. Auch passen diese flächenmäßig intensiven Nutzungen nicht in die städtebaulich gewünschte kleinteilige Gebietsstruktur. Aufgrund dessen sind sie im Plangebiet unzulässig.

Beim Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt, so dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags bzw. der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Gegenstand des Durchführungsvertrags sind die Nutzungen, die in den Plänen P 01 und P 02 festgesetzt sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planbereich bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die maximale Anzahl an Vollgeschossen
- die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) sowie in Teilbereichen durch
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH max)

Die Grundflächenzahl legt das Verhältnis der überbaubaren Fläche zur gesamten Grundstücksfläche fest. Damit wird die Versiegelung des Grundstücks begrenzt. Die Baunutzungsverordnung legt für die einzelnen Baugebiete Obergrenzen fest, diese betragen im MI 0,6. Das heißt, dass hier max. 60 % der Grundstücksfläche mit Hauptbaukörpern überbaut werden darf.

Die Geschossflächenzahl legt fest, wie viel Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden darf. Damit wird die Ausnutzung auf dem Grundstück begrenzt. Auch hier legt die BauNVO für die einzelnen Baugebiete Obergrenzen fest, diese betragen im MI 1,2.

Die Grundflächenzahl wird für die Bereiche MI 2 und MI 3 entsprechend der Obergrenze auf 0,6, die Geschossflächenzahl ebenfalls entsprechend der Obergrenze auf 1,2 festgesetzt.

Im MI 1 werden die Obergrenzen für GRZ und GFZ überschritten. Im MI 1 werden eine GRZ von 0,75 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Grund für die Überschreitungen im Bereich des MI 1 ist, dass durch die Anlage einer öffentlichen Hochwasserschutzmulde entlang der Stuttgarter Straße die ursprünglich zur Verfügung stehende Grundstücksfläche verkleinert wird. Grund für die Erhöhung der GRZ im MI 1 ist zusätzlich, dass nahezu unter dem kompletten Gelände des MI 1 eine Tiefgarage ermöglicht werden soll, die aufgrund der topografischen Verhältnisse an einigen Stellen - vor allem zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im nördlichen Gebiet - aus der Geländeoberfläche hervortritt. Durch das bauliche Hervortreten aus der Geländeoberfläche wird die Tiefgarage zu einer Garage und damit zu einer baulichen Anlage wird, die voll auf die Grundflächenzahl anzurechnen ist.

Die Vorgabe aus dem Wettbewerb, möglichst eine GRZ von 0,4 einzuhalten, kann aus den genannten Gründen nicht eingehalten werden. Betrachtet man lediglich die oberirdischen Baukörper und setzt diese in Bezug zur Grundstücksfläche (also ohne Tiefgarage), so wird über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GRZ von ca. 0,4 eingehalten und damit die Wettbewerbsvorgaben erfüllt.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der Lage und den fachplanerischen Anforderungen: Aufgrund der prägenden Lage des Plangebiets am Ortseingang von Lustnau, soll das städtebauliche Konzept einerseits zwischen Neubebauung und altem Ortskern vermitteln. Durch die gleichzeitige Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet muss die Planung andererseits auch den diesbezüglichen Fachplanungsbelangen Rechnung tragen.

Durch die Anordnung der Gebäude und die unterschiedlichen Geländeneiveaus entstehen Plätze und Hofsituationen mit attraktiven Freibereichen zum Aufenthalt. Außerdem werden so die Bereiche zur Ableitung des Hochwassers definiert und damit die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Das parallel zur Planung erarbeitete Freiflächenkonzept wird über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor eingefordert. Die Gebäude sind so zueinander angeordnet und ausgerichtet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt sowohl für die Bewohner des Gebiets als auch für die angrenzenden Bereiche. Der Verkehr wird zentral über die Tiefgaragenzufahrt abgewickelt, so dass den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung getragen wird und Suchverkehre innerhalb des Quartiers und außerhalb vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange sind nicht erkennbar, die einer Überschreitung entgegenstehen könnten.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass im MI 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden darf. Mit dieser Regelung sollen z. B. Terrassen, Platzsituationen im Quartier sowie auch Zufahrten in die Tiefgarage ermöglicht werden.

