
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ in
Tübingen, Stadtteil Derendingen vom 04.09.2014

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der im Plangebiet ansässigen Ölmühle Wohlbold wurde die Herstellung von pflanzlichen Ölen aufgegeben. Auf den Flächen soll ein gemischt genutztes Quartier, bestehend aus Wohnen und Gewerbe, entstehen. Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde von einem Investor, der bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Stuttgart, erworben. Der Investor hat eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Ölmühleareal zu finden. Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Hähnig und Gemmeke ist Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In die Entwicklung werden auch Grundstücke anderer Eigentümer einbezogen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Vorhabengebiet und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ aufgestellt.

2 Verfahren

Der Investor, die bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Stuttgart, hat für die Flst. Nr. 2769, 2773, 2773/1, 2773/3, 2767, 1457 sowie den nördlichen Teil der Flst. Nr. 1460/1 und 1461/1 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In den Bebauungsplan werden gemäß §12 Abs 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplanes einbezogen. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ölmühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird zwar von der formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächen-nutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ölmühle“ mit einer Größe von ca. 2 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 2773/2, 2770 und 2770/1
- im Osten durch die Raichbergstraße
- im Süden und Westen durch die Paul-Dietz-Straße

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet sind derzeit folgende Bebauungspläne anzuwenden:

- Nr. 117, „Feuerhägle“, rechtskräftig seit 27.09.1958
- Nr. 377, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle mittlerer Bereich“, rechtskräftig seit 13.03.1982

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ölmühle“ werden die genannten Bebauungspläne überlagert und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ölmühle“ für unanwendbar erklärt.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die urbane Stadtstruktur des Mühlenviertels auf und führt diese bis zur Raichbergstraße fort. Zwei ruhige, geschützte Höfe bilden das Rückgrat für die 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung entlang der Raichbergstraße. Im Süden bildet eine 5-geschossige Bebauung den Auftakt ins Quartier. Das im Nordwesten geplante 5-geschossige Punkthaus setzt die

im Norden vorhandene Baustruktur nach Süden fort. Die heimatgeschichtlich bedeutsame Ölmühle samt Nebengebäude bleibt erhalten. Die Gebäude sollen das neue Quartier identitätsstiftend prägen. Insgesamt sind ca. 110 neue Wohnungen geplant. Ca. 20% der Wohnfläche des 1. Bauabschnittes (Baufeld 1-5) soll für den sozialen Mietwohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm bereit gestellt werden. Das Quartier belebende gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang des Fuß- und Radweges sowie in der Ölmühle und im 5-geschossigen Gebäude im Süden des Plangebietes vorgesehen. In der Ölmühle sind gewerbliche Nutzungen und Wohnen vorstellbar. Derzeit wird von Seiten des Vorhabenträgers im Gebäude eine Baugruppe initiiert.

Die Stellplätze für die geplanten Gebäude werden weitgehend in Tiefgaragen untergebracht. Im gewerblich genutzten Süden sowie im Übergang zum Mühlenviertel werden sechs oberirdische Stellplätze zugelassen, davon werden zwei für eine Carsharing-Nutzung vorgesehen. Zwei weitere Carsharing Stellplätze werden an der Raichbergstraße eingerichtet. Durch das Quartier ist in Ostwestrichtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der einen Anschluss an den Mühlplatz im Westen und das Schulzentrum im Osten ermöglicht. Im Süden des zentralen Platzbereiches schließt ein privater Weg mit Zugang für die Öffentlichkeit an, der den fußläufigen Anschluss an die Wohlboldstraße und das Ölmühlen-Gebäude herstellt und zur Verbesserung der Durchquerung des Gebietes beiträgt. Die Raichbergstraße wird auf der Westseite umgestaltet und mit Bäumen als Stadtstraße aufgewertet. Ihr Querschnitt wird auf das für den Busverkehr notwendige Mindestmaß von 6,5 m reduziert. Auf der westlichen Straßenseite sind begleitend Längsparker im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen. Der dahinterliegende Gehweg weist einen Querschnitt von 2m auf. Der Übergang zum Schulzentrum wird gestalterisch aufgewertet und die Busbucht im Süden entfällt zugunsten eines Buscaps. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere in südlicher Richtung wird zudem der Gehweg im südlichen Bereich der Paul-Dietz-Straße nach Norden verlängert. Der zentrale Platzbereich geht im Norden in eine private Spiel- und Freizeitanlage über, die für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar ist und auf der ein Spielplatz hergestellt wird. Der Mühlbach wird durch eine teils naturnahe und teils steinerne Gestaltung in unterschiedlicher Art und Weise erlebbar gemacht und in das Gesamtkonzept eingebunden.

