

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff: Bebauungsplan "Stadtgraben/Wilhelmstraße"
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften mit Erhaltungssatzung und Auslegungsbeschluss

Bezug: 298/05, 307/2006

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf vom 23.03.2007 (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften mit Erhaltungssatzung vom 23.03.2007 (Anlage 2)
- Begründung vom 23.03.2007 (Anlage 3)
- Umweltbericht vom 23.03.2007 (Anlage 4)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften mit Erhaltungssatzung in der Fassung vom 23.03.2007 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Diese Stelle eignet sich auch für die Ansiedlung neuer Gaststätten.

Begründung:

ENTWURF

1. Anlass / Problemstellung

In den Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung wurden als beispielhafte Schlüsselprojekte zur Erhaltung und Profilierung der Angebotsvielfalt in Einzelhandel und Gastronomie genannt, die Wilhelmstraße zu einer hochwertigen Geschäftsstraße zu entwickeln und die Qualität der Gastronomie zu verbessern. Das Konzept zur Stärkung der Altstadt nahm diese Schlüsselprojekte auf und konkretisierte sie.

ENTWURF

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 27.02.2006 bis 10.03.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.02.2006 beteiligt.

Aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter wurde der Bebauungsplanentwurf komplett überarbeitet. Die Verwaltung berichtete darüber in der Vorlage 8/2007.

Am 10.02.2007 befasste sich der Gestaltungsbeirat mit dem Bebauungsplanentwurf. Er kam zur Empfehlung, das Gebäude der Museumsgesellschaft stärker freizustellen und die Durchlässigkeit zwischen Park und Wilhelmstraße zu erhöhen.

Um die Anregungen des Gestaltungsbeirats aufzunehmen, hat die Verwaltung die Höhenfestsetzung für das neue Baufenster zum Park hin auf ein Geschoss reduziert. Damit stellt dieser Teil die Nordfassade des Museums nicht mehr zu und verschattet auch den Park weniger. Von der Wilhelmstraße aus ebenerdig könnte dann auf diesem Bauteil eine Terrasse entstehen. Im EG wurden größere Flächen als im letzten Entwurf mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, um die Durchlässigkeit und Transparenz zwischen Park und Wilhelmstraße sicher zu stellen. Um den mit diesen Maßnahmen einhergehenden Verlust an Bruttogeschossfläche zu kompensieren, wurde das Baufenster vergrößert: Der mit geringerer Höhe festgesetzte Teil wurde nach Süden vergrößert, das gesamte Baufenster nach Norden, die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhe wurde nach Westen verschoben. In diesem Zuge wurde das Gebäude Wilhelmstraße 3/2 (Mitwohnzentrale) überplant, der Geltungsbereich wurde um ca. 12 Meter in Richtung Norden ausgedehnt. Im neuen Baufenster sind nun 4.025 m² Bruttogeschossfläche realisierbar.

In den textlichen Festsetzungen wurde verändert, dass im OG nunmehr Wohnen nicht mehr zwingend ist. Zudem ist nun eine Überschreitung der Baugrenzen mit einem transparenten Bauteil, das das Gebäude der Museumsgesellschaft mit der neuen Baumöglichkeit verbindet, ausdrücklich zulässig. So wäre ein Hotel, das die Räume der Museumsgesellschaft mit nutzen möchte, an das Museum koppelbar.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die Beeinträchtigungen, die durch den Verlust eines Teils des bestehenden Baumbestandes und durch zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen, können im Geltungsbereich nicht komplett ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher die Neupflanzung von fünf Bäumen an der Schule in Pfrondorf (Flurstück Nr. 480) sowie die Entbuschung und extensive Nutzung des städtischen Flurstücks Nr. 1986, Tübingen, im Öhlertal vorgesehen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen vorgebracht:

ENTWURF

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit (thematisch zusammengefasst)

2.1.1 Allgemeines zur Planung

Angeregt wird, in den Bebauungsplan die Größe und Gewichtung der gegenüberliegenden Baukörper aufzunehmen. Das verbindende Sockelgeschoss sollte nur so hoch sein wie das Gebäude „Museum“. Zwischen den hohen Baukörpern solle ein Durchgang/Treppenabgang geplant werden, Luftschneisen in den alten botanischen Garten sollten in die Planung einbezogen werden.