Um die Gebäude städtebaulich in ihrer Höhenentwicklung festzuschreiben, werden die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Gebäudehöhe die Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dächern der First. Mit der Höhenfestlegung soll der Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung verbindlich in Planungsrecht umgesetzt werden und angemessen auf die Bestandshöhe der angrenzenden Bebauung reagiert werden. Bei den Gebäuden im MI 2 handelt es sich um Bestandsgebäude mit Traufe und Satteldach. Um diese Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wird ergänzend zur Gebäudehöhe die Traufhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Im Bereich der Neubebauung (MI 1) dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäudehöhen um max. 1 m mit technischen Aufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen, Kaminen überschritten werden, sofern diese um mindestens 1 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um technischen Notwendigkeiten Rechnung zu tragen und diese gleichzeitig so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus nicht sichtbar sind.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird in einigen Bereichen aus Hochwasserschutzgründen die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist hochwassersicher, so dass sie grundsätzlich nur überschritten werden darf. Unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe sind die Gebäude baulich gegen Hochwasser zu schützen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Geländehöhen festgesetzt. Diese sind einzuhalten um im Hochwasserfall sicherzustellen, dass das Wasser sich sammeln und kontrolliert aus dem Gebiet fließen kann. Dieser Bereich dient also neben dem Hochwassergraben entlang der Stuttgarter Straße ebenfalls der Hochwasserableitung.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden entsprechend dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Siegerentwurf festgelegt. Die Verteilung der Baumassen geschieht in Anlehnung an die kleinteilige Struktur aus dem alten Ortskern. Die Struktur des Dorfes wird baulich transformiert und in die heutige Zeit übersetzt. Die Baulinien reagieren auf die städtebaulich gewünschte Schließung des Raumes nach außen, wodurch beruhigte Innenbereiche mit Gassen und Höfen entstehen. Dies geschieht unter Gewährleistung der Anforderungen an eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung.

### **Nebenanlagen**

Die oberirdischen Freibereiche sollen möglichst frei von Nebenanlagen gehalten werden, um Wege und Plätze mit hoher Gestalt – und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Um Nebenanlagen städtebaulich geordnet unterzubringen, sind diese baulich zu konzentrieren und deshalb nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien wie auch innerhalb der separat ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### **Tiefgarage/Garage und offene, nicht überdachte Stellplätze**

Um eine geordnete Parkierung sicherzustellen, sind im MI 1 und MI 2 Tiefgaragen/Garagen und offene, nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der hierfür jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Hofbereich zwischen den Gebäuden Aeulestraße 4 und 4/1 soll künftig von Parkierung freigehalten werden und als attraktive Freifläche dienen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage liegt an der Nürtinger Straße und mit genügend Abstand zum Kreuzungspunkt Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße, so dass eine direkte und umwegfreie Ableitung des Verkehrs in die Tiefgarage ohne Behinderung des Kreuzungsbereichs gewährleistet ist. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist hochwassersicher auszuführen, um im Falle eines 100 jährlichen Hochwassers ein Überfluten der Tiefgarage zu vermeiden. Durch die nahezu vollständige Unterbringung der notwendigen Parkierung in der Tiefgarage werden qualitativ gestaltet Freibereiche erst möglich.

Um für die Bebauung ausreichend Keller- und Abstellflächen bereit zu stellen, sind innerhalb des Tiefgaragen/Garagenbaufensters unterirdisch auch Technik- und sonstige Nebenräume zulässig.

Ergänzend zu den Parkierungsmöglichkeiten in der Tiefgarage werden im Bereich der Aeulestraße auf privater Fläche sechs oberirdische Stellplätze senkrecht zur Straße untergebracht. Diese Stellplätze sollen den geplanten angrenzenden gewerblichen Nutzungen dienen. Entlang der Nürtinger Straße und der Aeulestraße werden zusätzlich auf öffentlicher Fläche insgesamt 10 öffentliche Parkplätze parallel zur Straße angeboten. Die nördlichen beiden Stellplätze entlang der Aeulestraße werden in diesem Zusammenhang für Car-Sharing reserviert.