6 Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Nordosten des Plangebietes soll vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Dem entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das Konzept einfügen lassen und es zu unerwünschten Konflikten (Lärm, Geruch etc.) mit der Wohnnutzung kommen kann.

Mischgebiet

Zur Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers werden im Plangebiet 6 Mischgebiete ausgewiesen. Diese umfassen neben dem südlichen Teil des Vorhabenbereiches (MI 1 -MI 3) auch 3 Mischgebiete (MI 3- MI 6) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind wegen der negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung durch Lärm, Gerüche und des erhöhten Besucheraufkommens mit störendem Park-/Suchverkehr nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen.

Nutzung der Erdgeschosse

Die Erdgeschosse sollen dem Wohnen oder gewerblichen bzw. anderweitig öffentlichwirksamen Nutzungen dienen. Um dies zu erreichen und das Plankonzept umzusetzen werden zum einen Garagen in den Erdgeschossen des Plangebietes ausgeschlossen. Zum anderen sind entlang des in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß- und Radweges auch Wohnungen in den Erdgeschossen weitgehend unzulässig. Hier sollen das Quartier belebende Nutzungen wie z. B. Apotheken, Büros oder eine Vinothek entstehen. In der Mitte des im Süden an den Fuß- und Radweg anschließenden Gebäudes ist Wohnen zulässig. Dies entspricht dem Plankonzept und ermöglicht Wohnen in einem Bereich, der für eine öffentlichwirksame Nutzung am wenigsten geeignet ist.

Im Erdgeschoss des im Osten an das „Ölmühlplätzle“ anschließenden Gebäudes sind Gemeinschaftsräume für die darüber liegenden Seniorenwohnungen geplant. Diese werden zugelassen, da sie durch ihre gemeinschaftliche und halböffentliche Funktion mit dem öffentlichen Raum interagieren können. Die Gemeinschaftsräume für Seniorenwohnungen und andere besondere Wohnformen werden jedoch nur ausnahmsweise zugelassen, so dass deren Eignung im Einzelfall geprüft werden kann. Ansonsten sind Wohnungen in diesem mit dem Buchstaben c gekennzeichneten Bereich unzulässig. Die öffentlichwirksame Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume (Fassadenöffnungen etc.) wird über die Vorhabenpläne sichergestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Gebäudehöhe (max. GH), die max. zulässige Firsthöhe (FH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. zulässige und zwingend einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt.

Im Bereich der Ölmühle (MI 3) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der nach BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl für ein Mischgebiet (0,6) wird erforderlich, da das Umfeld der Ölmühle bereits heute vollständig versiegelt ist und die befestigten Flächen in Zukunft als Fußweg bzw. Aufenthaltsort dienen sollen.

Im Mischgebiet 1 (GFZ 1,4), im Mischgebiet 2 (GFZ 1,5) und im Mischgebiet 3 (GFZ 1,4) wird die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten. Die Überschreitung ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der geplanten Anzahl an Wohnungen und Gewerbeeinheiten erforderlich. Durch die Überschreitung der Obergrenzen werden keine städtebaulichen Misstände erzeugt. Die Bebauung fügt sich selbstverständlich in die nähere Umgebung ein. Die nach Landesbauordnung faktisch notwendigen Abstandsflächen werden zwischen den Gebäuden eingehalten. Durch die Stellung der Gebäude wird eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Insofern werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Bäume sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen sorgt für einen Ausgleich der Maßüberschreitungen. Sonstige nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe hierzu auch Punkt 7).

