
Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sindelfinger Straße - Weilersbach“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG zeigt erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen weitgehend leer und sollen zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die GWG hat mit Schreiben vom 18.01.2012 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ gestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die GWG verfügt an der westlichen Sindelfinger Straße über einen umfangreichen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren. Während u. a. die Gebäude Sindelfinger Straße 29/31, 33/35, 37 und 37/1 in den letzten Jahren aufwändig saniert wurden, ergab die Vorprüfung für die drei Gebäude auf dem Flst. 6745, dass der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum Ergebnis sehr hoch und nicht wirtschaftlich ist. Da das Grundstück zusätzlich auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet ist, sollen die inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten ersetzt werden.

3. Vorhabensbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau von fünf dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach vorgesehen. Davon werden drei in Ost-West-Richtung und zwei in Nord-Süd-Richtung angeordnet, der Entwurf behält wesentliche Elemente und Richtungen der umgebenden Siedlungsstruktur bei. Mit der zentralen Platzfläche wird zusätzlich ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Der innere Hofbereich wird im Norden durch Nebenanlagen und im Süden durch einen Höhenversatz und einen Großbaum gegenüber dem öffentlichen Raum begrenzt. Die Parkierung ist größtenteils in einer Tiefgarage geplant, einige wenige Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der fünf Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes wieder Mietwohnungen erstellt werden. Für die beiden anderen Gebäude ist die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Die insgesamt ca. 40 neuen Wohneinheiten sollen voraussichtlich als Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen realisiert werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit gem. § 35 LBO wird eingehalten.

Die Sindelfinger Straße knickt an ihrem westlichen Ende nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich heute eine Wendeanlage für Linienbusse und LKW. Es ist vorgesehen, diese bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz zu ersetzen und die dann nicht mehr benötigte, versiegelte Verkehrsfläche der Wohnbaufläche zuzuschlagen. Die Verkehrsfläche wird so auf das notwendige Maß reduziert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen.

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Osten durch den Weilerbach,
- im Norden, Westen und Süden durch die Sindelfinger Straße.

ENTWURF

Er umfasst eine Fläche von 0,96 ha und enthält die Grundstücke Flst. Nr. 6745, 6746/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 2764, 6605/2, 6764/3, 6764/1.

Folgende Flächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, werden jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen:

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen/Fläche für die Wasserwirtschaft“
- Öffentliche Verkehrsfläche „Sindelfinger Straße“
- Öffentliche Verkehrsfläche auf Grundstück Flst. Nr. 6605/2.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 08.03.2013 als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Neuordnung der Bebauung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Die Ortsbaupläne „182 Ammertal“, rechtskräftig seit 22.02.1962 und „200 Ammertal, Teil I (Änderung)“, rechtskräftig seit 04.10.1962 sowie der Bebauungsplan „283 Sindelfinger Straße (Änderung)“, rechtskräftig seit 19.04.1968 werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Maßgeblich ist insbesondere der Ortsbauplan „182 Ammertal“ von 1962. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, der hauptsächlich die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festsetzt. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt ansonsten nach § 34 BauGB. Dieser Ortsbauplan setzt innerhalb des Plangebiets drei Baufenster fest. Die Planänderung „200 Ammertal, Teil I“ umfasst nur einen kleinen Teil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfs. Die Festsetzungen wurden dort gegenüber dem Vorgängerplan 182 nicht verändert.

In der Bebauungsplanänderung „283 Sindelfinger Straße“ (qualifizierter Bebauungsplan) wurde innerhalb des Plangebiets die Verkehrsfläche der Sindelfinger Straße erweitert.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

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

Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Die Gesamtgrundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ nach Abzug der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen betragen ca. 5.730 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

ENTWURF

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB). Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Ergänzend zur Wohnnutzung sind prinzipiell auch Nutzungen, die die Wohnnutzung beleben und ergänzen, wie z. B. kleinere Läden oder z. B. ein Café, möglich. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die kleinteilige städtebauliche Struktur des Gebiets ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters für die im Plangebiet und in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung ausgeschlossen.

