

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: Bebauungsplan "Alte Weberei" in Tübingen - Lustnau

1. Behandlung der Stellungnahmen
2. Billigung der geänderten Planung
3. Erneuter Auslegungsbeschluss zu den geänderten Teilen der Planung mit 1-monatiger Frist

Bezug: 128/2010, 370/2010, 57/2011

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.06.2011
Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 15.06.2011
Anlage 3: Verfahrens- und Datenübersicht

Beschlussantrag:

1. Nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011 vorgetragene Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen. Die Stellungnahmen, die den östlichen Teil des Plangebietes betreffen, sind nicht Bestandteil dieser Abwägung.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011 werden gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird dabei auf 1 Monat festgelegt.

Ziel:

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ soll für das seit langem brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria in Lustnau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers schaffen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Lustnau - Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter bearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes erstellt.

2. Sachstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften i. d. Fassung vom 15.03.2011 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden vom Planungsausschuss am 28.03.2011 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Entwürfe öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2011 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten / Stellungnahmen (Artenschutz, Altlasten, Hochwasserschutz, Verkehr, Lärm) von Montag, den 11.04.2011 bis einschließlich Freitag, den 13.05.2011 öffentlich ausgelegt. Ergänzend hierzu fand am 13.04.2011 eine Informationsveranstaltung in Lustnau statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 13.05.2011 aufgefordert.

An der Informationsveranstaltung in Lustnau am 13.04.2011 nahmen ca. 100 Bürgerinnen und Bürger teil. Dabei wurden insbesondere Fragen zum Verkehr (Verkehrsgutachten, Lkw-Verkehr auf der Nürtinger Straße, ÖPNV-Erschließung, Straßen- und Platzgestaltung), zur Ableitung des Niederschlagswassers, zu den Pflanzgeboten (Baumgrößen, Standorte für Gehölzpflanzungen), zur Altlastenthematik und zum Hochwasserschutz (Häufigkeit von Hochwasserereignissen, Objektschutzmaßnahmen) beantwortet.

2.1. Bebauungsplanentwurf – erforderliche Änderungen

Aus den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für den zentralen Teil des Plangebietes. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen wurden die Artenlisten in Anhang IV überarbeitet (vgl. Punkt 2.3. Nr. 4 und 7 Pflanzgebote). Relevante Änderungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zeichnen sich vor allem für den östlichen Teil des Plangebietes ab. Das weitere Vorgehen für diesen Bereich wird unter Punkt 2.2. erläutert.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich aus der Vermarktung:

Vergrößerung der Tiefgaragenbaufenster

In den Bereichen B 1, B 2, B 3, B 6 und B 7 werden die Tiefgaragenfenster erweitert, um den Ankerutzern einen größeren Spielraum für die Planung der Tiefgaragen und Platz für weitere Stellplätze sowie für Ausgangsmöglichkeiten zu ermöglichen. In den Bereichen B 4 und B 7 werden zudem die Einfahrtsbereiche der TG- Zufahrten erweitert.

Mit der Vergrößerung der Tiefgaragen sind auch Änderungen der erweiterten GRZ in den Bereichen B 1, B 2, B 3, B 4, B 6 und B 7 verbunden.

Lärmpegelbereiche:

Bei den Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, vom März 2011 waren zunächst für den Schwerlastverkehr standardisierte Annahmen getroffen worden, die von einem Lkw-Anteil von 20% tagsüber und 10% nachts ausgingen. Die Lkw-Anteile wurden an vorhandene Messwerte für die Nürtinger Straße angepasst. Bei Lkw-Anteilen von 5% tagsüber und 3% nachts können die Lärmpegelbereiche im Plangebiet um jeweils einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

Verminderte Abstandsflächen

Für einen Teilbereich im Norden von Bereich B 1 wurden bereits verminderte Abstandsflächen mit einem Abstandsmaß von 0,25 festgesetzt.

Um das städtebauliche Konzept mit seinen klaren Raumkanten stadtgestalterisch umzusetzen, können an verschiedenen Stellen im Plangebiet die erforderlichen Abstandsmaße von 0,4 nicht eingehalten werden, so dass auch in den Bereichen B 1, B 2 und B 3 zwischen den östlichen Riegeln und den südlichen Punkthäusern verminderte Abstandsmaße von 0,25 festgesetzt werden. In Bereich B 7 wurde das westliche Gebäude um 0,50 m verkürzt; auch hier gelten zum benachbarten südlich gelegenen Gebäude verminderte Abstandsflächen von 0,25.

Wendeplatte Planstraße 4 / Weiherhaldenstraße

Die Carports des östlichen Gebäudes in Bereich B 8 werden um ca. 1,5 m nach Süden verschoben; die Wendeplatte wird um ca. 2 m zugunsten des Baumbettes an der Weiherhaldenstraße verkleinert. Innerhalb der Stellplatzfläche an der Weiherhaldenstraße wird eine Nebenanlage für Fahrräder u. ä. ermöglicht. Ebenso wird die Wegeführung im Bereich der Bestandslinde geringfügig verändert.

Bereich B 5 – Erweiterung des Baufensters / Höhenreduzierung des Anbaus

Das für das Kinderhaus vorgesehene Baufenster wurde geringfügig erweitert.

Der bisher 3-geschossige Anbau wurde auf zwei Geschosse reduziert, um den großzügigen Charakter des Innenhofes zu bewahren und eine maßvolle Abstufung der Bebauung zum angrenzenden Ortskern zu erreichen.

Bereich B 9 - Erweiterungsmöglichkeiten

Für die Bestandsgebäude Weiherhaldenstraße 14, 16, 21, 23, 25 und 27 werden begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Bereich B 10 – Erweiterung der zulässigen Wohneinheiten

Für die Doppelhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 2 auf 4 erhöht.

Altbau auf zentralem Platz

Bei dem Bestandsgebäude wurden Trauf- und Firsthöhen inklusive eines Zuschlages für energetische Sanierungsmaßnahmen festgeschrieben.

Hochwasserschutz:

Eine Höhenfestsetzung zum Hochwasserschutz wird in Planstraße 1 ergänzt.

Dachterrassen

Aufgrund der starken Nachfrage zur Nutzung der Flachdächer mit Dachterrassen wird eine Festsetzung aufgenommen, um je eine gemeinschaftliche Dachterrasse pro Gebäude zu ermöglichen.

Kaminrohre/ Kaminöfen

In die örtlichen Bauvorschriften wird die Festsetzung aufgenommen, dass z. B. beim nachträglichen Einbau von Kaminöfen Kaminrohre und ähnliche Anlagen an den dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeaußenfassaden nicht zulässig sind.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden überarbeitet.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind dunkel markiert.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

2.2. Jugendeinrichtungen und Entwicklung der angrenzenden Bestandsbebauung

Von Seiten der Eigentümer des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes, der türkischen Firma Sanko ging eine umfangreiche Stellungnahme ein, die sich vor allem gegen die Festsetzung des Gebäudes als Gewerbegebiet wendet. Die Fa. Sanko beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung in dem bestehenden Gebäudekomplex zu reduzieren und strebt mittelfristig eine stärkere Nutzung zu Wohnzwecken an. Hierfür ist die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird dieses Ziel grundsätzlich mitgetragen, gleichzeitig muss jedoch sichergestellt sein, dass die bestehenden und geplanten Jugendeinrichtungen im östlichen Teil des Plangebietes beibehalten bzw. realisiert werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Jugendeinrichtungen mit einer benachbarten Mischnutzung gutachterlich geprüft.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der öffentlichen Auslegung waren im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang bereits eine Schallpegelmessung vor Ort am 21.01.2011 bei eher unterdurchschnittlichem Jugendclubbetrieb durchgeführt wurde. Eine „Party-Messung“ erfolgte am 26.03.2011; diese Veranstaltung war überdurchschnittlich gut besucht und lag von den Besucherzahlen weit über dem für einen Jugendhausbetrieb üblichen Rahmen.

Derzeit werden verschiedene Varianten zur Lösung des Lärmkonfliktes (Verlegung des Jugendclubstandorts, Lärmschutzwand) geprüft. Nach Abschluss der gutachterlichen Prüfung werden die Lösungsansätze in Gesprächen mit den Eigentümern der Fa. Sanko und dem Jugendclub Bauw-Downtown sowie innerhalb der Verwaltung erörtert werden, um eine langfristige Lösung zu finden. Für den östlichen Teil des Plangebietes wird daher eine weitere öffentliche Auslegung erforderlich werden. Der Bereich der Fa. Sanko und der Jugendeinrichtungen und die hierzu eingegangene Stellungnahme (Nr. 6) werden daher zunächst ausgeklammert bis nach umfassender Prüfung und Abstimmung eine tragfähige Lösung vorliegt.

2.3. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

Bauplatz Weiherhaldenstraße (Nr. 1)

Der Einwender wünscht die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 170/2, Weiherhaldenstraße 21, im Bereich eines bestehenden Bunkergebäudes/ Wasserkellers, um in der Nähe der Eltern ein Wohnhaus für die eigene Familie zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Bunker- bzw. Kellergebäude 21/1 gilt der Bestandsschutz.