Um die erwünschte Höhenentwicklung und Gebäudestaffelung entlang des Fuß- und Radweges sicherzustellen, wird in den Mischgebieten 1 und 2 die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes dürfen die zulässigen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich vorwiegend um Tiefgaragen. Durch deren Umsetzung kann der oberirdische Freiraum von Parkierung weitgehend freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und der privaten Außenbereiche deutlich verbessert. Trotz der Überschreitungsmöglichkeit können einige Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden, weil die baulichen Anlagen mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm zu versehen sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Festsetzung von Baulinien wird erforderlich, um die gewünschte Raumfolge entlang des Fuß- und Radweges sicherzustellen. Um eine Überdachung der Hauszugänge zu ermöglichen, dürfen die Baulinien durch Vordächer bis zu einer maximalen Breite von 2 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden. Baulinien dürfen ab dem 1. Obergeschoß durch Balkone und Erker bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. In den Baufeldern 3 und 4 ist ein zurücktreten des Erdgeschosses hinter die Baulinie zulässig, so dass der Baukörper differenzierter in Erscheinung treten kann. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss ist im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten 2,4 und 5 im Übergang zur Raichbergstraße mit Gebäudeteilen welche als Außenwohnbereiche genutzt werden, bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Erdgeschoss- Wohneinheit oder Gewerbe-Einheit zulässig. Durch eine abwechslungsreich gestaltetes Erdgeschosszone soll der bauliche Abschluss zur Raichbergstraße aufgewertet und das „herantreten“ der Wohnungen an den öffentlichen Straßenraum befördert werden.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der Stadtraum entlang des in Ostwestrichtung verlaufenden, 5m breiten Fuß- und Radweges soll durch die 4- bis 5- geschossige Bebauung eindeutig gefasst werden. Die 5-geschossige Bebauung im Osten des Baufeldes 4 akzentuiert den Übergang zur Primus Truber Straße. Die Festsetzung von Baulinien, von einer zwingend einzuhaltenden Vollgeschosszahl und von maximalen Gebäudehöhen sichert diese städtebauliche Zielstellung. Insbesondere die Gebäude im Baufeld 5 sollen möglichst nah an den Fuß- und Radweg heranrücken, so dass eine urbane Situation erzeugt und ein stadträumliches „auseinanderklaffen“ zum Mischgebiet 5 im Norden hin vermieden wird. Um diese Situation zu ermöglichen wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. So müssen die Gebäude in den Baufeldern 3 und 5 lediglich einen Abstand von 5m zum Fuß- und Radweg einhalten. Durch diese Festsetzung wird die Bebaubarkeit des angrenzenden Mischgebietes 5 nicht eingeschränkt. Zudem ist eine ausreichende Belichtung des Mischgebietes 5 durch eine Besonnung von Osten und Westen gesichert. Die erforderlichen Abstandsflächen für das Mischgebiet können auf dem eigenen Baugrundstück bzw. bis zur Mitte des Fuß- und Radweges nachgewiesen werden.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gekennzeichneten Flächen und im direkten Anschluss an Terrassen zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Nebengebäude in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Carsharing Stellplätze und Garagen sowie der Regelungen zu den Tiefgaragenzufahrten wird der ruhende Verkehr im Plangebiet geordnet.

Auf Vorgaben zur Lage der Nebengebäude, Stellplätze etc. und Tiefgaragenzufahrten wird im Mischgebiet 6 verzichtet. Das Gebiet ist bereits im Bestand geplant. Die Erforderlichkeit der Regelung wird in diesem Bereich nicht gesehen.

Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dem städtebaulichen Konzept folgend soll das Ostufer des Mühlbaches öffentlich zugänglich gemacht werden. Im Süden, nördlich der Ölmühle, sollen die vorhandenen Mauern erhalten werden. Hierdurch wird ein direkter Zugang zum Gewässer ermöglicht und der Bezug zur heimatgeschichtlich bedeutenden Ölmühle gewahrt. Ein Gewässerrandstreifen ist in diesem Bereich nicht mit dem Konzept vereinbar. Im Norden soll der Bach „naturnaher“ gestaltet werden. Maßgebende Gehölze werden erhalten, Wiesen und eine Natursteinreihe sollen den Übergang zum Ölmühlenplätzle im Norden erlebbar machen. Gefasst wird der Uferbereich von dem in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß- und Radweg sowie dem Ölmühlplätzle.

Die an das Westufer des Mühlbaches angrenzenden Grundstücke werden als Hausgärten bzw. Teils durch Haupt- und Nebengebäude in Anspruch genommen. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist auf dieser Seite nicht geplant. Zur mittel- und langfristigen Verbesserung der ökologischen Funktion des Mühlbachufers wird deswegen entlang der Böschungsoberkante und der Mauer ein 5m breiter Gewässerrandstreifen planungsrechtlich festgesetzt, was gleichsam den Vorgaben des Wassergesetzes Baden Württemberg entspricht. Die Nutzung der privaten Baugrundstücke wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche eingeschränkt.

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

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswassers sind Flachdächer mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln. Zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen und zur Verbesserung des Mikroklimas sind Tiefgaragen mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für betriebsbedingte Aufbauten, Wege, Plätze sowie Terrassen und sonstige Nebenanlagen. Das auf Dächern anfallenden Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkfläche genutzt werden. Eine Einleitung in den orfluter, den Mühlbach ist leider nicht möglich, denn dessen Kapazitäten sind im Falle von Starkregenereignisse im Bereich des Mühlenviertel bereits erschöpft. Sofern eine Versickerung aus Boden- bzw. Altlastengründen oder technisch nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über Rückhalt in den Kanal eingeleitet werden.