Gewünscht wird, dass im Zeitraum zwischen beschlossenenem Bebauungsplan und der tatsächlichen Bauerstellung im alten botanischen Garten im Bereich des neuen Bebauungsplanes ein Außenausschank in einem provisorischen Gebäude mit einfachen Sitzmöglichkeiten für das Cafe „Schöne Aussichten“ errichtet werden kann.

Alternativ zu einem Tagungs- und Kongresshotel solle auch sichergestellt werden, dass eine Erweiterung des Kinobetriebs und Einzelhandel möglich wären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet (s. oben). Die Denkmalpflege spricht sich ausdrücklich gegen eine Bebauung aus, die Größe und Gewichtung der gegenüberliegenden Baukörper aufnimmt. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht keine Sockelgeschosse mehr vor, Durchgänge und Luftschneisen zum alten botanischen Garten sind im Entwurf aufgenommen.

Die Möglichkeit eines provisorischen Gebäudes zur Bedienung eines Außenausschanks ist innerhalb des Baufensters möglich.

Alternativ zu einem Tagungs- und Kongresshotel ist durch die Festsetzung als Kerngebiet die Erweiterung des Kinobetriebs möglich, aber auch andere Nutzungen, z.B. Einzelhandel.

2.1.2 Soziale Kontrolle

Die soziale Kontrolle würde durch die geplante Bebauung nicht erhöht werden, denn diese wurde durch die Taxizentrale ausgeübt. Sinnvoller sei es daher, die Taxizentrale mit zusätzlichen Fenstern zum Ausblick nach Westen und Osten wieder dort unterzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel ist es, die soziale Kontrolle auf dem Weg innerhalb des botanischen Gartens zu erhöhen. Hier kann die soziale Kontrolle verbessert werden, in dem die Gebäude sich auch zum Park hin orientieren.

2.1.3 Lärm- und Luftbelastung

Die Lärmbelastung an der Wilhelmstraße läge bereits heute im oberen Bereich und überschreite in Spitzenzeiten die zulässigen Lärmwerte. Großbushaltestellen mit Tag- und Nachtbusverkehr, wartende Fahrgäste, zusätzliche Parkierungen und Parksuchverkehr und zusätzlicher Lieferverkehr würden die Lärm und Abgasbelastung erhöhen (vergleichbar Mühlstraße). Außerdem wären durch die geplante Gaststätte/Hotel mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die Lärmbelastung an der Wilhelmstraße würde durch eine glattflächige Bebauung

ENTWURF

steigen. Die bisherige offene Bauweise komprimierte den Lärm nicht wie in einem Hohlweg, deshalb sollten in der Planung Luftschneisen vorgesehen werden. Weitere Untersuchungen diesbezüglich wären nötig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Luftbelastung stellt kein Problem dar, weil die Geometrie des Straßenquerschnitts nicht mit der Mühlstraße vergleichbar ist. Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet (s. oben), vorgesehen sind stärkere Öffnungen zum Park hin, was sowohl die Lärm- als auch die Abgasbelastung mildert.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurde ein Lärmgutachten beauftragt mit dem Inhalt, den Straßenverkehrslärm und den Lärm der Außengastronomie zu untersuchen. Die Ergebnisse werden im Lärmgutachten vom 27.10.2006 dargestellt.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms – auch in Verbindung mit den Immissionen der vorgesehenen Außengastronomie – werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nord-West orientierten Fassaden des 4. + 5. Obergeschosses eingehalten. Im Bereich der übrigen Fassaden sind Schallschutzanforderungen zu berücksichtigen, diese wurden entsprechend der Empfehlung des Lärmgutachtens im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Pegelerhöhungen für bestehende Gebäude durch Reflexionen an der möglichen neuen Straßenfassade betragen max. 0,5 dB (A), Pegeländerungen unter +/- 3 dB (A) liegen im Grenzbereich der Wahrnehmbarkeit. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch das neu eingefügte Baufenster ist daher nicht gegeben.