Im Bereich des MI 3 sind aufgrund der Bestandssituation offene, nicht überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Öffentliche und private Grünflächen**

Entlang der Stuttgarter Straße werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen hier dem Hochwasserschutz und sind erforderlich, da die geplante Bebauung zu einem Verlust von Retentionsraum führt, der negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung hat. Zur Kompensation ist daher ein System aus Gräben und Verdolung entlang der Stuttgarter Straße über die Nürtinger Straße bis zur Ammer anzulegen, welches im Hochwasserfall das Wasser aufnimmt und schadfrei in die Ammer leitet (vgl. Ausführungen unter Nr. 11, 12). Zugänge über den Graben in Form von Brücken beeinträchtigen die Funktion des Hochwassergrabens nicht und sind deshalb innerhalb der Flächen zulässig.

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

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch beschleunigten Oberflächenwasserabfluss sollen vermieden werden. Deshalb ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Dies gilt grundsätzlich auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkflächen genutzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept für das Vorhaben erarbeitet. Das Konzept des Büros IGU (Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik A. Szabady) vom 30.05.2013 sieht die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über fünf im Gebiet verteilte Sickerschächte vor. In diese Schächte soll das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen eingeleitet werden.

Die zu erwartende Mehrversiegelung führt zum dauerhaften Verlust bedeutender Bodenfunktionen. Aus diesen Gründen sind Gebäude mit Flachdach extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Tiefgaragen/Garagen sind in den als Grünflächen gekennzeichneten Bereichen des VEP Nr. 1 intensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 30 cm zu begrünen, um zusätzlich eine Freiflächengestaltung auf der Tiefgarage zu ermöglichen. Stellplätze, Terrassen sowie nicht befahrbare Zugangsbereiche (Höfe, Gassen) sind aus den genannten Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zu den wasserdurchlässigen Belägen zählen z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag, wassergebundene Decke.

### **Geh-, Leitungsrechte**

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Gehrecht dient der Allgemeinheit und soll auf privater Fläche eine öffentliche Durchwegung von der Stuttgarter Straße, Nürtinger Straße und Aeulestraße sicherstellen. Das Gehrecht wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung der unterirdischen Verdolung. Die Verdolung führt im Hochwasserfall das Wasser aus dem offenen Grabensystem entlang der Stuttgarter Straße unterirdisch über die Nürtinger Straße in die Ammer (vgl. Ausführungen unter Nr. 11, 12 und öffentliche und private Grünflächen).

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch Fritz Ingenieure durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms (Stuttgarter Straße,

Nürtinger Straße einschließlich Umbau Knotenpunkt Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße) auf die geplante Wohnbebauung. Die Untersuchung vom 11.06.2013 kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Verkehrsbelastung von Stuttgarter Straße und Nürtinger Straße hohe Lärmbelastungen für die Neubauten ergeben. Durch die lärmabschirmende Wirkung der Neubauten entlang von Stuttgarter und Nürtinger Straße reduzieren sich die Werte auf der lärmabgewandten Seite deutlich, sodass sie unter den derzeit vorhandenen Lärmwerten (ohne Neubebauung) liegen. An den straßenzugewandten Fassaden und den dortigen Außenwohnbereichen im Süden und Westen des Gebietes kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier müssen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl für die Neubebauung als auch das Umfeld räumlich nicht angemessen realisierbar und damit nicht zielführend. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen wie erhöhte Schalldämmmaße der Fassadenbestandteile und schallgedämmte Lüftungselemente für die Wohnbereiche vorgesehen. Dadurch ist in den Innenräumen ein ausreichender Lärmschutz gegeben.

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt. In diesen Fassadenbereichen sind Wohnnutzungen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Schlafräume, die keine Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten. Eine Abweichung von den Lärmpegelbereichen kann nur dann erfolgen, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren. Mit dieser Festsetzung werden gesunde Wohnverhältnisse trotz Straßenlärm sichergestellt.