Um Eintragungen in den Boden und den Wsaserhaushalt zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

Als Ersatz für die im Plangebiet vorhandenen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorhandenen Niststätten sind im Plangebiet 7 Nist- und Quartierhilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Fußweges östlich der Ölmühle sowie der der Spiel- und Freizeitanlage im Norden des Plangebietes werden im Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Pflanzerhaltung und Pflanzgebote

Zur räumlichen Fassung der der Paul-Dietz-Straße, der Raichbergstraße ,der in Ostwestrichtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges und des Gemeinschaftsspielplatzes im Norden werden Baumreihen, bestehend aus klein- bzw. mittelkronigen Laubbäumen, festgesetzt.

Markante Einzelbäume betonen das Ölmühlplätzle, die Platzflächen nördlich der Ölmühle sowie den Übergang ins Mühlenviertel. Des weiteren werden zur Begrünung der Innenhofe einzelne Bäume festgesetzt. Um eine Abschirmung der Nachbarschaften zueinander zu vermeiden und eine offene Gestaltung des Plangebietes zu ermöglichen sind Einfriedigungen nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf den privaten Grünflächen entlang der Raichbergstraße (Vorgartenzone) sind Einfriedigungen unzulässig. Um ein Mindestmaß an Begrünung auf den Gemeinschaftsgrünflächen und den privaten Gärten sicherzustellen, wird die Pflanzung von freiwachsenden Sträuchern vorgeschrieben. Die maßgebenden Gehölze (Bäume und größere Sträucher) im Gewässerrandstreifen sind zu erhalten. Die Fläche zwischen dem Mühlbach und dem "Ölmühlen-Plätzle" wird als extensive Wiesenfläche angelegt.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben in die Umgebung einzubinden und ein gestalterisch hochwertiges Stadtquartier zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dach- und Fassadengestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht durchgehend Flachdächer vor. Dementsprechend werden im WA und im MI 1,2,4 und 5 nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zugelassen. Gleiches gilt für das MI 6 Teil 1. Neubauten sollen sich an der Bebauung im Plangebiet bzw. im Mühlenviertel orientieren.

Im MI 6 Teil 2 und im MI 3 sind nur Satteldächer zulässig. Die beiden in den Baugebieten stehenden Gebäude, die Ölmühle und das im Norden angrenzende Wohnhaus, bilden ein gestalterisches Ensemble, welches es in Bezug auf die Dachform zu erhalten gilt. Die Dächer sind ortsbildtypisch in roten und rotbraunen und nicht glasierten Ziegeln einzudecken. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Länge von Dachaufbauten beschränkt. Diese sind maximal bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Zudem ist vom Ortgang ein Abstand von mind. 1 m und zum First sowie von der traufseitigen Außenwand ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Automaten

Den Straßenraum und das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen sollen im Plangebiet untersagt vermieden werden. Deswegen sind freistehende Werbeanlagen und Automaten sowie Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig. Im Plangebiet sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 50 cm, einer Tiefe von 15 cm und einer Größe von max. 2 m² zulässig

Solaranlagen

Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft sind Solaranlagen auf Gebäuden mit geeigneten Dächern parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

Einfriedungen

Um eine ortsbildverträgliche Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sicherzustellen werden Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zugelassen. Zäune, Mauern und andere bauliche Einfriedigungen werden ausgeschlossen zulässig. Insbesondere die Seitenbereiche des in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß- und Radweg soll offen gestaltet werden. Deswegen werden in einem 5m breiten Streifen parallel zum Weg bauliche Anlagen gemäß § 6 (1) Landesbauordnung Baden-Württemberg ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplane ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen.

Abweichende Maße der Abstandsflächen

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, abweichend von § 5 Abs. 7 LBO, für das im Mischgebiet 1 liegende Baufeld 3 und das Mischgebiet 2 in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine Abstandsfläche von max. 5m (entspricht einer Tiefe der Abstandsfläche von max. 0,3125 der Wandhöhe) festgesetzt. Zur Begründung der Festsetzung wird auf Punkt 6.1 verwiesen.

7 Umweltbelange

Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bedeutende, regionale oder überregionale Erholungswege (z.B. des schwäbischen Albvereins) und Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Landschaftsplan von 1997 macht in Plan 2 „Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Erholung“ für das Plangebiet selbst keine Aussage. Durch die Planung werden die angrenzenden Straßen aufgewertet und zusätzliche Wegeverbindungen und erlebbare öffentliche Räume im Gebiet, insbesondere am Mühlbach, geschaffen. Die Planung trägt somit zur Verbesserung der Erholungsfunktion bei.