Unter der Prämisse, dass eine Außengastronomie bis maximal 22:00 Uhr betrieben werden darf, geht das Gutachten von keiner über den Straßenverkehrslärm hinausgehenden Lärmbeeinträchtigung aus.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Vermögen und Bau Baden-Württemberg (23.03.2006)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teile des Bebauungsplangebiets im Eigentum des Landes befinden. Nicht zugestimmt wird einer Überschreitung des Geh- und Radwegs mit gastronomischer Nutzung im alten botanischen Garten. Konzept 1 stelle eine angemessene Verbesserung der städtebaulichen Situation dar, die Begrenzung der Gastronomieflächen im Außenbereich sei richtig. Einer Verlegung des Geh- und Radwegs in den alten botanischen Garten könne nicht zugestimmt werden, da schützenswerte Baumbestände betroffen wären. Der Charakter der Wilhelmstraße als Verkehrsschneise darf durch die Bebauung nicht verstärkt werden. Angeregt wird, den Bebauungsgrad gering zu halten, da zu befürchten wäre, dass mit der Verlegung des Ammerkanals und Schaffung einer großflächigen Tiefgarage auch die Bewässerungssituation im Wurzelbereich der hochwertigen Baumbestände nachhaltig beeinträchtigt werden könnte. Überprüft werden sollte die Öffnung des Ammerkanals.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Fläche für die Außengastronomie lässt sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes realisieren. Der angesprochene Geh- und Radweg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet (s. oben). Die beste-

ENTWURF

henden Bedenken gegen die Konzepte werden durch den neuen Entwurf ausgeräumt, die Anregungen wurden aufgenommen. Der Ammerkanal ist an der genannten Stelle lediglich ein verdolter Überlaufkanal ca. 3 m unter Geländeoberkante, der in der Regel kein Wasser führt, so dass eine Öffnung nicht sinnvoll erscheint. Um den Baumbestand des alten botanischen Gartens nicht zu gefährden wurde die maximale Tiefe der Gebäude auf 2 m unter der Geländeoberkante im alten botanischen Garten festgesetzt.

2.2.2 Regierungspräsidium Tübingen (11.05.2006, 24.05.2006)

Die Plankonzepte würden zu großflächigen Eingriffen in die Substanz des Museums führen und dieses durch die Umbauung in seiner besonderen Bedeutung erheblich beeinträchtigen. Die Konzepte 1-3 würden den prägnanten Unterschied zwischen der in regelmäßigen Abständen bebauten südöstlichen Straßenseite und der durch den botanischen Garten und Solitärbebauung geprägten nordwestlichen Straßenseite aufheben und dadurch die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs negativ verändern. Angeregt wird, die überbaute Fläche auf Flst. Nr. 457 zu beschränken. Die Kubatur der neuen Bebauung solle nicht in Konkurrenz zum Museum treten, zur Wilhelmstraße und zum botanischen Garten gleichermaßen orientiert werden und sich von der gegenüberliegenden Bebauung abgrenzen. Der Neubau sollte in vorgegebenen Abständen den Bezug zum botanischen Garten gewähren. Der alte botanische Garten/alte botanische Friedhof dürfe nicht an Substanz verlieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet (s. oben). Die bestehenden Bedenken gegen die Konzepte werden damit ausgeräumt, die Anregungen wurden aufgenommen.

2.2.3 Landratsamt Tübingen (05.04.2006)

Hingewiesen wird, dass bei nicht naturnah ausgebauten Gewässern die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung zu schaffen wären. Angeregt wird, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen gutachterlich beurteilen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ammerkanal ist kein Gewässer sondern lediglich ein verdolter Überlaufkanal, der in der Regel kein Wasser führt.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird auf Punkt 2.1.3 verwiesen.

2.2.4 Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (04.04.2006)

Hingewiesen wird, dass die geplante Nutzung nicht mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung übereinstimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren geändert. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.10.2006 im Nachbarschaftsverband gefasst.

3. Lösungsvarianten

ENTWURF

3.1 Der Bebauungsplan wird in 2 Teile aufgeteilt und zwar in einen Bebauungsplan nördlich und in einen südlich der Straße Am Stadtgraben

3.2 Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Beschlussantrag gebilligt und öffentlich ausgelegt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften mit Erhaltungssatzung in der Fassung vom 23.03.2007 zu billigen und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

Mit diesem Beschluss kann der Plan ausgelegt und die Behörden beteiligt werden. Für die Teile des Bebauungsplanentwurfes, für die keine Stellungnahmen eingehen, besteht Planreife, und Bauvorhaben, die den Festsetzungen des künftigen BPlans entsprechen können nach § 33 BauGB genehmigt werden.