### **Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde parallel zum Umweltbericht ein Grünordnungsplan erstellt. Die Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan wurden in den Freianlagenplan zum Vorhaben übernommen. Durch die vorgesehenen Pflanzgebote soll eine landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Gebiets erfolgen.

Grünordnungsplan und Freianlagenplan sehen vor, die vorhandenen Baumpflanzungen der Stuttgarter Straße und Nürtinger Straße aufzunehmen und mit hochstämmigen Laubgehölzen zu ergänzen. Um den historischen Ortsrand ablesbar zu gestalten, ist die geplante Grünzone im Norden durch mittelkronige dorftypische Bäume zu gestalten. Zukünftige Platzflächen innerhalb des Plangebiets sollen durch einzelne mittelkronige Bäume vertikal gegliedert und freiräumlich aufgewertet werden. Diese Bäume dienen gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas insbesondere im Sommer und erhöhen durch Beschattung die Aufenthaltsqualität dieser Plätze. Bei der Artenauswahl der Bäume wurden die kleinklimatischen Verhältnisse im besiedelten Bereich berücksichtigt.

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzerschutz gekennzeichnete Kastanienbaum ist dorftypisch und soll als prägender Baum für das Quartier dauerhaft erhalten werden.

Von den festgesetzten Standorten der Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden, wenn Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern. Dadurch wird eine gewisse Flexibilität unter Beibehaltung der städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Ziele erreicht.

Damit sich die vorgesehenen Baumpflanzungen ausreichend entwickeln können, sind Bäume in Belagsflächen mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Kleinere Baumscheiben sind nur ausnahmsweise möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung steht.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Um die Neubebauung einerseits gestalterisch in die Umgebung des alten Ortskerns von Lustnau einzubinden und andererseits dem südlichen Stadteingang von Lustnau ein neues Gesicht zu geben, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen.

Für Teilbereiche des Plangebiets gilt die Ortsbilsatzung Lustnau. Die Ortsbilsatzung wird – mit Ausnahme des MI 2 – durch die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften überlagert. Für das MI 2 gilt die Ortsbilsatzung Lustnau weiter, da es sich hier um typische Gebäude handelt, die dem alten Ortskern zuzuordnen sind und zum Teil auch denkmalgeschützt sind. Der Charakter dieser Gebäude soll dauerhaft erhalten bleiben. Demnach gelten die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes nicht für das MI 2.

### **Dachgestaltung**

Für die Neubebauung im MI 1 wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Damit soll die Neubebauung entsprechend dem Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung gestalterisch umgesetzt werden und das Quartier einen eigenständigen Charakter bekommen.

Bei dem Gebäude im MI 3 handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit geneigtem Dach. Dieses soll auch künftig zulässig sein, weshalb für dieses Gebäude Firstrichtungspfeile entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Um ein gestalterisches Einfügen der geneigten Dächer zu gewährleisten, sind diese in roten bzw. rotbraunen Farben einzudecken. Dachaufbauten sollen zulässig sein, sich aber gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Deshalb werden gestalterische Regelungen zu Dachaufbauten getroffen, die sich an den Regeln der Ortsbilsatzung orientieren. Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge aufweisen. Von Ortgang, First und anderen Bauteilen und Dachaufbauten haben sie einen Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Sie sind um 0,5 m von der Hausfront zurückzusetzen. Dacheinschnitte stören die Dachansicht in der Regel nachhaltig und sind in Lustnau nicht ortsbildprägend, so dass diese ausgeschlossen werden.

### **Fassadengestaltung**

Die Fassaden sollen so gestaltet werden, dass sich diese mit der Umgebungsbebauung verträglich sind. Trotzdem soll ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden. Grelle, fluoreszierende Farben und metallische Oberflächen sind mit der Umgebung unverträglich und werden ausgeschlossen.

Die Fassadengestaltung für das MI 1 wird im Detail über den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sollen sich gestalterisch in das Gebiet einfügen und in untergeordneter Form in Erscheinung treten. Deshalb sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig, sie sind mit Flachdach auszuführen. Metallische Fassaden sowie Bitumen- und Foliendächer sind unzulässig.