Lärm/ Gerüche

Eine Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche besteht durch die angrenzenden Straßen, den Gastronomiebetrieb im Norden, die gewerblichen Nutzung im Südosten (u.a. Aldi), die Schule im Osten sowie der Feuerwehr im Süden. Mit zusätzlichen Emissionen ist durch die geplanten Gewerbebetriebe, die Ausfahrten der Tiefgaragen und eine durch die zusätzlichen Verkehre bedingte Erhöhung des allgemeinen Verkehrslärmpegels zu rechnen.

Zur Ermittlung der Ein- und Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erarbeitet.

Relevante verkehrsbedingte Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch die Raichbergstraße zu erwarten. Auf dieser sind derzeit 10.500 Fahrzeuge pro Tag zu verzeichnen. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten und teilweise auch die Grenzwerte

¹ Vgl. Schalltechnische Untersuchung Areal „Ölmühle“ Tübingen, Braunstein und Berndt GmbH, 3.09.2014

der 16. BImSchV. Die Geräuscheinwirkungen an der Fassade liegen jedoch unterhalb der Schwelle für potenziell gesundheitsgefährdende Lärmwirkungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich vorzugswürdig sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten (Nähe zur Stadtraße und Gestaltung dieser) kommen Lärmschutzwände nicht in Betracht. Eine weitergehende Temporeduzierung auf der Raichbergstraße ist nicht möglich. Bereits heute beträgt die zulässige Fahrgeschwindigkeit 30 km/h. Ein LKW-Fahrverbot ist aufgrund der Verbindungsfunktion der Raichbergstraße aus verkehrstechnischer Sicht auch keine angemessene Lösung. Des Weiteren ist die lärmindernde Wirkung von lärmarmem Asphalt bei Tempo 30 komplett vernachlässigbar.

Im Bebauungsplan werden entlang der Raichbergstraße deswegen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Soweit möglich werden schutzwürdige Räume auf die lärmabgewandten Seiten gelegt und in den stark verlärmten Bereichen vorzugsweise Funktionsräume vorgesehen. Zusätzlich sollten Schlafräume, die sich im Lärmpegelbereich III oder höher befinden, mit mechanischen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Aufgrund der Ostwestausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Grundrissgestaltung ist es aber nicht möglich, alle schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite einzurichten. Deswegen wird die Grundrissgestaltung nur als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Süden wirkt der Betrieb der Feuerwehr auf das Plangebiet ein. Im regulären Tagbetrieb (ohne Einsätze) bestehen keine Bedenken gegen die Planung eines Mischgebietes im Norden. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten. Bei der nächtlichen Ausfahrt der Feuerwehr auf die Paul-Dietz-Straße besteht grundsätzlich eine hohe Aufwachgefahr für Anwohner² in den angrenzend geplanten Wohnungen. Eine Ampelregelung, mit der sich der Martinshorneinsatz im direkten Ausfahrtsbereich vermeiden ließe, müsste auch die Kreuzung Raichbergstraße/Paul-Dietz-Straße mit einschließen. Aus Kostengründen ist diese Lösung unverhältnismäßig, zumal eine lärmtechnische Verbesserung nur auf rund 60 m Länge zu verzeichnen wäre. Zudem wäre dafür an anderer Stelle sicherlich mit einer höheren Beeinträchtigung durch das einzuschaltende Martinshorn zu rechnen. Im Jahr ist nur mit ca. 50 Einsatzfahrten (ca. 1 Einsatz pro Woche) zu rechnen, so dass sich aus Sicht der Gemeinde eine Ausweisung der Flächen im Norden als Mischgebiet vertretbar ist, zumal die Fahrten als „sozialadäquat“³ anzusehen sind und mit dem hohen Bedarf an Wohnraum und Stärkung der Innenentwicklung gewichtige Gründe für die Umsetzung einer gemischten Nutzung im Übergang zur Feuerwehr sprechen.

Die Einwirkungen des Gastronomiebetriebes im Norden, die gewerblichen Nutzung im Südosten (u.a. Aldi) sowie der Schule im Osten werden als unkritisch angesehen und erfordern keine Schallschutzmaßnahmen.

Die verkehrsbedingten Auswirkungen der Planungen auf das öffentliche Straßennetz und die unmittelbare Nachbarschaft werden als unerheblich eingestuft. Der prognostizierten 310 Anwohnerfahrten führen auf der Raichbergstraße lediglich zu einer Pegelerhöhung von 0,1 dB(A). Die Pegelerhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle und ist deswegen als unkritisch einzustufen. Nichts desto trotz wurden Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Raichbergstraße geprüft (siehe oben).