Eine Erschließung des Grundstückes Flst.-Nr. 170/2 ist nur von der Weiherhaldenstraße aus möglich. Bisher bestehen in diesem Bereich noch keine Gebäude in zweiter Reihe, die von der Weiherhaldenstraße aus erschlossen werden. Zudem ist das Grundstück für eine sinnvolle Bebauung in zweiter Reihe zu klein. Durch die vorhandene stark nach Norden ansteigende Topographie ergäben sich für die benachbarten Gebäude Weiherhaldenstraße 19, 21 und 23 starke Einschränkungen (Verschattung, eingeschränkte Freiflächen). Die Aufnahme eines weiteren Baufensters auf dem Grundstück wird daher aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

Terrassen und Balkone (Nr. 2)

Angefragt wurde, warum es eine festgelegte Anzahl für Terrassen pro Wohneinheit, nicht aber für Balkone gebe. Wunsch des Einwenders ist es, dass bei mehreren Balkonen im 1. OG auch mehrere Terrassen im EG zugelassen werden, wobei die erste Terrasse 15 m² nicht überschreiten darf und weitere Terrassen die Größe der darüber liegenden Balkone nicht überschreiten dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Balkone werden in den textlichen Festsetzungen detaillierte Regelungen getroffen, sofern diese die Baufenster überschreiten. Baulinien und Baugrenzen dürfen ab dem 1. OG z. B. nur durch offene Balkone bis zu einer bestimmten Größe überschritten werden. Dies ermöglicht Überschreitungen der Baufenster durch Balkone in einer Größe zwischen 9 und 12 m².

Der Bebauungsplanentwurf sieht je Erdgeschoss- Wohneinheit außerhalb der überbaubaren Flächen eine Terrasse mit einer vernünftig nutzbaren Fläche von maximal 15 m² vor. Die Beschränkung der Größe erfolgt, um die Versiegelung des Grundstückes zu begrenzen und zu gewährleisten, dass ein ausreichender Grundstücksanteil gärtnerisch angelegt wird.

Nebenanlagen West und Süd, Wohnhof B 1 (Nr. 3)

Der Einwender plant für Bauinteressenten zweier Erdgeschosswohnungen im Nordwesten des Wohnhofes B 1. Er wendet sich gegen die für Fahrräder u. ä. vorgesehenen Nebenanlagen im Westen und Süden des Gebäudes, da sie zum einen die schöne Aussicht zur Ammer verstellen und zum anderen die Gärten verschatten würden. Vorschlag des Einwenders ist es, die westliche Nebenanlage auf die dreieckförmige Freifläche im Norden des Gebäudes an die Nürtinger Straße zu verlegen, wo sie näher am Gebäude und ggf. auch näher am nördlichen Punkthaus läge. Für die zweite Nebenanlage schlägt der Einwender vor, diese nach Osten in den gemeinschaftlichen Wohnhof zu verschieben. Die Rückseite der Nebenanlagen sollte geschlossen ausgebildet und ggf. begrünt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den im Bebauungsplan gesicherten Nebenanlagen für Fahrräder u. ä. handelt es sich eine Angebotsplanung, d. h. dass sie in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Ziel der Nebenanlagen ist zum einen, Fahrradabstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Neckarradweges zu schaffen und zum anderen den privaten Freiflächen der Erdgeschosswohnungen ein gewisses Maß an Privatheit, einen Rückzugsraum, zu verschaffen. Eine Verlegung der Nebenanlage nach Osten wird aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet, da die gemeinschaftlichen Innenhofflächen nicht von bauli-

chen Anlagen geprägt werden sollen, sondern vorrangig der Freiflächen- und Gartengestaltung und der Kommunikation der Bewohner untereinander dienen. Die Freiflächen zur Nürtinger Straße sollen ebenfalls von Nebenanlagen freigehalten werden. Selbstverständlich können die Nebenanlagen geschlossen ausgebildet und berankt werden.

Briefkasten und Vordächer (Nr. 3)

Der Einwender fragt an, ob Briefkästen und Vordächer auf der Gebäudenordseite in Bereich B 1 möglich sind. Schmale, architektonisch gut eingebundene Vordächer sollten zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vordächer sind grundsätzlich zulässig, solange sie nach Landesrecht als untergeordnete Bauteile zu beurteilen sind (maximale Länge: 5 m, maximale Breite 1,5 m, Grenzabstand mindestens 2 m). Briefkastenanlagen sollten nach Möglichkeit in die Gebäudefassade integriert bzw. an der Fassade angebracht werden.

Altlasten (Nr. 4)

Aus Sicht des Einwenders ist unbefriedigend, dass die noch im Boden vorhandenen Altlasten des Neckaraltarmes dort verbleiben sollen, da eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Schadstoffe wurden vor allem im Grundwasser direkt im Ablagerungskörper festgestellt. Die außerhalb des Ablagerungskörpers vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser liegen seit den ersten Untersuchungen bis heute unterhalb der zulässigen Emissionswerte. Mit zunehmendem Alter der Ablagerung nimmt der Anteil an wasserlöslichen Schadstoffen ab. Für die Altablagerung wurde bereits in der Sitzung der Altlastenbewertungskommission am 19.07.2001 die Gefahrenlage im Grundwasser als hinnehmbar festgestellt. Seitdem wird für die Altablagerung eine jährliche Grundwasser-Abstromkontrolle durchgeführt. Bei Verbleib der Altablagerung ist eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch im gegenwärtigen wie im zukünftigen Zustand ausgeschlossen. Der Aushub des bis zu 8 m tiefen Ablagerungskörpers wäre ökologisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig.

Pflanzgebote / Artenlisten (Nr. 4)

Der Einwender regt an, dass bei den empfohlenen Baumarten blühende Arten verwendet werden sollten, da diese von Insekten genutzt werden können. Die Kegelrobinie (Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘) wird diesbezüglich kritisiert, da sie nur selten Blüten ausbildet. Der Götterbaum (Ailanthus altissima) sei als invasiver Neophyt bekannt und sollte nicht durch weitere Pflanzungen gefördert werden. Der Gemeine Flieder (Syringa vulgaris) als nicht heimische Art und die Lärche (Larix decidua) als nicht standortheimische Art sollten gestrichen werden. Insgesamt sollten bevorzugt standortheimische Arten gewählt, die Arten klar definiert und Sorten als züchterische, nicht gebietsheimische Auslesen ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Kegelrobinie (Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘) handelt es sich um einen bewährten Straßenbaum, der sich auch in dichter Bebauung bewährt hat. Aus diesem Grund wird an der Kegelrobinie bei den Pflanzgeboten PFG 1 (Nürtinger Straße), PFG 2 und 4 (zentraler Platz) und PFG 6 (Stichstraße Süd) festgehalten. Beim PFG 8 (östlicher naturnaher Bereich) entfällt die Kegelrobinie zugunsten standortheimischer Arten mit Blüten. Der Bebauungsplanentwurf sah den Götterbaum nur für Pflanz-

gebot PFG 3 als stadtbildprägenden Großbaum auf dem zentralen Platz vor. Der Götterbaum wird aus der Pflanzliste gestrichen.

Die Pflanzgebote PFG 7 (Wohnhöfe) und PFG 10 (östlicher naturnaher Bereich) werden voneinander getrennt und mit eigenen empfehlenden Pflanzlisten versehen.

Das Pflanzgebot PFG 10 wird entsprechend konkretisiert; Sorten werden ausgeschlossen. Der Gemeine Flieder wird für Pflanzgebot PFG 10 gestrichen, da nicht standortheimisch, bleibt jedoch in den wohnnahen Bereich (PFG 7) als beliebtes Gartengewächs zulässig. Die Lärche (*Larix decidua*) und die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) – bisher PFG 7 und 10 - werden gestrichen, da nicht standortheimisch. Auf Obstbäume im Bereich des Pflanzgebotes PFG 10 wird aufgrund der darunter befindlichen Altablagerung verzichtet. In den Wohnhöfen (PFG 7) sind Kultur- und Zierobstgehölze zulässig.

Wohnhöfe B 6 / B7 – Geschossigkeit (Nr. 5)

Durch die niedrigere, nur 3- geschossige Bebauung werde die nördliche Reihenhausbebauung gegenüber der südlichen, am Platz gelegenen 4- geschossigen Bebauung benachteiligt (fehlende Blickbeziehungen, erhabene Position, Verschattung). Der Einwender schlägt vor, die Bebauung entweder einheitlich 3- oder 4- geschossig auszubilden oder im Bebauungsplan andere Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen (z. B. Dachterrassen....).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf setzt den städtebaulichen Entwurf in Planungsrecht um: Das neue Quartier gliedert sich in die neckarnahe Bebauung südlich der Nürtinger Straße (4 - 5-geschossig) und die ortskernahe Bebauung nördlich des Platzes (3 - 4-geschossig). Die 4-geschossige Bebauung am zentralen Platz ist nötig, um diesen großen urbanen Raum stadträumlich zu fassen.

Die nördliche Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht nicht benachteiligt. Vielmehr profitiert das gesamte Quartier von der Neckarnähe und der guten Anbindung an den Ortskern. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Baufenster ermöglichen Bauherren und Architekten eine große Bandbreite gestalterischer Möglichkeiten. Dachterrassen sind möglich, und auch im nördlichen Teil des Plangebietes ergeben sich interessante Perspektiven und Durchblicke: auf den Platz, Neckar und Ammer, den Lustnauer Ortskern und den Herrlesberg.

Wohnhof B 7 (Nr. 5)

Der Bereich B 7 werde zu stark durch den nordgerichteten Wohnhof bestimmt, dessen Qualität im Vergleich zu anderen Wohnhöfen im Plangebiet eingeschränkt sei. Vorgeschlagen wird, das westliche Gebäude zu drehen, so dass eine Südausrichtung des Gebäudes entsteht und der Innenhof nach Westen geöffnet und dessen Qualität verbessert werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der städtebauliche Entwurf erhält eine starke Qualität durch den räumlich klar strukturierten öffentlichen Raum und die klaren Raumkanten der Gebäude. Eine Drehung des westlichen Gebäuderiegels um 90 Grad würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen und zu diffusen Räumen führen. Die städtebauliche Struktur mit klaren baulichen Kanten zu den Wohnstraßen ermöglicht Wohnungen mit einer attraktiven Ost- West- Orientierung. Auch der Wohnhof B 7 bildet einen wichtigen und attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anwohner.