### **Werbeanlagen und Automaten**

Im Plangebiet sollen Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten getroffen werden, um diese gestalterisch angemessen zu integrieren, und zwar im Hinblick auf die Wirkung nach Innen und nach Außen zum öffentlichen Verkehrsraum. Freistehende Werbeanlagen und Automaten sowie Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht sind aufgrund der Störwirkung unzulässig.

Zulässig sind nur Flachwerbeanlagen parallel zur Fassade im Eingangsbereich bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses. Sie dürfen pro Betrieb eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit wird Gewerbetreibenden Werbung ermöglicht, gleichzeitig wird auf die Proportionen der Fassaden Rücksicht genommen.

### **Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

Um die Ansichten der Gebäude vom öffentlichen Straßenraum und von den umgebenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen, sind Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen grundsätzlich unzulässig. Sie können nur als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können von diesen Regelungen Ausnahmen zugelassen werden.

### **Solaranlagen**

Solaranlagen sind aus energetischen Gründen erwünscht. Um diese gestalterisch geordnet in die Architektur einzubinden, werden gestalterische Vorgaben für Solaranlagen getroffen. Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Auf Flachdächern haben sie einen Mindestabstand von 1 m zur Attika einzuhalten. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen. Sie sollen vom Ortgang, First und sonstigen Bauteilen einen Abstand von mindestens 0,8 aufweisen. Gegenüber den Gebäudeaußenwänden sind sie um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

### **Einfriedungen**

Um die öffentliche Zugänglichkeit des Quartiers und die Balance zwischen Offenheit und Abschirmung zwischen privaten und öffentlichen Räumen zu gewährleisten, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum grundsätzlich als offene Einfriedung mit Bepflanzung zu gestalten. Einfriedungen in Form von Mauern sind zum öffentlichen Raum nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mit diesen Regelungen wird es ermöglicht, private Freiräume unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse mittels Einfriedungen zu schaffen.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Aeulestraße und die Nürtinger Straße erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Nürtinger Straße. Das Quartier selbst soll weitgehend von Fahrzeugverkehr freigehalten werden.

Eine Erschließung des Quartiers mit Gas und Wasser ist von der Aeulestraße aus möglich, hierfür müssen neue Leitungen verlegt werden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten Hof- und Parkierungsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal zuzuleiten.

Das Plangebiet soll künftig für die Öffentlichkeit zugänglich werden, dies wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgeschrieben. Im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße soll durch Entfall der Rechtsabbiegespur zur Straße hin eine attraktive Vorzone geschaffen werden. Hierzu wurde im Januar 2013 durch das Ingenieurbüro Germey eine Planung erstellt, die dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wurde.

## **8. Grundstückskaufverträge, Leitungsverlegungen, Dienstbarkeiten**

Grundstückskaufverträge:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen mit Ausnahme des Grundstücks Aeulestraße 8 im Eigentum des Vorhabenträgers und der Stadt. Das Grundstück Aeulestraße 8 bleibt auch künftig im Privateigentum.

Im Kreuzungsbereich Nürtinger Straße/Stuttgarter Straße werden zwischen Stadt und Vorhabenträger die Grundstücke über privatrechtliche Verträge neu geordnet.

Leitungsverlegungen:

Im Zuge des Bauvorhabens werden v. a. entlang der Stuttgarter Straße, Nürtinger Straße und im Kreuzungsbereich Nürtinger Straße/Stuttgarter Straße durch die Umsetzung des Vorhabens Leitungsverlegungen erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zwischen dem Vorhabenträger und den Leitungsträgern abzuschließen.

Dienstbarkeiten:

Zur Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme auf den privaten Grundstücken Flst. Nr. 39/1, Flst. Nr. 36 sowie Flst. Nr. 47/3 werden zugunsten der Stadt Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Ebenso wird für die Gebäude Aeulestraße 4, 4/1 auf Flst. Nr. 47/3 und für das Gebäude Aeulestraße 2 auf Flst. Nr. 45/1 eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Mit dieser Dienstbarkeit wird dauerhaft sichergestellt, dass die Eigentümer dieser Grundstücke um bis zu 1 dm höhere Wasserstände beim HQ100 akzeptieren. Das Schadenspotenzial dieser Gebäude wird dadurch nicht erhöht.