Nach § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt. Die Firsthöhe liegt ca. 70 cm über den maximal zulässigen Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um den Baukörper zu definieren.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist aus hochwassertechnischen Gründen erforderlich. Sie kann nur unterschritten werden, wenn der Hochwasserschutz auf andere Weise, z. B. in baulicher Form, sichergestellt wird.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen, da eine Parkierung in einer begrünten Tiefgarage vorgesehen ist. Damit wird zwar die unterbaute Grundfläche rechnerisch vergrößert, die Stellplätze werden jedoch geordnet unterirdisch untergebracht. Damit gewinnen die oberirdischen Freiflächen an Aufenthaltsqualität. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch vielfältige ökologische Maßnahmen im Gebiet wie z. B. die Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage, die Ausführung von Zugängen, Zufahrten und offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die extensive Begrünung der Flachdächer der Nebengebäuden gemindert.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen für die Hauptbaukörper und die Tiefgarage bestimmt, durch diese Festsetzungen wird die gewünschte Struktur der Bebauung erreicht. Balkone dürfen die Baugrenzen jeweils um ein bestimmtes Maß überschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen prinzipiell von weiterer Bebauung freigehalten werden, deshalb sind dort nur einzelne, genau definierte bauliche Anlagen zulässig.

8.4 Tiefgarage mit Nebenräumen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig. Die Tiefgarage soll eine geordnete Parkierung sicherstellen. In der Tiefgarage werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Die Mindestzufahrtshöhe der Tiefgarage (Kuppenhöhe) beträgt aus Gründen des Hochwasserschutzes 336,00 m ü.NN. Der Zufahrtsbereich wurde so gewählt, dass dieser im Eingangsbereich des Quartiers liegt und so innerhalb des Wohngebiets möglichst wenig zusätzlicher Verkehr entsteht.

8.5 Öffentliche Grünflächen

Entlang des angrenzenden Weilersbachs wird der für die Entwicklung des Gewässers erforderliche Gewässerrandstreifen durch Festsetzen einer Fläche für die Wasserwirtschaft/ Öffentliche Grünfläche gesichert. In dieser Fläche können unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange auch Gewässer begleitende, öffentliche Fuß- und Radwege untergebracht werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Weilersbach auch ein konkretes Konzept für die naturnahe Gewässerentwicklung für den Bereich von der Mündung in die Ammer bis zur Straße Vor dem Kreuzberg durch das Ingenieurbüro Heberle, Rottenburg (aktueller Stand Vorabzug vom Februar 2013) erstellt. Das notwendige Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG soll noch 2013 durchgeführt werden, die Umsetzung der Maßnahme ist voraussichtlich für 2014 vorgesehen.

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

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in das angrenzende Gewässer zu leiten ist. Um ein Rückhalt des Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist die Tiefgarage - mit Ausnahme von Flächen für befestigte Wege und Plätze - mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm zu begrünen. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind nicht begrünte Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen, um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden.

8.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen sicherstellen, dass das Plangebiet auch weiterhin ein grünes Quartier bleibt. Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gliedern den Freiraum und tragen

ENTWURF

neben den prägnanten Einzelbäumen und Hecken zur Durchgrünung des Gebiets bei. Pflanzhaltung und Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowie die Begrünung der Tiefgarage und aller Nebengebäude haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

8.8 Pflanzhaltungsgebote

Die im Bebauungsplan mit Pflanzhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei Abgang artengleich zu ersetzen. Soweit es mit der Struktur der Neubebauung und den Veränderungen der Topografie (Hochwasserschutz) vereinbar ist, sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden.