Änderungen am Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung sind möglich, sie führen dazu, dass der Entwurf, ggf. Teile des Entwurfs erneut ausgelegt werden muss. Planreife liegt für die Teile, an denen Änderungen im Entwurf vorgenommen werden und die erneut ausgelegt werden, nicht vor. Findet sich in den nächsten Monaten ein Interessent für das Baufeld nördlich des Museums, lassen sich also noch Änderungen am Bebauungsplan durchführen. Wird der Entwurf zur Satzung gebracht, besteht wie bei allen Bebauungsplänen die Möglichkeit, nach § 31 BauGB zu befreien, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Sollte der Verwaltung nach Satzungsbeschluss ein Projekt vorgelegt werden, von dem nicht befreit werden kann, bleibt die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu machen, der die bestehenden Festsetzungen ersetzt.

Die Abtrennung des südlichen Teils des Geltungsbereichs würde dazu führen, dass ein Bebauungsplan für nur zwei Gebäude aufgestellt würde. Nach Auffassung der Verwaltung begründet solch ein Bebauungsplan keine Erfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, denn die planerische Konzeption der Gemeinde, die hier durch das Konzept zur Stärkung der Altstadt bestimmt wird, würde kaum umgesetzt werden. Es würde an einer öffentlichen Rechtfertigung für die Planung sowie an städtebaulichen Gründen mangeln. Vor Gericht könnte der Anschein entstehen, die Planung würde allein private Interessen befriedigen, mit der Folge, dass es sich um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung bzw. um eine unzulässige Einzelfallplanung für einzelne Grundstücke handeln würde. Der Bebauungsplan wäre damit nicht erforderlich und nichtig.

Ein solcher auf zwei Gebäude reduzierter Bebauungsplan könnte auch die Folge haben, dass andere Gebäudeeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, die eine Gaststätte haben möchten ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihre Gebäude verlangen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

ENTWURF

6. Anlagen

- Bebauungsplanentwurf vom 23.03.2007 (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften mit Erhaltungssatzung vom 23.03.2007 (Anlage 2)
- Begründung vom 23.03.2007 (Anlage 3)
- Umweltbericht vom 23.03.2007 (Anlage 4)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“



ENTWURF

Die Bebauungspläne „Altstadtgebiet“ und „Hintere Grabenstraße/Am Lustnauer Tor“ werden durch den Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ überlagert. Die Bebauungspläne „Altstadtgebiet“ und „Hintere Grabenstraße/Am Lustnauer Tor“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ für unanwendbar erklärt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem zeichnerischen Teil als Mischgebiet und als Kerngebiet ausgewiesen.

1.1 Mischgebiet

- (1) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO sind im Mischgebiet oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

1.2. Kerngebiet

- (1) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Kerngebiet Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im Kerngebiet Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen im Kerngebiet allgemein zulässig.

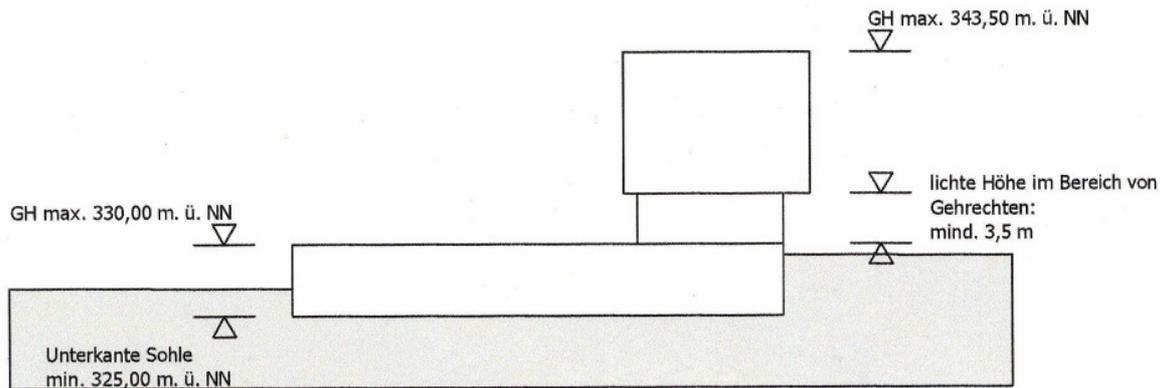
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil in Metern über N. N. bestimmt.
- (2) Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.
- (3) Oberster Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
- (4) Oberster Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen.