Fußweg Richtung Herrlesberg (Nr. 5)

Der Fußweg in Richtung Herrlesberg und die umliegenden Naherholungsgebiete, der derzeit zwischen dem Gebäude der Fa. Sanko (B 11) und Bereich B 10 verläuft, solle weiter nach Nordwesten zwischen

B 9 und B 10 östlich angrenzend an das Gebäude Weiherhaldenstraße 27 verlegt werden, da hier die Verbindung günstiger und kürzer sei und genügend Abstand zur Bestandsbebauung bestehe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Planung der Fußwegeverbindung zum Herrlesberg wurden während der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes mehrere Optionen geprüft, u. a. auch die vom Einwender genannte. Die gewählte Verbindung im Osten des Plangebietes ermöglicht einen guten Anschluss an die umgebenden Naherholungswege bei gleichzeitig kurzen Wegen zum zentralen Platz und in den südlichen Quartiersteil. Zudem besteht weiter westlich bereits eine fußläufige Verbindung zur Konzenbergstraße und von dort zum Fußweg oberhalb des Plangebietes, so dass mit der geplanten Fußwegeverbindung eine weitere Verbindung geschaffen wird.

Dichte und Geschossigkeit (Nr. 7)

Die Bebauungsdichte und die Geschosshöhe seien im Verhältnis zur umgebenden Bebauung zu hoch und sollten an die angrenzenden Gebiete Gartenstraße Nr. 190 – 280 und das Aeule angepasst werden. In der hohen Bebauungsdichte wird ein Stressfaktor mit negativen Auswirkungen für die künftigen Bewohner und die Anwohner der angrenzenden Gebiete gesehen.

Im öffentlichen Vortrag zum Bebauungsplanentwurf wurde von „städtebaulichen Akzenten“ und „Abschluss des Viertels“ gesprochen. Der Einwender vertritt die Ansicht, die Bauverwaltung grenze bewusst einzelne Viertel gegeneinander ab und zementiere dadurch ein soziales Gefälle. Den Bewohnern der günstigeren Wohnungen im Norden des Gebietes würde der Blick ins Neckartal durch die teureren Wohnungen versperrt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der „Alten Weberei“ soll ein städtisches Quartier geschaffen werden, das sich als eigener städtebaulicher Baustein in das Lustnauer Ortsbild einfügt. Im Süden Lustnaus liegen bereits jetzt zu unterschiedlichen Zeiten entstandene, recht heterogene Wohnstandorte nahe beieinander: der alte Ortskern im Umfeld von Nürtinger und Dorfstraße, das Aeule und die Gartenstraßensiedlung. Alle diese städtebaulichen Bausteine mit ihren jeweils eigenen Qualitäten ergeben im Zusammenspiel eine Einheit. In Zukunft wird die Alte Weberei dieser Vielgestalt einen weiteren Aspekt hinzufügen und zur Qualität des Stadtteiles beitragen.

Städtebauliche Akzente dienen nicht einem „Abgrenzen“ einzelner Baugebiete voneinander, sondern in erster Linie der städtebaulichen Gestaltung und Gliederung. In der Alten Weberei ergeben sich städtebauliche Akzente beispielsweise an wichtigen Schnitt- und Kreuzungspunkten wie dem Quartierseingang an der Nürtinger/ Dorfstraße. Zum Neckar hingegen bildet die 4 – 5-geschossige Bebauung einen klaren Abschluss des Stadtteiles zum angrenzenden Landschaftsraum.

Bebauungsdichten angrenzender Gebiete können bei städtebaulichen Planungen nicht eins zu eins übertragen werden, da bei jedem Plangebiet unterschiedliche Planungsvoraussetzungen gelten. Die Alte Weberei verfügt über städtische Strukturen, die im Zusammenspiel mit großen öffentlichen Freiräumen eine funktionsfähige Infrastruktur aus Nahversorgung und sozialen Angeboten ermöglichen. Zur differenzierten Höhengliederung innerhalb des Plangebietes siehe Nr. 5 sowie Vorlage 57/2011. Die große Nachfrage nach Bauplätzen in der Alten Weberei zeigt zudem, dass die künftigen Bewohner urbane Dichte nicht mit fehlender Wohnqualität gleichsetzen, sondern deren Qualitäten zu schätzen wissen.

Verkehrslärm (Nr. 7)

Die geplante Bebauung inklusive geplanter Straßenmodifikationen führe zu erhöhten Lärmemissionen durch mehr Bewohner und mehr Verkehr. Das Ziel der Bauverwaltung, den Verkehr stärker über die Nürtinger und Stuttgarter Straße zur B 27 abzuleiten, führe zu höheren Belastungen in der Gartenstraße.

Versäumt wurde, die Verkehrslärbewertung der Stuttgarter Straße in der zur Vorbereitung eines Rahmenplanes für die Gartenstraße extern beauftragten Bestandsaufnahme zu berücksichtigen. Darin wurde festgestellt, dass die Wohngebiete der Gartenstraße schon jetzt vom Straßenlärm der Stuttgarter Straße beeinträchtigt werden.

Der Einwender fordert, dass im Bebauungsplanentwurf Lärmschutzwände entlang der Stuttgarter Straße bzw. als Lärmkompensationsmaßnahme oder Ausgleichsmaßnahme geplant werden. Die Lärmschutzwände sollen vom Neckar bis hin zur Höhe Mitte Aeulestraße oder bis zur Ampel an der Kreuzung Stuttgarter Straße / Nürtinger Straße beidseitig aufgestellt werden.

Als zusätzliche Lärminderungsmaßnahme ist die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 80 km/h, die bereits auf der Stuttgarter Straße von der B 27 kommend gesetzt wurde, nicht wieder aufzuheben, sondern durchgehend bis zum Ortseingangsschild auf beiden Fahrbahnseiten zu belassen bzw. auf 70 km/h zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Planung eines neuen Quartiers entsteht immer auch neuer Verkehr durch neue Bewohner. Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsprognose erstellt mit dem Ergebnis, dass sich aufgrund der geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Querschnittsverengung der Nürtinger Straße, Tempo 30) das gutachterlich prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Alte Weberei nicht erhöhen und somit auch für die Garten- und Aeulestraße keine wesentlichen Verkehrszunahmen nach sich ziehen wird. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragte Verkehrsuntersuchung belegt, dass durch die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die untergeordnete Funktion der Nürtinger Straße besser kenntlich gemacht und Schleichverkehr dadurch künftig deutlich unattraktiver wird. Dies führt zu Verkehrsverlagerungen, die dazu führen, dass trotz eines deutlichen Bewohnerzuwachses keine wesentliche Verkehrszunahme entsteht. Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Stuttgarter Straße ist bereits heute Teil des Hauptverkehrsstraßen- und Haupterschließungsstraßen-Netzes der Stadt Tübingen und direkte Zufahrt zur B 27. Diese Funktion behält sie auch nach Realisierung der „Alten Weberei“ bei. Die Nürtinger Straße gehört heute zum untergeordneten Erschließungsstraßen-Netz und ist weder heute noch später als offizieller Zubringer zur B 27 vorgesehen.

Die zur Vorbereitung eines Rahmenplanes erstellte Bestandsaufnahme und Analyse zur Gartenstraße erbringen für das Bebauungsplanverfahren keine neuen Erkenntnisse. Die wesentlichen Aussagen zur Verkehrsbelastung werden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan behandelt.

Jugendeinrichtungen (Nr. 7)

Da es im Bereich der Jugendeinrichtungen und der Fa. Sanko noch Unstimmigkeiten bezüglich der Lärmemissionen des Jugendhauses gibt, dürfe der Bebauungsplan noch nicht genehmigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der östliche Teil des Bebauungsplanes, der die geplanten Jugendeinrichtungen und die bauliche Entwicklung der Fa. Sanko beinhaltet, ist nicht Gegenstand der erneuten Auslegung (vgl. Punkt 2.2.).

Fehlende Parkplätze und Garagen (Nr. 7)

Der Einwender macht geltend, dass im Bebauungsplanentwurf zu wenig Parkplätze/ Garagen für die Wohnungen geplant seien und damit die Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nicht einhalten würden. Die Parkierungsmöglichkeiten im geplanten Außenparkhaus seien nicht anzurechnen, da diese aufgrund der Überflutungsgefährdung keine Dauerparkplätze seien.

Befürchtet wird, dass angrenzende Wohngebiete durch parkende Autos überschwemmt werden und die geplanten Nutzungen (Ausstellungshalle, Café, Läden etc.) weiteren Parkplatzsuchverkehr generieren. Bei Informationsveranstaltungen wurde mehrfach erwähnt, dass die Fa. Sanko ihr Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen beabsichtigt, was weiteren Parkplatzbedarf mit sich bringe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Nachweis privater Stellplätze gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Pro Wohneinheit ist ein privater Stellplatz nachzuweisen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierfür ausreichend große Tiefgaragen sowie einen privaten hochwassersicheren Bewohnerparkplatz im Osten des Plangebietes vor. Ein Parkhaus ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Für Besucher der Alten Weberei, der Bewohner, Läden, Cafés, kulturellen Einrichtungen etc. steht der Kurzzeitparkplatz an der Kusterdinger Straße zur Verfügung. Für Parkplätze im Quartier selbst ist in ausreichender Zahl gesorgt. Auch für die Fa. Sanko gilt der übliche Stellplatzschlüssel nach LBO; ein Nachweis von Stellplätzen könnte wie andernorts in der Alten Weberei in einer Tiefgarage erfolgen. Mit einer Belastung angrenzender Gebiete durch Parkierungsverkehr aus der Alten Weberei ist nicht zu rechnen.