Der Baubestand wurde eingemessen und bewertet. Die mit Pflanzhaltungsgebot belegten Bäume sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht vor Beschädigung zu schützen. Im Gewässerrandstreifen sind die Bestandsbäume nur nachrichtlich dargestellt.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen u. a. für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen definieren. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude und des Quartiers erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich an einer zentralen Stelle der bestehenden „Zankersiedlung“ an der Sindelfinger Straße. Es bezieht sich in der Gebäudeanordnung und der Ausführung mit Satteldach auf die charakteristischen Merkmale des Siedlungsbaus der 50-iger und 60-iger Jahre.

Bei den Satteldächern ergeben sich Möglichkeiten für Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Dacheinschnitte sind wegen des starken Eingriffs in die Dachgestaltung unzulässig, die Festsetzungen zu Dachaufbauten sollen dazu dienen, eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten des Dachausbaus zu eröffnen. Aus den gleichen Gründen sind Solaranlagen bei allen Gebäuden mit Satteldach parallel zum Dachfirst und unmittelbar auf oder in die Dachfläche integriert anzuordnen. Entsprechend dem Bestand sind die Satteldächer einheitlich in roten bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken.

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur im direkten Bezug zu den Nutzungseinheiten vorgesehen. Die Festsetzung zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurde getroffen, um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren und gleichzeitig Betrieben die Möglichkeit zu geben, auf ihr Gewerbe/Beruf hinzuweisen.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Damit können die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abgeschirmt werden, die Einfriedungen wirken aber aufgrund der Höhe und der Materialität nicht als Abschottung. Zu den öffentlichen Grünflächen dienen die Einfriedigungen durch die Kombination von Drahtzäunen mit geschnittenen Hecken auch der Gestaltung des Übergangs von Wohnnutzung zu den Grünräumen.

Satelliten-Empfangsanlagen an Fassaden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Ansicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit werden Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen.

10. Erschließung

Die Verkehrserschließung des nördlichen Teils des Plangebiets erfolgt direkt über die Sindelfinger Straße. Am westlichen Ende knickt die Sindelfinger Straße nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich eine Wendeanlage für Linienbusse und Lkw, die zu einem Quartiersplatz umgestaltet werden soll.

Eine zusätzliche fußläufige Erschließung erfolgt durch einen öffentlichen Fußweg im Gewässerrandstreifen sowie durch private Fußwege.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke stehen im Eigentum des Vorhabensträgers GWG und der Universitätsstadt Tübingen. Eine Neuordnung erfolgt unter anderem im Bereich des Quartiersplatzes, hier werden bisher versiegelte Verkehrsflächen zugunsten der Wohnbebauung von der Stadt an den Vorhabensträger gegeben. Entlang des Weilersbachs erhält die Stadt vom Vorhabensträger Flächen für den Gewässerrandstreifen.

12. Energiestandard

Durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards soll der Mindeststandard der EnEV 2009 unterschritten werden. Es wird angestrebt, mindestens den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 zu erreichen. Hierzu erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

13. Hochwasser

Der Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ liegt teilweise innerhalb der Überflutungslinie beim HQ100 in der Ammer. Die topografischen Veränderungen liegen jedoch außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Ammer.

Der linksufrig einmündende Weilerbach wurde im Rahmen der Hochwassergefahrenkartierung der Ammer nicht untersucht, da dieser aufgrund der relativ kleinen Einzugsgebietsgröße als ein untergeordnetes Gewässer eingestuft wurde. Für den Weilersbach wurden hydrologische und hydraulische Berechnungen (April 2011) als Grundlage für einen Gewässerentwicklungsplan (Vorentwurf Februar 2013) durch das Ingenieurbüro Heberle in Rottenburg durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen bzw. in der Vorhabensplanung berücksichtigt.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude wird die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ 100 des Weilersbachs zuzüglich eines Freibords von min. 0,50 m festgesetzt. Um Schäden zu vermeiden, wird zusätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