ENTWURF

- (5) Mit Ausnahme von punktförmigen Gründungen sind im Kerngebiet bauliche Anlagen unterhalb einer Höhe von 325 m über N. N. unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in einem hydrogeologischen Gutachten nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Niveau des Grundwassers und den Baumbestand des alten botanischen Gartens zu befürchten sind.
- (6) Bauliche Anlagen auf den im zeichnerischen Teil mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind unterhalb einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m nicht zulässig.

Für das Baufenster nördlich des „Museum“ ist der folgende Schemaschnitt maßgebend:



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

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise a 1 sind geringere Abstandsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien.
- (3) In der abweichenden Bauweise a 2 werden die Abstandsflächen auf 2,50 m reduziert. Innerhalb der abweichenden Bauweise a 2 sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 58 m zulässig.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Stühle, Tische und Schirme für Außengastronomie zugelassen werden, soweit diese das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Gehrecht nicht beeinträchtigen.
- (3) Im Kerngebiet können die Baugrenzen mit transparenten Bauteilen überschritten werden, wenn öffentliche Wegebeziehungen dadurch nicht gestört werden und die Bauteile notwendig sind um funktional voneinander abhängige Gebäude miteinander zu verbinden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile.

ENTWURF

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen oder für fernmeldetechnisch dienende Nebenanlagen zugelassen werden.

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

- (1) Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports sind unzulässig.
- (2) Im Bereich der Bebauung nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 zwischen Wilhelmstraße und dem alten botanischen Garten ist eine Tiefgarage innerhalb des Baufensters zulässig. Der Einfahrtsbereich dieser Tiefgarage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

M 1: Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) herzustellen.

M 2: Der im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichnete Bereich ist mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen. Innerhalb des mit M 2 gekennzeichneten Bereichs ist mindestens ein hochstämmiger Straßenbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

M 3: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°, die nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind und nicht als Terrasse dienen, sind extensiv zu begrünen.

M 4: Der im zeichnerischen Teil mit M 4 gekennzeichnete Bereich ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Grasansaat oder die Anpflanzung von Stauden oder Bodendeckern.

M 5: An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Gruppe eine Art anzupflanzen.

Zuordnungsfestsetzung: Die mit M 4 und M 5 bezeichneten Maßnahmen und die externen Ausgleichsmaßnahmen (s. Hinweise) dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flst. Nr. 457, 457/2 und 458.

10. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen werden mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet.

ENTWURF

11. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche II (56-60 dB (A)), V (71-75 dB (A)) und VI (76-80 dB (A)) festgesetzt.
- (2) Innerhalb des Lärmpegelbereichs II sind für Schlafräume schall- und lüftungstechnisch ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter vorzusehen.
- (3) Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI sind die Außenwände massiv mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,R} \geq 55$ dB entsprechend einer flächenbezogenen Masse von mindestens $m' \geq 500$ kg/m² auszuführen. Der Fensterflächenanteil ist auf max. 30% zu beschränken. Die Grundrisse von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so anzuordnen, dass sie sich so wenig wie möglich an der Straßenfassade orientieren. Sofern dennoch Aufenthaltsräume zur Straßenfassade angeordnet werden, sind für diese (mechanische) Lüftungsmöglichkeiten über die parkseitige Fassade zu schaffen.

12. Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Die Bäume des vorhandenen Baumbestandes sind bei Abgang durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Grasansaat oder die Anpflanzung von Stauden oder Bodendeckern.

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

An der gekennzeichneten Stelle ist ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es können Arten der Pflanzenliste 3 verwendet werden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4):

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Grasansaat oder die Anpflanzung von Stauden oder Bodendeckern.