Optionsvergaben Altbau, Ankernutzer und Baugruppen (Nr. 7)

Die Optionsvergaben für den Egeria-Altbau seien erfolgt, ohne weiteren Mitbewerbern eine Chance zu geben. Das Vorgehen widerspreche den Vorgaben des Antidiskriminierungsgesetzes und müsse wiederholt werden; die Kriterien müssen begründet und veröffentlicht werden. Ebenso sei die Optionsvergabe für die Ankernutzer nicht mit nachvollziehbaren Kriterien geschehen. Die Zusammensetzung des Begutachtergremiums sei nicht transparent dargestellt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Optionsvergaben sind nicht Thema des Bebauungsplanentwurfes.

Pflanzgebote (Nr. 7)

Im Bebauungsplanentwurf werden unter Anhang IV (Artenlisten) allergene Pflanzen aufgelistet. Diese Pflanzenarten (Baumhasel, Haselnuss, Sandbirke, Italienische Erle) dürfen nicht in Wohngebieten gepflanzt werden, da diese Bäume bzw. Büsche als Auslöser von Allergien gegen Frühblüher gelten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dass Birkengewächse Allergien auslösen können, ist bekannt. Da der Pollenflug über weite Distanzen erfolgt, können entsprechende Pflanzfestsetzungen in Bebauungsplänen für allergiegeplagte Menschen nur begrenzt hilfreich sein:

Die Baumhasel (*Corylus colurna*), PFG 6 (Stichstraße Süd), die Sandbirke (*Betula pendula*), PFG 9 + 10 (Bereich Ost) und die Italienische Erle (*Alnus cordata*), PFG 7 (Wohnhöfe) werden gestrichen. Die Haselnuss (*Coryllus avellana*), PFG 7 + 10 ist ein standortheimischer Strauch/ Baum und wird daher beibehalten. Sowohl in den Wohnhöfen als auch im östlichen, naturnahen Teil des Plangebietes können Haselnusssträucher gepflanzt werden. Es ist Aufgabe und Zuständigkeit der einzelnen Hofgemeinschaften auf etwaige Allergien der Bewohner bei der Auswahl der Pflanzenarten in den Wohnhöfen Rücksicht zu nehmen.

Bereich B 1 – Abstand zur Ammer/ Neckar (Nr. 7)

Der Abstand der Bebauung im Bereich B 1 zu Neckar und Ammer sei zu gering.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit ca. 15 – 29 m ist der Abstand zwischen den Gebäuden und den Gewässern ausreichend bemessen. Die Hochwassersicherheit der privaten Grundstücke wird durch entsprechende Mindesthöhenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf geregelt.

Bootszugang zum Neckar (Nr. 7)

Im Planungsausschuss wurde der Wunsch vorgebracht, dass man am Neckar eine Möglichkeit schaffen solle, um Motorboote in den Neckar zu lassen. Der Einwender erhebt Einspruch gegen eine Motorbootanlegestelle, da sich so die Lärmbelastung erhöhe und die empfindliche Flora und Fauna im Uferbereich gestört werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Freiraumplanung des Bereiches östlich der Kusterdinger Straße, der eine öffentliche Promenade mit Sitzstufen am Neckar vorsieht, soll ein Zugang für Motorboote der Feuerwehr bzw. der Wasserwacht vorgesehen werden, nicht aber für private Motorboote. Die Einrichtung des Bootszuganges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine intensivere Nutzung des Neckars durch Wasserfahrzeuge wird nicht angestrebt.

Verkehrsgutachten - Prognose der Einwohnerzahl (Nr. 8)

In der Verkehrsprognose werden für die Alte Weberei pro Wohneinheit 2,2 Einwohner zugrunde gelegt, für die neuen Baugebiete „Hundskapfklinge“ und „Stauwehr“ hingegen ein Wert von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit.

Für den Einwender sei es nicht nachvollziehbar, weshalb unterschiedliche Werte angenommen würden. Bei der Berechnung mit dem Faktor 2,5 ergebe sich für die Alte Weberei eine Einwohnerzahl von 825. Die bisherigen Berechnungen und Annahmen seien falsch und zu korrigieren.

Das Gutachten sage aus, dass in der direkten Umgebung des Queck- Geländes die höchste Verkehrszunahme entstünde, so dass der Eindruck entstehen könne, dass diese Zunahme allein durch die Bebauung des Queck- Geländes entstünde. Nicht ersichtlich sei, wie die Verkehrszahlen nach der Umsetzung geschwindigkeitsdämpfender Maßnahmen und der möglichen Ausweisung der Gartenstraße als Fahrradstraße aussähen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Aussagen des Verkehrsgutachtens zur Gartenstraße und zum Queck-Areal.

Bei den zitierten Zahlen handelt es sich um übliche Prognosewerte, da zu Beginn einer Planung nie genau bekannt ist, wie viele Wohneinheiten in einem Gebiet entstehen und welche Nutzergruppen genau die Gebäude beziehen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird anhand einer Durchschnittswohnungsgröße ermittelt und daraus die ungefähre Einwohnerzahl errechnet.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei vergleichbaren Gebieten ein hoher Anteil der Wohnungen von Einzelpersonen und Paaren nachgefragt wird. Diese Annahme hat sich in der Vermarktung bestätigt, so dass ein Berechnungsschlüssel von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für die Alte Weberei durchaus realistisch ist. In der Alten Weberei werden später voraussichtlich 700 – 800 Menschen leben.

Das Gutachten trifft die Aussage, dass im östlichen Teil der Gartenstraße mit 18% der Anteil der Zusatzbelastung durch die geplanten Baugebiete (Hundskapfklinge, Stauwehr und Queck) am höchsten sein wird. Dies ist nachvollziehbar, da die künftigen Bewohner des Queck-Areals ihre Tiefgaragen von der Gartenstraße aus anfahren werden.

Die Auswirkungen verkehrsberuhigender Maßnahmen (Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich) im Bereich der Gartenstraße sind in Tabelle 5 auf Seite 16 des Verkehrsgutachtens zusammengefasst und ergeben, dass die prognostizierten Verkehrszunahmen unwesentlich sind.

Begründung – 12.1 Gutachten zur Hochwassersicherheit (Nr. 8)

Unklar sei, wann der Hochwasserkonflikt gelöst werde und ob ein Großteil des Queck- Geländes von der Stadt Tübingen nicht auch aus Hochwasserschutzgründen (Schutz für Alte Weberei...) zur öffentlichen Grünfläche erklärt werden solle und deshalb von Bebauung frei zu halten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten zur Hochwassersicherheit für die Alte Weberei weist nach, dass durch die Maßnahmen im Plangebiet keine Verschlechterung der Hochwassersituation im umliegenden Bestand eintritt. Die Hochwassersicherheit des Plangebietes hat keine negativen Auswirkungen auf das Queck- Areal. Auch werden keine Flächen außerhalb des Plangebietes zu dessen Schutz in Anspruch genommen.

Fehlendes Klimagutachten (Nr. 8, 9, 10, 11, 12)

Kritisiert wird das Fehlen eines Klimagutachtens. Von Seiten des Einwenders wird befürchtet, dass die Stadt Tübingen einen Großteil des Queck- Geländes als öffentliche Grünfläche festsetzen möchte, um klimatische Defizite, die sich aus der Bebauung der Alten Weberei ergeben, auszugleichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im städtebaulichen Wettbewerb „Lustnau-Süd“ wurden im Rahmen der Auslobung für die Areale der Alten Weberei und des Queck- Geländes klare Vorgaben zur klimatischen Durchlüftung des Gebietes vorgegeben, die im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen waren. Grundlage hierfür waren Untersuchungen des Ingenieurbüros Vogt aus dem Jahr 1993. Dabei waren vor allem die Luftströme entlang des Neckartals, aber auch entlang von Ammer und Goldersbach von Bedeutung.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde das Thema Klima/Luft weiter behandelt mit dem Ergebnis, dass die zukünftige Bebauung gegenüber dem Bestand deutlich aufgelockert und besser auf die Hauptwindrichtungen ausgerichtet ist. Im Plangebiet ist somit eine bessere Durchlüftung als bisher zu erwarten. Ein geringerer Versiegelungsgrad und ein höherer Grünanteil verbessern zudem das Mikroklima. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Die sowohl das Areal der Alten Weberei als auch das Queck- Areal durchziehende Altablagerung des Neckaraltarmes darf in beiden Gebieten nicht überbaut werden und wird künftig als Grün- bzw. Platzfläche den Bewohnern beider Quartiere sowie der angrenzenden Gebiete zugute kommen.

Probleme beim Abrufen von Dateien (Nr. 9, 10, 11, 12)

Die im Netz aufgeführte Datei „Begründung vom 15.03.2011“ konnte zeitweise nicht geöffnet und angesehen werden. Eine Prüfung der Unterlagen sei daher erst ab dem 13.05.2011 möglich gewesen, so dass weitere Stellungnahmen deshalb erst später nachgereicht werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterlagen standen ab dem 11.04.2011 auf der städtischen Homepage als pdf-Dateien zum Abruf bereit. Nach der Meldung der Störung wurde das technische Problem umgehend behoben. Das Einstellen der auszulegenden Unterlagen auf der städtischen Homepage ist eine freiwillige Leistung der Stadt, die vor allem Beteiligten, die sich nicht vor Ort befinden, die Einsicht in die ausliegenden Unterlagen erleichtern soll. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 11.04.2011 bis zum 13.05.2011 insgesamt 5 Wochen lang öffentlich ausgelegt. Die Notwendigkeit einer Fristverlängerung wird daher nicht gesehen.