Zur Sicherung einer öffentlichen Durchwegung durch das Quartier wird im Grundbuch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

## **9. Energie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

Für die Neubebauung im MI 2 ist angedacht, eine Nahwärmeversorgung mit einer Gas-BHKW-Anlage und Gas-Spitzenlastkessel einzurichten. Es ist nicht ausgeschlossen, die vorhandene Fernwärmeversorgung zu nutzen, wenn dadurch das KfW Effizienzhaus 70 erreicht werden kann.

## **10. Denkmalschutz**

Die Scheune Aeulestraße 4/1 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Die am Gebäude Aeulestraße 4 angebrachte Inschrifttafel ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind einzuhalten.

Das Plangebiet südlich des Kulturdenkmals Aeulestraße 4/1 wird vom ehem. Mühlenkanal durchquert (Prüffall). Zudem können sich im Boden archäologische Befunde zum Mühlenzubehör erhalten haben. Erarbeiten sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen um ggf. eine archäologische Begleitung zu ermöglichen.

## **11. Hochwasser**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden hydraulische Berechnungen zur geplanten Bebauung durchgeführt. Der Bericht vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom 08.08.2013 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Um die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten, ist vorgesehen, die neuen Gebäude auf einem erhöhten Areal zu errichten. Das Höherlegen des Areals hat negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss. Um die negativen Auswirkungen zu kompensieren, wurden Maßnahmen (Bau einer Hochwassermulde, eines Blocksteinsatzes und einer Verdolung) empfohlen. Durch eine hydraulische Berechnung wurde nachgewiesen, dass außerhalb des Planungsgebietes keine Wasserspiegelerhöhung beim HQ100 an Gebäuden zu verzeichnen ist. Im östlich anschließenden Bereich der Fischergärten und im Bereich der Äulestraße sind beim HQ100 Wasserspiegelabsenkungen im Bereich weniger cm zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich für drei Gebäude um bis zu 1 dm höhere Wasserstände beim HQ100. Die Auswirkungen der höheren Wasserstände werden nachfolgend beschrieben:

### **„Scheune“**

Die denkmalgeschützte Scheune wird derzeit als Lagerschuppen genutzt und befindet sich seit jeher in den natürlichen Überflutungsgebieten. Bei der derzeitigen Nutzung als Lagerschuppen ist auch bei einer Erhöhung des Wasserspiegels bei großen Hochwasserereignissen mit keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials auszugehen. Falls eine Nutzungsänderung vorgenommen wird, sind bei der Umsetzung die im Folgenden genannten empfohlenen Mindest- Eingangsfußbodenhöhen einzuhalten. Alternativ sind bei einer Nutzungsänderung für eine höherwertige Nutzung Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Falls im Zuge der Nutzungsänderung unterschiedliche Eingangsfußbodenhöhen geplant werden, können für die Osthälfte geringere Wasserstände als für die Westhälfte angesetzt werden.

### **„Gaststätte“**

Das Folgegebäude der ehemaligen Mühle wird derzeit als Gaststätte genutzt und befindet sich ebenfalls seit jeher in den natürlichen Überflutungsgebieten. Die Eingangsfußbodenhöhe der Gaststätte liegt über dem berechneten Wasserspiegel beim HQ100. Im Hochwasserfall betroffen ist der Keller. Im Keller ist auch bei einer Erhöhung des Wasserspiegels bei großen Hochwasserereignissen mit keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials auszugehen.

### **„Wohnhaus auf dem Flurstück 45/1“**

Beim Wohnhaus auf dem Flurstück 45/1 ist im Hochwasserfall das Untergeschoss (Garageneinfahrt) betroffen. In der Garage ist auch bei einer Erhöhung des Wasserspiegels bei großen Hochwasserereignissen mit keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials auszugehen.