Die gekennzeichneten Stellplätze sind zur Wilhelmstraße hin mit ein- bis zweireihigen, geschlossenen Hecken entsprechend Pflanzliste 1 mit einer Höhe zwischen 80 und 150 cm abzugrenzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 5 (PFG 5):

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen ist eine Art anzupflanzen.

12.2 Pflanzeerhaltungsgebote

Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall durch standortgerechte und heimische Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) und § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) gilt für diesen Bebauungsplan die Satzung zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Ausnahmen von der jeweils gültigen Stadtbildsatzung können für die Fassaden- und Dachgestaltung der Bebauung nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 zwischen Wilhelmstraße und dem alten botanischen Garten erteilt werden.

III. HINWEISE

1. Als externer Ausgleich für die Eingriffe, die durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flurstücke Nr. 457, 457/2 und 458 im Bebauungsplangebiet entstehen, wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf vorgesehen und die Entbuschung und extensive Nutzung des städtischen Flurstücks Nr. 1986, Tübingen, im Öhlertal.
2. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalchutzgesetz) wird verwiesen.
3. Beim Bau von öffentlich zugänglichen Freiflächen und von Gebäuden, die keine reinen Wohnungsbauten sind, sind die Belange von Behinderten zu berücksichtigen.

4. Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Pflanzliste 2:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	-	Platane
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

ENTWURF

Pflanzliste 3:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn in Sorten
<i>Malus sylvestris</i>	- Holz-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

Tübingen, den 23.03.2007

Begründung

zum Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“



ENTWURF

1. Anlass der Planung

In den Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung wurden als beispielhafte Schlüsselprojekte zur Erhaltung und Profilierung der Angebotsvielfalt in Einzelhandel und Gastronomie genannt, die Wilhelmstraße zu einer hochwertigen Geschäftsstraße zu entwickeln und die Qualität der Gastronomie zu verbessern.

Das Konzept zur Stärkung der Altstadt nahm diese Schlüsselprojekte auf und konkretisierte sie. Weitere Aussagen aus dem Konzept zur Stärkung der Altstadt zum Plangebiet sind:

- Der alte botanische Garten muss als Bindeglied zwischen Universität und Altstadt gestärkt werden. Hierfür müssen Bereiche, die aufgrund mangelnder gestalterischer Qualität weniger stark genutzt sind aufgewertet werden.
- Im Interesse des Einzelhandels soll altstadtnah mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt und Beschäftigten und Wohnenden in Altstadtnähe attraktive Wege in die Altstadt angeboten werden. Auch im Interesse des Handels sollen attraktivere Fußwegeverbindungen zwischen den Parkmöglichkeiten beim technischen Rathaus und der Altstadt geschaffen werden.
- Als Ausgleich für die hohe Dichte in der Altstadt sollen den Bewohnern angenehme, attraktive Wege zu den Erholungsräumen angeboten werden. Dazu sollen Grün- und Freiräume entlang der Gewässer und in den Hangzonen aufgewertet und miteinander vernetzt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Diese Stelle eignet sich auch für die Ansiedlung neuer Gaststätten.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Alten Botanischen Garten,
- im Osten durch die Wilhelmstraße,
- im Süden durch die Flst. Nr. 169/1, 170/3, 170/1 und 170,
- im Westen durch das Flst. Nr. 171 und den alten botanischen Garten.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 30.06.2006 wird der Eckbereich Stadtgraben/Wilhelmstraße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Versammlungsstätten dargestellt. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Darstellung als gemischte Baufläche geändert (102. Änderung des Flächen-

ENTWURF

nutzungsplanes). Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes am 19.10.2006 gefasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hintere Grabenstraße/Am Lustbauer Tor“, rechtskräftig seit dem 15.04.1987 und im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Altstadtgebiet“, rechtskräftig seit dem 06.09.1989.

Die Bebauungspläne „Hintere Grabenstraße/Am Lustbauer Tor“ und „Altstadtgebiet“ werden durch den Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ überlagert und für dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Mischgebiet und als Kerngebiet ausgewiesen.

Im **Mischgebiet** sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße unzulässig. Oberhalb des ersten Obergeschosses sollen nur Wohnnutzungen zulässig sein.