Behindertengerechter Angelplatz (Nr. 13)

Die Neckarufer sind fast im gesamten Stadtbereich für Menschen mit Gehbehinderung zum Angeln nicht zu erreichen und daher wenig attraktiv.

Durch die Entwicklung der „Alten Weberei“ wird die Chance gesehen, diese Situation zu verbessern. Wunsch ist es, einen behindertengerechten Angelplatz mit einem Pkw-Stellplatz bei der Brücke an der Kusterdinger Straße einzurichten. Erforderlich wäre eine Plattform von 2 m x 3 m Länge, deren Abstand zum Wasser 30 cm nicht übersteigen sollte. Der Weg zur Plattform sollte über eine Treppe mit Geländer führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einrichtung eines behindertengerechten Angelplatzes ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und wird als Anregung geprüft.

2.4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

DB Services (01.04.2011)

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht direkt angrenzend an die Bahnlinie, dennoch kann es durch Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder) kommen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme entspricht der ersten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe von Betriebsanlagen der Eisenbahn; die Bahnstrecke ist ca. 550 m vom Plangebiet entfernt, so dass mit Störungen für das Plangebiet nicht zu rechnen ist (vgl. Vorlage 57/2011).

Ericsson Services GmbH (31.03.2011)

Die Ericsson Services GmbH weist auf eine bestehende Richtfunktrasse hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme entspricht der ersten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Da die geplante Bebauung im Plangebiet deutlich unter einer Höhe von 20 m bleibt und im Bereich der Richtfunktrasse keine Bebauung vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnbevölkerung durch die Richtfunktrasse ausgeschlossen werden (vgl. Vorlage 57/2011).

Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (26.04.2011)

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf entspricht nicht der Darstellung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes. Insbesondere für den im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Bereich der Grünfläche im östlichen Teil ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den westlichen Teil wurde am 12.05.2011 der abschließende Planbeschluss gefasst, während der östliche Teil (ab Kusterdinger Straße ostwärts, Gebäude Fa. Sanko) ausgeklammert wurde und im weiteren Verfahren angepasst werden muss.

Landratsamt Tübingen (09.05.2011)

Hochwasserschutz

Die erforderlichen Hochwasservorsorgemaßnahmen wurden, soweit möglich, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie sind auf einen Schutz vor 100-jährlichen Hochwasserereignissen ausgerichtet und weisen einen Freibord zwischen 0,3 und 0,5 m auf. Aufgrund von Klimaveränderungen muss künftig jedoch mit höheren Wasserständen gerechnet werden. Da Hochwasserschutzmaßnahmen durch Geländeanhebungen und Mindest- Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) nicht nachträglich an sich verschärfende Verhältnisse angepasst werden können, wird vorgeschlagen, durch einen zusätzlichen Klimazuschlag den Hochwasserschutz zu optimieren. Im Hinblick auf den mit der Geländeanhebung einhergehenden Retentionsraumverlust wird angeregt, die Notwendigkeit des hochwasserfreien Parkplatzes östlich der Kusterdinger Straße zu überdenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan „Alte Weberei“ getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz gewährleisten die Hochwassersicherheit des Geländes nicht nur bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen in den Einzelgewässern Neckar, Ammer und Goldersbach, sondern berücksichtigen auch die Überlagerung der drei untersuchten Gewässer im Hochwasserfall. Bei den Berechnungen wurden bereits Worst-Case-Szenarien nach heutigem Wissensstand berücksichtigt.

In den Festsetzungen wird ein Mindest- Sicherheitsabstand (Freibord) von 50 cm zum 100-jährlichen Hochwasserstand im Neckar berücksichtigt. Da bei Hochwasserereignissen aus Ammer/Goldersbach im Innenbereich des Plangebietes nur mit langsam fließendem, fast stehendem Wasser zu rechnen ist, wird ein Mindest- Sicherheitsabstand (Freibord) zur EFH von 30 cm für ausreichend erachtet. Klimaveränderungen würden nach heutigem Berechnungsmodell zu Wasserstandserhöhungen von ca. 10 bis 20 cm führen, die durch die angesetzten Sicherheitsabstände aufgefangen werden.

Mit der Anhebung des Geländes im Plangebiet (und damit verbunden der EFHs) ergeben sich deutliche Höhenunterschiede zwischen dem Niveau des öffentlichen Raumes (Straßen, Platz) und den hochwassersicheren Gebäudevonzonen mit den Gebäudezugängen. Diese Höhenunterschiede müssen durch Treppen und Rampen überwunden werden, deren Erscheinungsbild den öffentlichen Raum entscheidend prägen wird. Je größer die zu überwindende Höhendifferenz, desto schwieriger –baulich und gestalterisch- gestaltet sich die barrierefreie Gebäudeerschließung durch Rampen.

Aus Sicht der Verwaltung muss daher zwischen dem notwendigen Hochwasserschutz des Plangebietes und einer städtebaulich vertret- und realisierbaren Gestaltung der entstehenden Höhenunterschiede abgewogen werden: auf einen zusätzlichen Klimazuschlag wird verzichtet.

Sollten sich in der Zukunft doch höhere Wasserstände ergeben, könnten auch zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Gewässer realisiert werden.

Da auf dem Bewohnerparkplatz bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze für die geplante Bebauung nachgewiesen werden sollen, müssen die Stellplätze hochwassersicher sein und möglichst nahe bei der zugehörigen Wohnbebauung liegen. Nur die räumliche Nähe zur Bebauung ermöglicht kurze Wege zwischen Stellplatz und Wohnung und bietet damit eine Alternative zum Tiefgaragenstellplatz.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, wobei das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Neckar zugeführt werden soll. Nicht eindeutig ersichtlich ist, ob nur das anfallende Dachflächenwasser oder auch das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Straßen und Hofflächen) in den Regenwasserkanal einzuleiten sei. Dem Gewässer darf nur unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 und die Begründung Punkt 15 wurden diesbezüglich konkretisiert: Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unzulässig. Niederschlagswasser von Dachflächen, verkehrsfreien Hof- und Terrassenflächen u. ä. muss über den Regenwasserkanal in den Neckar eingeleitet werden. Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Vegetationsbereichen (Gärten und Vorgärten) ist nicht zulässig.

Grundwasser

Im Auftrag der Stadt Tübingen wurde von der CDM Consult GmbH, Stuttgart ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Das Gutachten zeigt, dass bei der Errichtung bzw. der Gründung der geplanten Gebäude sowie der geplanten Maßnahme zur Sicherung der „Altablagerung Neckaraltarm“ mit wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan geht bislang nicht auf die Erkenntnisse aus dem Gutachten ein. Ob tatsächlich ein wasserrechtlich erlaubnispflichtiger Tatbestand verwirklicht wird, kann nur im konkreten Einzelfall geprüft werden. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sollte auf das Baugrund- und Gründungsgutachten, die Anzeigepflicht für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG sowie die Möglichkeit, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für Gründungsmaßnahmen erforderlich sein kann, hingewiesen werden. Sinnvoll wäre es, wenn bereits die Bauantragsunterlagen die geplanten Gründungsmaßnahmen beschreiben würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

"Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden."

Die Notwendigkeit auf das Gutachten zu verweisen bzw. die Begründung weiter zu ergänzen wird nicht gesehen. Für die im Rahmen der Planung erforderlichen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Eingriffe wird ein umfassendes Wasserrechtsgesuch gestellt.

Verkehr und Straßen (09.05.2011)

Zur ÖPNV- Anbindung der Alten Weberei wird angestrebt, die bestehende Stadtbuslinie 22 in das Plangebiet hineinzuführen und über eine Wendemöglichkeit im Osten des Plangebietes wieder zurück auf die heutige Streckenführung zurückzuleiten. Dadurch würde sich die Fahrtzeit der Busse zwischen Busbahnhof und Lustnau um ca. 3- 4 min verlängern. Die genaue Busführung sei nicht ersichtlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ÖPNV- Führung sowie die Lage von Haltestellen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Bei dem heute vorhandenen Liniennetz muss der ÖPNV mit der Linie 22 ins Gebiet hineingeführt und nach einer Schleifenfahrt wieder herausgeführt werden. Bisher wurden die Varianten einer Wendeschleife östlich der Kusterdinger Straße und einer kürzeren Umfahrt über die „kleine“ Nürtinger Straße im Westen des Plangebietes erwogen. Die Problematik von Stichfahrten ist der Stadt bekannt, daher sind auch bei der in den nächsten Jahren geplanten Netzumstellung seitens der SVT mehrere Optionen angedacht, die eine gute ÖPNV-Erschließung des Gebietes gewährleisten, gleichzeitig aber auf Stichfahrten verzichten.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (11.05.2011)

Die Deutsche Telekom weist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien und auf die Notwendigkeit neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet hin. Um die ausreichende telekommunikationstechnische Versorgung innerhalb des Plangebietes sicher zu stellen, sind Leitungstrassen für neue Telekommunikationslinien in Wegen, Straßen und Gehwegen, ein Verteilerschrank im Umfeld des Kreuzungsbereiches Dorfstraße / Nürtinger Straße sowie etwaige Leitungsrechte erforderlich. Die Telekom bittet um Abstimmung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erschließungsplanung wurde bereits Kontakt mit der Deutschen Telekom wegen der Planung der neuen Telekommunikationslinien und Leitungstrassen im Gebiet aufgenommen; die Abstimmung erfolgt zeitgleich mit der Planung.