Bei der derzeitigen Nutzung der Gebäude ist bei einer Erhöhung des Wasserspiegels bei großen Hochwasserereignissen mit keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials auszugehen.

Bezüglich der Eingangsfußbodenhöhen (EFH) wird für die neu erstellten Gebäude empfohlen mindestens die berechneten Wasserspiegelhöhen beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,3 m einzuhalten. Alternativ sind Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

### **Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die Neubebauung des Gebiets zwischen Stuttgarter Straße, Nürtinger Straße und Aeulestraße in Tübingen-Lustnau kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Baugebiet „Lustnauer Mühle“ des Büros Menz Umweltplanung vom 28.08.2013 ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

Aufgrund der Verkehrsbelastung von Stuttgarter und Nürtinger Straße ergeben sich hohe Lärmbelastungen. Durch die lärmabschirmende Wirkung der Neubauten entlang von Stuttgarter und Nürtinger Straße reduzieren sich die Werte auf der lärmabgewandten Seite jedoch deutlich, sodass sie unter den Vorbelastungswerten ohne Neubebauung liegen. An den straßenzugewandten Fassaden und den dortigen Außenwohnbereichen im Süden und Westen des Gebietes kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier müssen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zielführend. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen wie erhöhte Schalldämmmaße der Fassadenbauteile und schallgedämmte Lüftungselemente für die Wohnbereiche vorgesehen. Dadurch ist in den Innenräumen ein ausreichender Lärmschutz gegeben.

#### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einiger Vogelniststätten, von denen die in der alten Scheune vorhandenen Rauchschnalbenester von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz sind. Um eine dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten, wurden vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Sichern von insgesamt vier Nisthilfen für Rauchschnalben in einem Schafstallgebäude des Stadtteilbauernhofs Lustnau e.V. durchgeführt. Der Verlust für Flora und Fauna bedeutender Biotopstrukturen erfolgt durch die Beseitigung von Hecken und einer Baumreihe. Diese Beeinträchtigungen werden durch planexterne Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt kompensiert.

#### **Boden, Wasser**

Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch beschleunigten Oberflächenwasserabfluss werden durch ein Entwässerungskonzept, welches die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über fünf im Gebiet verteilte Sickerschächte vorsieht, vermieden. Die Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit können hierdurch jedoch nicht kompensiert werden. Für diese verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese Beeinträchtigungen werden daher ebenfalls durch planexterne Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt kompensiert.

Durch die geplante Bebauung kommt es ohne Schutzvorkehrung zu einer Überflutung der Gebäude bei externen Hochwasserereignissen, und es kann bei Hochwasser zu einer Erhöhung des

Wasserspiegels auf den benachbarten Grundstücken kommen. Die Gefährdung der neuen Gebäude soll durch ein Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe vermeiden werden. Auch das zwischen den Gebäuden liegende Gelände wird erhöht. Kellerräume sind teilweise als wasserdichte Wanne anzulegen. Diese Maßnahmen führen zu einem zusätzlichen Verlust von Retentionsraum mit negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung. Daher ist ein Grabensystem entlang der Stuttgarter Straße über die Nürtingen Straße bis zur Ammer vorgesehen, welches im Hochwasserfall das Wasser aufnimmt und schadfrei in die Ammer leitet. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt es zu keiner Erhöhung des Hochwassersiegels außerhalb des Plangebets. Innerhalb des Plangebiets steigt der Wasserspiegel an drei Bestandsgebäuden bei HQ100 um max. 1 dm. Das Schadenspotenzial erhöht sich durch diesen Anstieg nicht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird in die vorhandenen Altlastenschadensherde und das von ihnen beeinflusste Grundwasser eingegriffen. Um eine Freisetzung weiterer Schadstoffe in das Grundwasser und eine zusätzliche Kontamination durch Verlagerung des Aushubs auf unbelastete Flächen zu vermeiden, ist in einem Sanierungskonzept festgelegt, wie mit den Baugruben und dem Aushubmaterial umgegangen werden soll. Der kontaminierte Boden wird vollständig beseitigt und auf dafür zugelassene Deponien verbracht. Durch Wasserhaltungsmaßnahmen und das Abführen des Wassers über eine Grundwasserreinigungsanlage wird vermieden, dass weitere Grundwasserkontaminierungen eintreten. Durch diese Maßnahmen ist eine umfassende Altlastensanierung gewährleistet, es treten umweltentlastende Wirkungen ein. Aushub ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar.