14. Sonstige Umweltbelange

Artenschutz

Im Plangebiet wurde eine Habitatpotentialanalyse (12.06.2012) durch menz – Umweltplanung durchgeführt. Es können folgende wesentlichen Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Veränderungen im Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG kommen.
- Das Töten und Verletzen von Tierarten kann vermieden werden, wenn in Gehölzbestände und Gebäude nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere, also nur während der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar, eingegriffen wird.
- Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da aufgrund der Vornutzung nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.
- Das Beseitigen von Bäumen führt zwangsläufig zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel- und Fledermausarten. Für weit verbreitete Arten mit geringer Nistplatztreue und nur geringen Anforderungen an die Habitatausstattung ist davon auszugehen, dass die Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Der Wegfall von Höhlen- und Spaltenquartieren führt jedoch aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust, der nur durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden kann. Unter der Voraussetzung, dass solche Maßnahmen vor Inanspruchnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergriffen werden, ist auch in diesen Fällen von einer Freistellung des artenschutzrechtlichen Verbots der Beseitigung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten auszugehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der „Habitatpotenzialanalyse und Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte zum Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße in Tübingen“ des Büros menz + weik vom 12.06.2012 konkretisiert. Die Umsetzung der vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (Aufhängen Nistkästen für Fledermäuse und Vögel) erfolgte bereits im März 2013. An 5 Bäumen im Mündungsbereich von Weilersbach und Ammer wurden in Höhen von ≥ 3 m entsprechende Nisthilfen angebracht. Bei den Fledermausquartieren wurde auf gute Besonnung geachtet, die Vogelnisthöhlen wurden windgeschützt angebracht. Zu den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes notwendig sind, erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Daher wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und werden nachfolgen beschrieben. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht anzuwenden. Das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, gilt aber dessen ungeachtet. Daher sind auch die beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

Klima / Luft

Es besteht eine Kaltluftzufuhr aus dem Ammertal von Westen her. Durch die westlich vorgelagerten Baukörper ist jedoch bereits ein Kaltluftstau vorhanden, der sich durch die geplanten Gebäude nicht wesentlich verändern wird. (s. „Klimaanalyse des Ammertales westlich von Tübingen im Bereich des unteren Weilersbaches“, Dr. Joachim Vogt vom Juni 1993)

ENTWURF

Boden

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, der Untergrund wurde jedoch großflächig aufgefüllt. Die künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bestehen aus einem steifen bis halbfesten, schluffigen Ton mit eingelagerten Ziegelstückchen. Unter den Auffüllungen besteht der Baugrund überwiegend aus weichen bis breiigen, organischen Talablagerungen (Tal-, Auelehm und stark schluffige Sande). Ab ca. 11 m Tiefe sind diese von grundwasserführenden, stark schluffigen Talkiesen unterlagert. Im Liegenden folgen halbfeste bis feste, verwitterte Tonmergel des Gipskeupers. Der Boden hat nur eine geringe Durchlässigkeit, eine Regenwasserretention ist nicht möglich. (Baugrund- und Gründungsgutachten, ihb 16.02.2012/13.02.2013; Hydrogeologische Untersuchung, ihb 28.03.2008) Durch die Neuordnung der Bebauung bzw. die Errichtung einer Tiefgarage wird der Anteil an versiegelter Fläche deutlich erhöht. Zusätzlich sind Auffüllungen zur Geländeanhebung und -modellierung geplant.

Zur Minderung der Eingriffe wird festgesetzt, dass offene, nicht überdachte Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen sind.

Wasser / Grundwasser (s. auch Pkt. 13. Hochwasser)

Die Böden sind für Retentionsmaßnahmen nicht geeignet. Das Oberflächenwasser wird deshalb über ein getrenntes Leitungssystem in den angrenzenden Weilersbach abgeleitet. Als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme sind die Flachdächer der Nebenanlagen extensiv bzw. die Tiefgarage mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen.

Die Böschungen am Weilersbach sind naturfern, randlich 1,00 – 1,50 m überwallt. Die Gewässersohlen sind großflächig mit Großpflaster und Betonplatten versehen.