Zudem können auch gewerbliche Verkehre im neuen Plangebiet entstehen. Aufgrund der Art des Gewerbes und des niedrigen Gewerbeanteils wird sich der Mehrverkehr jedoch auf relativ wenige Fahrten pro Tag beschränken. Selbst wenn diese Fahrten teilweise über die ansonsten recht schwach

² Die Lärmwirkungsforschung geht davon aus, dass eine einmalige Aufwachreaktion in der Nacht die Erholungswirkung des Schlafes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

³ Selbst für den Fall, dass die Einsatzfahrten der Feuerwehr nach der TA Lärm zu beurteilen wären, würde Ziffer 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen greifen.

befahrene Paul-Dietz-Straße abgewickelt werden, hat dies keine signifikante Auswirkung auf den Verkehrslärmpegel.

Die Nutzung als Ölmühle wurde inzwischen aufgegeben. Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Nutzungen geplant bzw. vorgesehen, von denen relevante Geruchsbelästigungen ausgehen.

Klima/Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden und die Erstellung hoher Baukörper kann sich auf das Klima der zu untersuchenden und angrenzenden Nutzungen auswirken.

Zur Bewertung der klimatischen Situation im Plangebiet kann die Strömungsuntersuchung und Belüftungsanalyse bei Kaltluftsituationen im Rahmen des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ vom 14.01.2013 herangezogen werden. Die Untersuchung ergab für das Gewerbegebiet Steinlachwasen und die im Norden angrenzenden, das Plangebiet einschließenden Flächen eine übergeordnete, von Süd-Südost nach Nord-Nordost orientierte Kaltluftströmung in 50 m über dem Grund. Über den Freiflächen weht der Wind talachsenparallel. Im Umfeld von Gebäuden wechselt die Strömungsrichtung, Wirbel Strukturen sowie Umströmungseffekte sind vielerorts erkennbar. Durch die Überplanung des Gewerbegebietes Steinlachwasen kann es zu Bremswirkungen der Luftströme im Bereich des Aldis kommen.

Planungshinweise zur Optimierung der Planung zur Aufrechterhaltung der Intensität, Reichweite und Belüftungsfunktion der lokalen Kaltluftströmung waren für das Gewerbegebiet nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Steinlachwasen wurde eine deutliche höhere Baumasse und Gebäude bis 20 m zugelassen. Insofern ist davon auszugehen, dass erst recht durch die vorliegende Planung nicht mit signifikanten Auswirkungen auf die lokalen Kaltluftströmungen und auf das nähere Umfeld zu erwarten sind.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag⁴ erarbeitet. Durch die Baufeldfreimachung kann es zum Töten und Verletzen europäisch geschützter Brutvogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu Vermeiden sind Gehölzfällungen und Gebäudeabbruch ausschließlich während der Winterruhe in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Störungen, die zu einer Veränderung des Erhaltungszustands streng geschützter Arten führen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Die Neubebauung führt zumindest temporär zur Zerstörung einiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Brutvogelarten. Bei der im Jahr 2013 festgestellten Revierverteilung ergeben sich folgende Betroffenheiten:

- Auf der zur Bebauung vorgesehenen Brachfläche sind die freibrütenden Arten Mönchgrasmücke (1 Revier), Zilpzalp (2 Reviere) und Amsel (ca. 3 Reviere) betroffen. Von den höhlenbrütenden Arten sind es Kohlmeise (ca. 2 Reviere) und Blaumeise (1 Revier).
- Auf dem Gelände der Ölmühle sind die Halbhöhlenbrüter Hausrotschwanz (2 Reviere) und Bachstelze (1 Revier) betroffen. Hinzu kommt die freibrütenden Arten Girlitz und Grünfink mit je einem Revier in älteren Bäumen.

Generell wurde festgestellt, dass alle betroffenen Arten typische Siedlungsfolger sind, die von Gehölzen durchgrünte Stadtrandlagen besiedeln. Die Halbhöhlenbrüter finden in Nischen von Gebäuden Nistplätze, wogegen die Höhlenbrüter überwiegend auf Baumhöhlen in älteren Bäumen

⁴ Vgl. Naturschutzfachlicher Beitrag zum geplanten Bebauungsplan „Ölmühle“ in Tübingen-Derendingen vom 22.01.2014

angewiesen sind. Oft nehmen diese Gruppen jedoch gerade in Siedlungsnähe auch künstliche Nisthilfen an.