Regierungspräsidium Freiburg , Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (12.04.2011)

Es werden Hinweise zur Geotechnik und zu einem Luftschutzzollen im Nordosten des Plangebietes gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten erfolgte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der ersten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in die textlichen Festsetzungen bereits ein Hinweis zur Geotechnik aufgenommen und objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Des Weiteren wurde ein Hinweis auf den im Plangebiet bestehenden ehemaligen Luftschutzztollen aufgenommen.

Regierungspräsidium Tübingen (16.05.2011)

Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzungen Ziffer 1)

Im GE (§ 8 BauNVO) ist unter Nr. 3 aufgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Da Festsetzungen für großflächigen Einzelhandel generell nur in Sondergebieten und Kerngebieten möglich sind, sollte diese Nutzungsart gestrichen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Ziffer 4)

Die Regelung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze sollte in den Absätzen Nr. 5 und Nr. 6 gestrichen werden, da sich die Abstände aus der Landesbauordnung (LBO) ergeben.

Örtliche Bauvorschriften – Abstandsmaße (Ziffer 5)

Im Bereich B 1 gibt es zwischen MI und WA durch die Festsetzung der Baulinie ebenfalls ein abstandsrechtlich relevantes Problem. Im Bereich B 7 sollten ebenfalls die Festsetzungen der Baugrenzen zwischen MI und dem WA im Hinblick auf die Abstandsregelungen nochmals überprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung zu Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) wird übernommen. Der Hinweis auf die nach LBO einzuhaltenden Grenzabstände wird beibehalten, da so die Abstände für Balkone etc. für Architekten, Bauherren und Bürger direkt ersichtlich sind.

Für den genannten Bereich in B1 wurden bereits verminderte Abstandsflächen festgesetzt. Für weitere Teilbereiche (B 1, B, 2, B 3 und B 7) wurden ebenfalls verminderte Abstandsflächen festgesetzt (vgl. Punkt 2.1.).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine

5. Finanzielle Auswirkungen

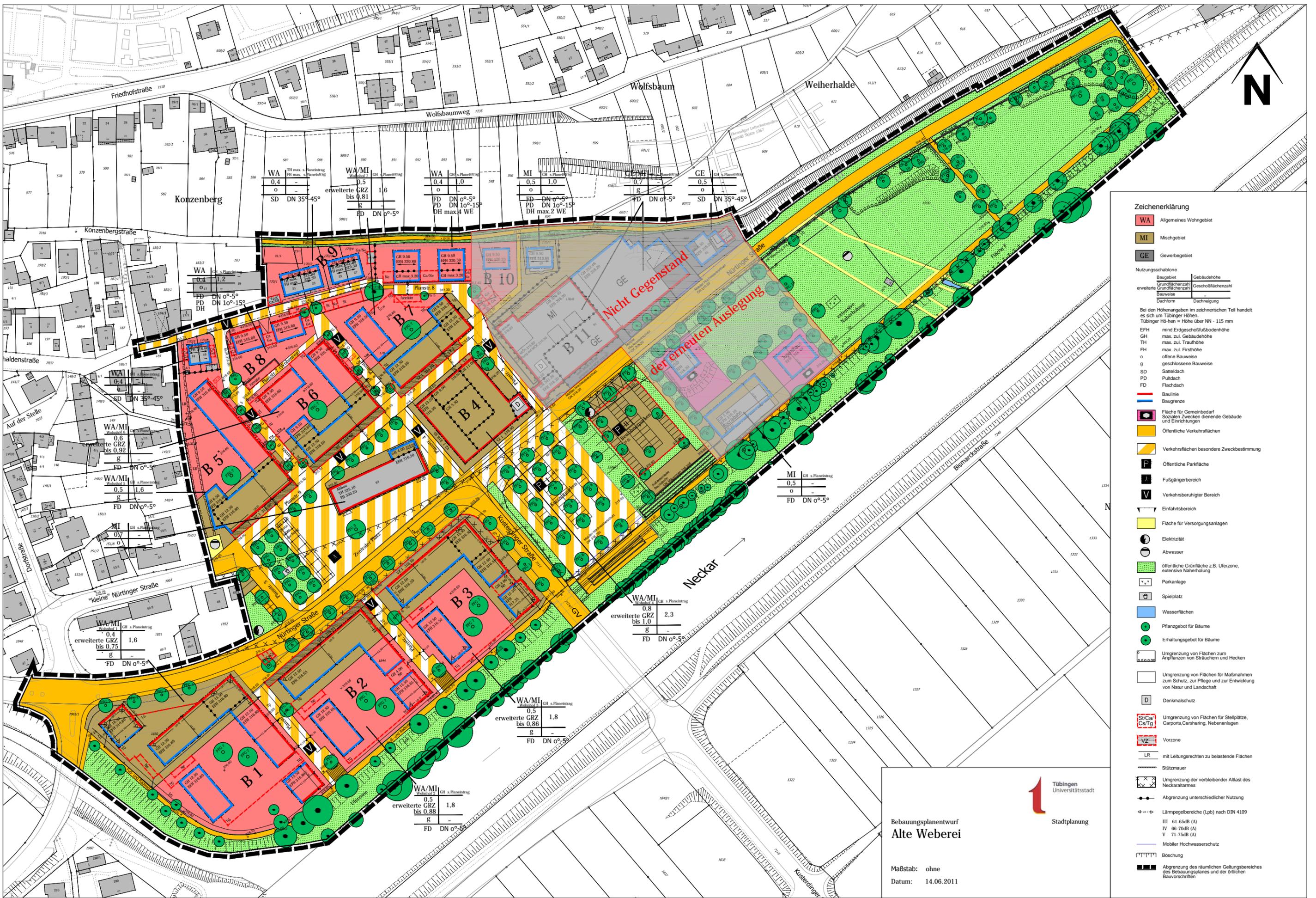
Keine

6. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.06.2011

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 15.06.2011

Anlage 3: Verfahrens- und Datenübersicht



- Zeichenerklärung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiet
- Nutzungsschablone**
- | Baugebiet | Gebäudehöhe |
|----------------|--------------------|
| erweiterte GRZ | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| Dachform | Dachneigung |
- Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen.
Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm
- EFH mind. Erdgeschosfußbodenhöhe
 - GH max. zul. Gebäudehöhe
 - TH max. zul. Traufhöhe
 - FH max. zul. Firsthöhe
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Fläche für Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Offentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - Offentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Einfahrtsbereich
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - offentliche Grünfläche z.B. Uferzone, extensive Naherholung
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Wassersflächen
 - Pflanzgebot für Bäume
 - Erhaltunggebot für Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Denkmalschutz
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Carsharing, Nebenanlagen
 - Vorzone
 - LR mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Stützmauer
 - Umgrenzung der verbleibender Altlast des Neckartalrarnes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109
 - III 61-65dB (A)
 - IV 66-70dB (A)
 - V 71-75dB (A)
 - Mobiler Hochwasserschutz
 - Böschung
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplanentwurf
Alte Weberei

Maßstab: ohne
Datum: 14.06.2011



Anlage 2

Anlage 2 zur Vorlage 228/2011

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Alte Weberei“
in Tübingen - Lustnau

vom 15.06.2011

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)

WA (§ 4 BauNVO)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude (Nr. 1)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3).
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nr. 2)
- (2) Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
 - nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
 - Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3).
- (3) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5).

MI (§ 6 BauNVO)

- (1) Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude (Nr. 1)
 - Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2)
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3)
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5)
- (2) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten (Nr. 8 und Abs. 3).

GE (§ 8 BauNVO)

- (1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art (Ausnahme: großflächige Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (Nr. 1)
 - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
- (2) Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- (3) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unzulässig:
 - Lagerplätze (Nr. 1)
 - Tankstellen (Nr. 1)
 - Vergnügungsstätten (Nr. 3)
 - ~~großflächige Einzelhandelsbetriebe.~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- (1) Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über EFH (vgl. Nr. 5) bzw. den maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
In Bereich B 10 bemisst sich die Gebäudehöhe von 3,20 m des südlichen eingeschossigen Anbaus nicht ab EFH, sondern ab dem Straßenniveau der südlich angrenzenden Planstraße 8. Die Gebäudehöhe des nördlichen Teiles bemisst sich wie im übrigen Teil des Plangebietes ab EFH.
- (2) In Teilbereichen des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu den in den im zeichnerischen Teil jeweils gekennzeichneten Werten der "erweiterten Grundflächenzahl" (erweiterte GRZ) überschritten werden.
- (3) Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl wird in Teilbereichen des Plangebietes entsprechend Planeintrag überschritten.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika; bei geneigten Dächern der First.
- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.
- (6) In Bereichen, in denen unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, kann das Tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck können Geländer die Gebäudehöhe um 1,20 m überschreiten. Außerdem können Pergolen (mit oder ohne Überdachung) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Höhe von 3,00 m zugelassen werden.
- (7) Pro Gebäude ist eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Die Terrassenfläche muss zu den Gebäudeaußenwänden einen Abstand von 2,50 m

halten. Überdachungen, Pergolen etc. der Terrasse sind zulässig; sie dürfen eine maximale Höhe von 3 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Ab. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschoss- Wohneinheit eine Terrasse bis zu einer maximalen Größe von 15 m² zulässig.
- (4) Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen bauliche Anlagen die Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Im obersten Geschoss dürfen Baulinien auch unterschritten werden.
- (5) Baulinien dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Balkone dürfen mit Erkern kombiniert werden: die maximale Länge beträgt dann 6,00 m. Insgesamt dürfen Balkone und Erker pro Parzelle maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (6) Baugrenzen dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m überschritten werden. Pro Parzelle dürfen Balkone und Erker maximal 50% der Gebäudelänge betragen, jedoch nur bis zu einer maximale Länge von 6,00 m. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (7) In Teilbereichen werden für die nicht überbaubaren Bereiche (Vorgarten- und Gartenflächen) im zeichnerischen Teil verbindliche Höhenlagen zwingend festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die zulässige Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird durch die als Mindesthöhe festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.
- (2) Ausnahmen in Form von Unterschreitungen der Mindest- EFH-Festsetzung können für Gebäude, die an die Vorzonen VZ 1 direkt angrenzen, zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz erzielt werden kann. Im Falle einer Ausnahme muss die EFH zumindest im Bereich des Gebäudehaupteinganges zwingend das Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßen- bzw. Platzfläche einhalten. Die Vorzonen VZ 1 und die entsprechenden Bezugshöhen im öffentlichen Raum sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- (3) Die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen der Vorzone VZ 1 definieren die maximalen Höhen der Vorzone, die am Hausgrund erreicht werden müssen.