Als Minimierungsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung des Weilersbachs geplant (Gewässerentwicklungsplanung Weilersbach, Ingenieurbüro Heberle, Vorabzug Februar 2013). Hierfür wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Die naturnahe Umgestaltung des Weilersbachs hat folgende Zielsetzungen:

- Herstellen der biologischen Durchgängigkeit: Durchwanderbarkeit für Fische und Makroinvertebraten (kleine wirbellose Tiere z. B. Schnecken, Krebstiere). durch das Entfernen des harten, hydraulisch zu glatten und strukturarmen Sohlverbaus sowie der lokalen Sohlabstürze.
- Herstellen einer losen Sohle aus aufbereitetem, gemischtkörnigem Sohlsubstrat mit einzelnen größeren Steinen. So werden naturnahe großräumige Strukturen geschaffen, die bei Hochwasser einer gewissen Dynamik unterliegen.
- Gezielte Schaffung von kleinräumigen Strukturen oder Einzelstrukturen die eine bestimmte, örtlich begrenzte, Funktion im Naturhaushalt übernehmen können; z.B. der Einbau von Störsteinen die zur Strömungsdiversität beitragen und in deren Strömungsschatten der beruhigte Wasserkörper als Ruhe- und Lauerzone für Fische dienen kann.
- Herstellen eines standortgerechten gegliederten Gehölzbestandes sowie einer artenreichen Gras- und Krautvegetation.

Landschaftsbild / Erholung

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Hauptfuß- und Radweg von der Innenstadt ins Ammertal, der erhalten und durch eine neue Baumreihe im Norden des Plangebiets aufgewertet wird.

Der Weilersbach ist wegen überhöhter Böschungen und fehlender Zugänglichkeit nicht erlebbar. Hier wird durch die geplante naturnahe Gewässerentwicklung und die Anlage eines Bach begleitenden Weges der Zustand verbessert.

ENTWURF

An der Sindelfinger Straße befindet sich eine großflächige Wendeanlage für Linienbusse und LKW. Diese bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife wird durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz ersetzt und die dann nicht mehr benötigte, versiegelte Verkehrsfläche der Wohnnutzung zuzuschlagen. Die Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen. Die Straßen begleitenden, Ortsbild prägenden Baumreihen werden soweit wie möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt.

Mensch, Gesundheit, Lärm, Luft

Verkehrslärm, Gewerbelärm

Im Plangebiet ist eine gewisse Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die B 28 vorhanden. Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Braunstein + Berndt GmbH vom 24.04.2013) wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zum Tageszeitraum an allen Gebäuden / Baugrenzen eingehalten.

Zum Nachtzeitraum verursacht der Straßenverkehr auf der B 28 eine minimale Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) von bis zu 0,3 dB(A) an der Nordfassade der Baugrenzen des Gebäudes N2. Diese Überschreitung ist sehr gering und damit vernachlässigbar. Aus dem Betrieb der Ammertalbahn und aus der gewerblichen Nutzung in der Umgebung ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen, z. B. zwischen Biotop- / Artenschutz, Landschaftsbild / Erholung, dem Bodenschutz und dem Schutzgut Wasser/ Grundwasser. Über die bereits oben genannten Auswirkungen hinaus sind jedoch durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weiteren Auswirkungen zu befürchten.

Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ bereitet Maßnahmen vor, die verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen. Mit der Innenentwicklung, der höheren Baudichte und der Anlage einer Tiefgarage sind der Verlust von Grünflächen, Versiegelungen und die Rodung von Bäumen verbunden. Das Plankonzept sieht jedoch auch die Neupflanzung von Bäumen, die Aufwertung der privaten Außenanlagen, die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes, eines öffentlichen Fußwegs am Weilersbach und einen Gewässerrandstreifen am Weilersbach vor.

15. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB Regelungen u. A. über Fristen zur Durchführung des Vorhabens, den Energiestandard sowie die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen getroffen.

Tübingen, den 21.10.2013