Lebensraumtypisch ist eine mit der Nutzung von siedlungsnahen Grünflächen verbundene Dynamik durch Gehölzfällungen, die hier weitaus häufiger stattfinden als in der freien Landschaft, und das Heranwachsen neuer Lebensräume durch Sukzession oder Pflanzung von Gehölze. Ein typisches Beispiel für zur Reviereignung heranwachsende Gehölzbestände ist der Grünzug entlang des Mühlbaches im Mühlenviertel. Für die betroffenen freibrütenden Vogelarten kann ein solcher Bestand bereits Revierfunktionen übernehmen.

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind dauerhafte Veränderungen, die über das "natürliche" Maß dynamischer Veränderungen von Lebensräumen der betroffenen Arten hinausgehen. Die ist zum Beispiel der Fall, wenn durch verdichtete Bauweise eine erneute Durchgrünung nicht möglich ist und im Umfeld der veränderten Flächen keine Durchgrünung mehr gegeben ist. Bei der Entwicklung des Ölmühlenareals ist dies nicht der Fall. Für freibrütendes Arten sind in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang Lebensräume vorhanden auf die die betroffenen Individuen ausweichen können. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter hingegen sind auf spezielle Brutplätze angewiesen, die sie weder in jungen Gehölzen oder an neuen Gebäuden "von Natur aus" vorfinden. Für diese Arten muss durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Neubebauung das Brutplatzangebot ersetzt werden. In diesem Fall wäre der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dann in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. Für die national besonders geschützten Ameisen des Gebietes kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass ihr Lebensraum zu den typischen Offenlandstrukturen von Siedlungsflächen zählt. Vielmehr sind sie angewiesen auf extensiv genutzte oder brachliegende, besonnte Flächen, die im Siedlungskontext meist nur auf Gewerbe- oder Infrastrukturbrachen zu finden sind. Bei einer Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten können die Ameisen nicht auf benachbarte Standorte ausweichen. Daher ist es erforderlich im Rahmen der Eingriffsregelung für eine Ausgleichsmaßnahme zu sorgen, die geeignete Lebensräume für die Große Wiesenameise schafft. Dies könnte z.B. die Entbuschung von mageren Wiesen, Magerrasen oder besonnter Sukzessionsflächen sein. Nur bei Durchführung einer solchen Maßnahme wäre die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 5 für den Bebauungsplan anwendbar. Die Maßnahme wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vereinbart.

Landschaft/Ortsbild

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Entsprechend dem Plan 2 „Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Erholung“ des Landschaftsplanes von 1997 ist das Plangebiet kein Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der integrierten Lage der Brachfläche gibt es für das Plangebiet keine besondere Zielsetzung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind insofern nicht zu erwarten. Das Ortsbild ändert sich durch die Bebauung der brachliegenden Fläche. Durch die gestalterische Qualität der Vorhabenpläne ist mit einer Verbesserung des Ortsbildes zu rechnen.

Schutzgebiete

Entlang des unverbauten Mühlbaches stockt ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen der dem Lebensraumtyp "Auwälder mit Erle, Esche, Weide (91E0*) des Anhangs I der FFH-Richtlinie zuzuordnen ist (Abb. 5). Der Bestand ist überwiegend aus vitalen Gehölzen aufgebaut, ältere Stubben deuten darauf hin, dass vor einigen Jahren der Altbaumbestand vollständig entfernt wurde. Der westliche Abschnitt des Mühlbachs ist zwar als naturnahes Gewässer anzusprechen, der Gehölzbestand ist hier jedoch von Robinen und Gartengehölzen dominiert, sodass dieser Bereich nicht

dem FFH-Lebensraum zuzurechnen ist. Ein Ausgleich für den FFH-Lebensraum ist aber nicht erforderlich, da der Eingriff sehr geringfügig ist.

Schutzgut Boden

Mit der Planung werden Eingriffe in den Boden legitimiert, die eine fast vollständige Über- und Unterbauung der Baugrundstücke ermöglichen. Hierdurch gehen die vorhandenen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Durch die intensive Begrünung von untergeordneten baulichen Anlagen mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm wird ein Teil der verlorengehenden Regelungsfunktionen kompensiert. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass auch bereits auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes möglich ist.

Altlasten/Abfallrechtliche Einschätzung

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurden im August 2012 und im Juni 2013 im Vorhabenbereich orientierende Untersuchungen⁵ durchgeführt. Hierfür wurden sieben bzw. zehn Rammkernsondierungen realisiert.