- (4) Die im zeichnerischen Teil als Vorzonen VZ 2 gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Höhenlage zwingend an die jeweils entsprechende Höhe der angrenzenden Straßenfläche anzupassen.
- (5) In den als Vorzonen VZ 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind nur Treppen und Rampen sowie die gekennzeichneten Nebenanlagen (VZ 2) zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) In den als Ne 5 (B 5) und Ne 6 (B 6) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Müllabstell- und Geräteanbauten mit einer maximalen Breite von 1,00 m, einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen ab Höhe der Vorzone VZ 2 zulässig (vgl. 5.4.). Sie sind an das Hauptgebäude direkt anzubauen. Pro Gebäude ist nur ein Müllabstell- und Geräteanbau zulässig.

7. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) In Bereichen, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind (B 1, 2, 3, 4, 6, 7), sind oberirdisch keine Stellplätze, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.
- (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind oberirdisch nur innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (4) Im Bereich B 10 sind pro Grundstück innerhalb der im zeichnerischen Teil für Garagen gekennzeichneten Flächen maximal zwei Garagenstellplätze zulässig. Die Höhe der Garagenwand zur Planstraße 8 darf maximal 3,20 m ab Straßenniveau betragen. Auf dem Garagendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.
- (5) Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 7,50 m innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszonen zulässig. Die zwingend erforderlichen Mindestzufahrtshöhen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
- (6) Innerhalb der im zeichnerischen Teil als öffentliche Parkierungsfläche gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze als Kurzzeitparker zulässig.
- (7) Auf der als Bewohnerparkplatz gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig.

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.
- (2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

9. Flächen für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Die Erschließung der Jugendeinrichtungen (Eingang, zugeordnete Terrassenflächen) muss von Süden erfolgen. Die den Jugendeinrichtungen zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien müssen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.
- (2) Der Jugendclub ist nach Westen hin mit einer 3 - 4,5 m hohen Lärmschutzwand entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil einzuhausen.
- (3) In den Baufeldern sind nur eingeschossige Baukörper mit Flachdächern zulässig.

10. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Im gesamten Plangebiet darf Niederschlagswassers nicht versickert werden.
- (2) Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Vegetationsbereichen (Gärten und Vorgärten) ist nicht zulässig. Niederschlagswasser von Dachflächen, verkehrsfreien Hof- und Terrassenflächen u. ä. muss über den Regenwasserkanal in den Neckar eingeleitet werden.

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die Fläche südlich des Fuß- und Radweges bis zu Neckar und Ammer wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Uferzone“ festgesetzt.
- (2) Die Fläche östlich der Kusterdinger Straße, südlich der Nürtinger Straße und dem Fuß- und Radweg am Neckarufer werden als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „extensive Naherholungsfläche“ festgesetzt.
- (3) Die Fläche östlich der Planstraße 3 wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwasserschutz

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird östlich der Kusterdinger Straße eine mobile Hochwasserschutzzeineinrichtung mit einer Länge von ca. 48 m festgesetzt.

13. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil mit F gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz und zur Entwicklung der örtlichen Vogel- und Fledermausfauna folgende Maßnahmen zu ergreifen:
 - Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (8 Grobraumnisthöhlen, 8 Meisenhöhlen, 8 Starenhöhlen)
 - Anbringen von 6 Fledermausrundkästen
 - Neupflanzung von 8 Silberweiden (*Salix alba*) und 6 Silberpappeln (*Populus alba*)Die Funktion der Nist- und Quartiershilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (2) An Gebäuden mit mindestens 10 m Höhe sind unter der Traufe Nisthilfen für Mauersegler

anzulegen, je Fassadenwand sind mindestens 4 Nisthilfen vorzusehen. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind und ein freier Ausflug ermöglicht wird.

- (3) Der Fuß- und Radweg an Neckar und Ammer ist so zu beleuchten, dass die Uferfauna nicht beeinträchtigt wird. Dazu sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen und die Beleuchtungskörper so zu gestalten, dass kein Streulicht in Richtung der Gewässer abgegeben wird. Direkte Beleuchtungen der Uferzone sind nicht zulässig.
- (4) Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm sind im Winter vor einer Fällung auf Fledermauswinterquartiere zu überprüfen.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Geräuschkontingentierung - Lärmpegelbereiche

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66 – 70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt.
- (2) In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (3) In den Lärmpegelbereichen III, IV und V gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 35$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 30$ dB(A)

Lärmpegelbereich IV

- Wohnnutzung: $R'_{w, res} = 40$ dB(A)
- Büronutzung: $R'_{w, res} = 35$ dB(A)

- (4) Im Lärmpegelbereich IV sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.
- (5) Betriebsleiterwohnungen in Bereich B 11 dürfen aus Gründen des Schallschutzes nicht zur Nürtinger Straße angeordnet werden.
- (6) Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten PFG 1 – 10 sind Laubbäume als Hochstämme in folgender Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
kleinkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 5
mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 1,2,4,6,7,8 und 9
großkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 3
Geeignete Baumarten sind in den Artenlisten unter IV zu finden.
- (2) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzquartiere müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
PFG 5: mindstens 7 m²
PFG 1, 6, 7: mindstens 10 m²
PFG 2, 3, 4, 8, 9, 10: mindstens 12 m².
- (4) Die Baumstandorte können abhängig von der Parzellierung und den erforderlichen Zugängen verschoben werden. Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig.
- (5) Pro Wohnhof (Bereiche 1, 2, 3) sind innerhalb der gemeinschaftlichen Hofffläche auf den privaten Fläche mindestens zwei mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7
Pro Wohnhof (Bereiche 5, 6 und 7) ist innerhalb der gemeinschaftlichen Hofffläche auf den privaten Flächen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7
Geeignete Baumarten sind in Artenliste 1 aufgeführt.
- (6) Zur Eingrünung der Naherholungsfläche im Osten des Plangebietes ist eine lockere Pflanzung aus heimischen Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 10.
Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende, naturnahe Hecken anzulegen. Die Hecken sind mit mindestens 2,00 m breiten Krautsäumen auszustatten. Geeignete Baumarten sind in Artenliste 2 zu finden.
- (7) Bei den Pflanzgebieten PFG 1, PFG 2, PFG 5 und PFG 9 sind entlang eines Straßenzuges bzw. einer Baumreihe nur Bäume einer Art zulässig.
- (8) Im Plangebiet dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Geeignete Arten sind im Anhang geordnet nach den einzelnen Pflanzgebieten zusammengefasst.
- (9) Im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes sind keine Tief- und Pfahlwurzler als Gehölzarten zulässig (PFG 1, 2, 4, 8, 9, 10).
- (10) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen“ nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Pflanzgebot - Dachflächenbegrünung

- (1) Dachflächen sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Geeignete Arten sind der Artenliste 3 im Anhang zu entnehmen.
- (2) Ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen.

16. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 20/25) zu

ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

Pflanzerhalt Ammer- und Neckarufer

- (1) Die im Bereich der Uferzone des Neckars zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- (2) Bei Abgang sind artengleiche Ersatzbäume auf den hierfür vorgesehenen Flächen innerhalb der Fläche F (siehe Nr. 13) zu pflanzen.

17. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Aufschüttungen sind nur im Rahmen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhenmodellierung zulässig. Ausgenommen sind gemeinschaftliche Hofflächen.
- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Dachgestaltung

- (1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.
- (3) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

- (1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Spiegelglas ist nicht zulässig.
- (3) Kaminrohre u. ä. sind an den dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeaußenfassaden nicht zulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes dürfen Stellplätze und deren Zufahrten nicht mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- (2) Außerhalb der Altlastenkennzeichnung wird empfohlen, private Stellplätze und deren Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges

Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Belages sollte mindestens 30% betragen.

- (3) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,60 m zu begrünen, an Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,80 m vorzusehen.
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu bedecken.

5. Abstandsmaße

- (1) In Bereich B 1 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen den beiden im Mischgebiet liegenden Baufeldern das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.
- (2) In den Bereichen B 1, B 2 und B 3 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen dem östlichen Gebäuderiegel und dem südlichen Punkthaus an der Planstraße 1 im Allgemeinen Wohngebiet das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.
- (3) In Bereich B 7 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen dem westlichen Gebäuderiegel und dem südlichen Gebäude das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.

6. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum sind in folgenden Bereichen nicht zulässig:
 - zur Nürtinger Straße,
 - zur Kusterdinger Straße,
 - zum zentralen Platz
 - zur Planstraße 5.
- (2) In den Planstraßen 1, 2, 4 und 6 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Westseite der Straßen zulässig. Auf der Ostseite der Straßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In der Planstraße 7 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Südseite der Straße zulässig.
Als Einfriedungen sind zulässig:
 - geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
 - Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

7. Stützmauern

Die Höhe von erforderlichen Stützmauern ist im zeichnerischen Teil dargestellt (MOK).

8. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

- (1) Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise auf dem Dach als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden. Sie sind auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren.

9. Werbeanlagen

WA/MI

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig; Werbeanlagen dürfen maximal 60 cm hoch sein und sind am Gebäude anzubringen. Ihre Länge darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Bei mehreren Gewerbetreibenden in einem Gebäude gilt, dass die Summe aller Werbeanlagen 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

GE

- (3) Im Gewerbegebiet (GE) sind Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig, sofern keine denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen. Auf den Dächern angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Pro Gewerbebetrieb ist pro Gebäude eine an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlage von maximal 3 m² zulässig. Ihre Höhe wird auf maximal 1 m beschränkt.
- (5) Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung und freistehende Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Dies sind der Treppenturm des Fabrikgebäudes der ehemaligen Textilfabrik Egeria (Nürtinger Straße 63, 63/3) und das ehemalige Spinnereigebäude der Firma Egeria (Nürtinger Straße 83) mit seinem markanten Turm aus dem Jahr 1925.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

2. Altlasten

- (1) Die Altablagerung des Neckaraltarmes wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung im Untergrund erhalten. Im tieferen Bereich der Altablagerung liegen Bodenverunreinigungen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist im derzeitigen wie im zukünftigen Zustand ausgeschlossen.
- (2) In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Fachbehörde für Altlasten- und Bodenschutz baulich eingegriffen werden.
- (3) Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf Grundwasserwegsamkeiten haben. Eine hierdurch bedingte Schadstoffmobilisierung in den tieferen Bereichen der Altablagerung könnte das Grundwasser verunreinigen, so dass aus Vorsorgegründen auf diese Nutzung im gesamten Plangebiet verzichtet werden muss.

3. Hochwasserschutz

- (1) Das Plangebiet ist durch Neckar, Ammer und Goldersbach hochwassergefährdet. Der für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ-100- Linie) prognostizierte Wasserstand ist im zeichnerischen Teil in einer separaten Zeichnung dargestellt.
- (2) Die unter I. 5. festgesetzten und im zeichnerischen Teil dargestellten Geländehöhen sind zwingend einzuhalten.
- (3) In potentiell im Hochwasserfall überströmbaren Bereichen sind Dauerparkplätze nicht zulässig.
- (4) In den Kellergeschossen und an den Tiefgaragen muss mit drückendem Wasser gerechnet werden, sowohl wegen des im Hochwasserfall ansteigenden Grundwassers sowie wegen des Hochwasserabflusses selbst. Erdenbindende Bauteile müssen gemäß Erdbebennorm und den Richtlinien für wasserundurchlässige Bauwerke (WU- Richtlinie) unter Berücksichtigung der ansonsten geltenden Normen, Verordnungen und dem Stand der Technik hergestellt werden.
- (5) Die Baukonstruktionen an den Sockeln der baulichen Anlagen bis zur Höhe der festgesetzten EFH sowie Fassadenbekleidungen und -dämmstoffe in diesem Bereich müssen eine nicht saugende, nicht Feuchte transportierende und wasserbeständige Beschaffenheit aufweisen.
- (6) Öffnungen in den Sockeln unterhalb der festgesetzten EFH sind zu vermeiden oder mit druckwasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen zu versehen, die nur im Ausnahmefall zu öffnen sind.

4. Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Für Erdaufschlüsse und Gründungsmaßnahmen im Plangebiet kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

5. Zone für Gewässerrandstreifen

- (1) Westlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für einen Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante freigehalten.
- (2) Östlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für den Gewässerschutz mit einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante freigehalten.

6. Baumschutzmaßnahmen

- (1) Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
- (2) Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d. h. Kronendurchmesser + 1,50 m) umfassen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

7. Artenschutz

Notwendige Gehölzfällungen sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

8. Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars und der Ammer, die von bindigem Auenlehm sowie Hanglehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt.

Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Bunte Mergel-, Schilfsandstein- und Gipskeuper-Formation an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen sowie mit Hochwasser zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Der Auen- bzw. Hanglehm bildet einen stark setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Für geplante Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

9. Luftschutzstollen

Im Plangebiet befindet sich im Umfeld des Gebäude Nürtinger Straße 85 ein ehemaliger Luftschutzstollen. Die eigentlichen Stollen liegen nach den beim Stadtarchiv vorhandenen Plänen außerhalb des Plangebietes. Der Luftschutzstollen wurde Ende 1944 gebaut. Vermutlich sind die Eingänge Ende der 1960er Jahre gesichert worden, da bereits Teilbereich eingestürzt waren.

Der Stollen wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Tübingen – Tiefbauamt – gemeldet.

Zuständig für die Gefahrenabwehr des stillgelegten Stollens ist das Referat 97 – Landesbergdirektion im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Der Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Luftschutzstollens werden Bau- grunduntersuchungen bzw. Erkundungsmaßnahmen empfohlen. Die Durchführung und die Ergebnisse sowie erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind der Landesbergdirektion mitzuteilen und mit dieser abzustimmen.

10. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

ANHANG

Artenlisten

Für die einzelnen Pflanzgebote werden folgende Baumarten empfohlen:

Pflanzgebot (PFG 1):	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Fraxinus angustifolia 'Raywood' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Spitzahorn Spitzahorn Schmalblättrige Esche Kegel-Robinie
Pflanzgebot (PFG 2):	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Gleditsia triacanthos 'Skyline' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia cordata 'Greenspire'	Spitzahorn Spitzahorn Dornenlose Gleditschie Kegel-Robinie Winter-Linde
Pflanzgebot (PFG 3):	Aesculus hippocastanum Ailanthus altissima Liriodendron tulipifera Platanus x acerifolia Tilia x intermedia 'Pallida'	Rosskastanie Götterbaum Tulpenbaum Platane Kaiser-Linde
Pflanzgebot (PFG 4):	Gleditsia triacanthos 'Skyline' Magnolia kobus Robinia 'Casque Rouge' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia in Arten und Sorten	Dornenlose Gleditschie Kobuski- Magnolie Robinie Kegel-Robinie Linde
Pflanzgebot (PFG 5):	Acer platanoides 'Columnare' Malus 'Evereste' Pyrus calleryana 'Chanticleer' Pyrus communis 'Beech Hill' Tilia cordata 'Rancho'	Spitz-Ahorn Zierapfel Chinesische Wildbirne Zierbirne Winter- Linde

	Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Pflanzgebot (PFG 6):	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Rosskastanie
	Corylus colurna	Baum-Hasel
	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
	Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde
Pflanzgebot (PFG 8):	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Platanus x acerifolia	Platane
	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
Pflanzgebot (PFG 9):	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Betula pendula	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Artenliste 1 für PFG 7 (Wohnhöfe) - mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Malus, Prunus, Pyrus etc.	Obstbäume als Kultur- und Zierobstsorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	gefülltblühende Vogel-Kirsche
Robinia 'Casque Rouge'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Einblättrige Robinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Artenliste 2 für PFG 10:-Standortheimische Gehölze

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europea	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Strauchrosen z. B. Echte Hundsrose (Rosa canina) , Weinrose (Rosa rubiginosa)
Salix in Arten	Weiden z. B. Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Korbweide (Salix viminalis) etc.
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder,
Viburnum in Arten	Schneeball z. B. Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Larix decidua	Europäische-Lärche
Malus (in Arten und Sorten)	Zierapfel, Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus (in Sorten)	Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus in Arten	Eberesche z. B. Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Tilia in Arten	Linde

Artenliste 3: Extensive Dachbegrünung

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos- Sedum bis Gras-Kraut - Pflanzengesellschaften gewählt werden. Die Begrünung ist vorzugsweise im Frühjahr bzw. im Herbst durchzuführen. Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke

Saxifraga paniculata
Saponaria ocymoides
Sempervivum-Hybriden
Thymus serpyllum

Trauben-Steinbrech
Polsterseifenkraut
Dachwurz, Hauswurz
Kriechender Thymian

Anlage 3

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan			Gemarkung
„Alte Weberei“			Tübingen - Lustnau
			Stadtgebiet / Stadtteil
			Lustnau
Baugebiet: WA / MI / GE			Gebietsgröße: 9,6 ha
Baugrund- stücke:	Wohneinheiten: ca. 300 neue Wohnungen ca. 700 neue Einwohner	Gewerbeeinheiten: ca. 100 neue Ar- beitsplätze	Baudichte in E / ha ca. 110 EW/ha
Sonstige Nutzung: Gemeinbedarf: Jugendeinrichtungen			Brutto:
			Netto:
Übereinstimmung mit FNP:			
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Parallelverfahren			
<u>Anlass der Planung</u>			
Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria in Tübingen - Lustnau soll zu einem die lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung in Teilen ergänzt.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u>			
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			17.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
- Informationsveranstaltung			28.07.2010
- Planauslage			12.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			06.07.2010
Auslegungsbeschluss			28.03.2011
Öffentliche Auslegung			
- Informationsveranstaltung			13.04.2011
- Planauslage			11.04.2011 – 13.05.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Stellungnahmen			
Erneuter Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			

Behandlung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	