### **Klima, Luft**

Die großräumige Durchlüftung des Gebietes ist durch die großklimatische Windverteilung und die Morphologie des Neckartals geprägt. Bei austauscharmen Wetterlagen ist die Belüftungssituation durch die lokalen Austauschprozesse im Ammer-, Neckar und Goldersbachtal bestimmt. Die zukünftigen Durchlüftungsverhältnisse werden denen der vorhandenen Bebauungen im umliegenden Bereich entsprechen. Veränderungen für die vorhandene Bebauung, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können sind nicht zu erwarten. Die Luftschadstoffbelastung entlang der Stuttgarter Straße ist deutlich, es kommt aber zu keinen Überschreitungen der zum Schutz der menschlichen Gesundheit erlassenen Immissionswerte der TA Luft. Da auf den übrigen Straßen deutlich weniger Verkehr herrscht, ist hier von einer geringen Belastung auszugehen.

### **Landschaft**

Die geplante Bebauung des Gebiets wird eine deutliche Veränderung zu einer Stadtlandschaft bewirken. Die gegliederte bauliche Struktur und eine entsprechende Durchgrünung sorgen für ein gegenüber dem Bestand ansprechendes Erscheinungsbild. Durch die Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit und die Ausbildung von öffentlich nutzbaren Wegen und eines Platzes um die Scheune wird das Gebiet als Erholungsraum im Wohnumfeld attraktiv und der historische Ortsrand ablesbar. Die Unterbrechung des Grünzuges an der Stuttgarter Straße wird allerdings deutlich in Erscheinung treten, da hier anstelle der bisherigen Grünfläche eine bauliche Kante mit langgestreckten Geschossbauten entsteht. Hier ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung als Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die geplante Neubebauung wird an der historischen Bausubstanz nichts verändert. Der Städtebauliche Entwurf berücksichtigt die historische Ortsbebauung und ermöglicht durch neue Wegebeziehungen entlang dieser Bebauung, dass der historische Ortsrand auch für die Öffentlichkeit

klar erkennbar wird. Das Einbeziehen des Scheunengebäudes in die zukünftige Platzgestaltung wertet das Gebäude als historisches Element auf.

### **Wechselwirkungen**

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten des Umweltberichts hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden nochmals zusammengefasst aufgeführt:

- Altlastenmanagement.
- Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden.
- Hochwasserschutz durch bauliche Vorkehrungen an den Neubauten, Anheben des umliegenden Geländes und Anlegen einer Hochwassermulde.
- Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung.
- Dachbegrünung.

Die Maßnahmenkonzeption sieht folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans vor:

- Vorgezogenes Errichten von Nisthilfen für Rauchschwalben.
- Rückbau versiegelter Flächen im Rahmen des Ökokontos der Stadt.
- Eingrünung der Straßenzüge.

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, den Boden, den Wasserhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt, die Landschaft und Kulturgüter reduziert. Verbleibende erhebliche Auswirkungen (Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) werden durch eine Ersatzmaßnahme im Rahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen kompensiert.

### **Prüfung von Alternativen**

Eine Alternativenprüfung im Sinne eines Vergleichs verschiedener Standorte hat nicht stattgefunden. Da es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich handelt, ist davon auszugehen, dass die Flächeninanspruchnahme für dieses Gebiet deutlich geringer ausfällt, als dies bei herkömmlichen Baugebieten der Fall ist, da die notwendige Infrastruktur weitgehend vorhanden ist.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen zur Überwachung geplant.“

### **13. Verfahrenswahl**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgrund der Komplexität der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klärenden Themen (Hochwasser, Artenschutz, Lärmschutz usw.) im „Regelverfahren“ mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde deshalb nicht angewandt.

Tübingen, den 22.07.2013