Bei den Laboruntersuchungen der Sondierungen aus dem Jahr 2012 ergaben sich keine bzw. allenfalls gering erhöhte Schadstoffgehalte. So wurde nur in einer Probe ein PAK-Gehalt nachgewiesen, der knapp oberhalb des ZO Wertes nach VwV Bodenverwertung bzw. des Vorsorgewertes nach BBodSchG liegt.

Bei den Laboruntersuchungen der Sondierungen aus dem Jahr 2013 ergaben sich weitgehend keine auffälligen Schadstoffgehalte. Nur in zwei oberflächennahen Proben aus der anthropogenen Auffüllung wurden hinsichtlich einzelner Schwermetalle geringe Überschreitungen des jeweiligen Vorsorgewertes festgestellt (bis ca. 2-fach).

Im Ergebnis kann für die Wirkungspfade Boden-Mensch/Grundwasser/Oberflächengewässer der Verdachte einer SBV oder Altlast im Vorhabenbereich ausgeräumt werden.

Abfallrechtlich ergaben sich aufgrund der überwiegenden Einhaltung der jeweiligen ZO-Werte im Jahr 2012 keine Auffälligkeiten. Allenfalls in einem Teilbereich (RKS 7) ergaben sich Hinweise auf punktuelle schwach erhöhte PAK-Gehalte, die aber im Rahmen von Aushubarbeiten vermutlich nicht lokalisiert werden können.

Ebenso ergaben sich im Jahr 2013 aufgrund der weit überwiegenden Einhaltung der jeweiligen ZO-Werte weitgehend keine Auffälligkeiten. Nur in Teilbereichen (RKS 1, RKS 4) wurden punktuell schwach erhöhte PAK-Gehalte einzelner Schwermetallgehalte in der Größenordnung der Z 1.1-Zuordnungswerte gem. VwV Bodenverwertung festgestellt.

Von einer generellen Versorgungsrelevanz des Aushubmaterials ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen. In Zweifelsfällen sollte ein Gutachter hinzugezogen werden. Bei Baumaßnahmen ist der Ersatz überschüssigen Materials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort grundsätzlich möglich. Aufgrund des laufenden Betriebs der Ölmühle konnten in den Bereichen Heizzentrale und Ölmühlen-Gebäude keine Kleinrammbohrungen bzw. Probenahme erfolgen. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist in diesen Bereichen daher ebenfalls besonders auf Auffälligkeiten zu achten.

⁵ Vgl. Orientierende Untersuchung Ölmühle an der Paul-Dietz-Straße in Tübingen-Derendingen, HPC AG, 27.06.2013 und orientierende Untersuchungen im Bereich einer ehemaligen Zimmerei an der Raichbergstraße in Tübingen, HPC AG, 07.08.2012

Schutzgut Wasser

Durch das Plangebiet verläuft der Mühlbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Planungsbedingte Eingriffe in das Gewässer sind im Zusammenhang mit der Umgestaltung des nördlichen Uferbereiches zu erwarten. Bei den Eingriffen handelt es sich um geringfügige Abgrabungen im Bereich der Böschungen. Weitere Eingriffe in das Gewässer sind nicht vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet liegende Ölmühle ist wegen der langen Tradition der Ölproduktion in Derendingen unter heimatgeschichtlichen Gesichtspunkten durchaus bemerkenswert. Die technische Einrichtung jedoch wurde seit den 1930er Jahren mehrfach erneuert beziehungsweise ergänzt. Dazu kamen vor allem im Verlauf des 20. Jahrhunderts zahlreiche Umbauten und Erweiterungen der Produktionsgebäude. Insgesamt erfüllt die ehemalige Ölmühle daher nicht die strengen Kriterien des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes zur Einstufung als Kulturdenkmal.

8 Regelungen im Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger der Durchführungsertrag abgestimmt. Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne werden in den Vertrag Regelungen zur Sicherung des Anteils an gefördertem Mietwohnungsbaus, des Nutzungskonzeptes der Ölmühle, der dinglichen Sicherung der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz (Ameisen) und der Energiestandards (kfw 70) aufgenommen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger die Infrastrukturfolgekosten des Vorhabens übernehmen und die Umgestaltung der Raichbergstraße, die Herstellung des Gehweges entlang der Paul Dietz Straße und des in Ostwestrichtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges sowie die Kosten für die Gestaltung des nördlichen Mühlbachufers übernehmen.

9 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca.2 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	19754 m ²
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne	11444 m ²
Allgemeines Wohngebiet	3534 m ²
Mischgebiet	10027 m ²
Wasserfläche	186 m ²
Öffentliche Grünfläche	817 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4216 m ²

Tübingen, den 04.09.2014