Als Mischgebiet sind die Flächen ausgewiesen, die im Bereich der mittelalterlichen Altstadt liegen. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht sowohl den historischen als auch den derzeit vorhandenen Nutzungen. Diese Situation soll beibehalten werden.

Zum Schutz des Wohnens im Mischgebiet müssen Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße ausgeschlossen und oberhalb des ersten Obergeschosses Nutzungsänderungen der Wohnnutzung vorbehalten werden.

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich der Tübinger Innenstadt. Ohne entsprechende Festsetzungen müsste davon ausgegangen werden, dass oberhalb des ersten Obergeschosses Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. In der Regel können Wohnnutzungen aufgrund geringerer Mieten gegen kommerzielle Nutzungen nicht konkurrieren. Konsequenz wäre eine Innenstadt, in der kaum noch gewohnt wird mit den Nachteilen einer mangelnden sozialen Kontrolle und fehlender Verantwortung für das Umfeld.

Der Ausschluss von Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße begründet sich darüber hinaus mit der Gefahr des Trading-down-Effektes, den Imbissbetriebe verursachen: Imbissbetriebe werten in der Regel einen Standort für den Einzelhandel ab, weil hochwertige Produkte sich neben Imbissbetrieben kaum verkaufen lassen. Imbissbetriebe verursachen durch die hohe Frequenz von vornehmlich jugendlichen Kunden auch Lärm, der das Wohnen in ihrer Umgebung belastet.

ENTWURF

Im **Kerngebiet** sind Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße unzulässig. Wohnungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig.

Als Kerngebiet sind die Flächen ausgewiesen, die im 19. Jahrhundert zur Vergrößerung der Universität erschlossen wurden. Im bestehenden Gebäude der Museumsgesellschaft befinden sich Gastronomie, eine Ballettschule, ein Kinobetrieb und Verwaltungsräume, Bibliothek und Säle der Museumsgesellschaft. Diese Nutzungen sollen erhalten und gestärkt werden. Auf der nördlich angrenzenden Fläche befinden sich Gebäude der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts. Diese Fläche kann mit weiteren Kerngebietsnutzungen intensiver genutzt werden.

Zur Begründung für den Ausschluss von Anlagen zur Abgabe fertig zubereiteter Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße siehe Begründung oben (Mischgebiet).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über N.N. festgelegt. Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes, oberster Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand und oberster Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen.

Um die Solitärwirkung des Museums im botanischen Garten auf die nach Norden angrenzende Bebauung zu übertragen, ist vorgesehen, innerhalb eines Baufensters möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu lassen. Um auch nicht indirekt eine Dachform vorzugeben, soll dort die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht als Trauf- und/oder Firsthöhe festgelegt werden. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sollen den Blick auf das Museumsgebäude von Norden aus erhalten, die Baumasse gliedern und eine übermäßige Verschattung des Wegs entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verhindern. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ermöglichen eine zur Wilhelmstraße viergeschossige, zum alten botanischen Garten eingeschossige Bebauung, die – eben mit der Wilhelmstraße – als Terrasse zum Park genutzt werden kann.

Die Festsetzung von First- und Traufhöhen orientiert sich am Bestand um das schützenswerte Bild der Altstadt zu bewahren. Charakteristisch für dieses Bild sind von Gebäude zu Gebäude teils stark wechselnde Höhen und eine durch unterschiedliche Höhen entstehende Tiefenwirkung. Das Museum ist ein Kulturdenkmal nach § 12 DSchG (Denkmalschutzgesetz), deswegen sind bei diesem Gebäude die bestehenden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebietsflächen auf 1,0 ist aufgrund der bestehenden und historisch überkommenen Bauten notwendig, weil dort bereits bestehende Gebäude fast die gesamte Grundstücksfläche überbaut haben.

Mit Ausnahme von punktförmigen Gründungen sind bauliche Anlagen im Kerngebiet unterhalb einer Höhe von 325 m über N. N. unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in einem hydrogeologischen Gutachten nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Niveau des Grundwassers und den Baumbestand des alten botanischen Gartens zu befürchten

ENTWURF

sind. Diese Festsetzung wird zum Schutz des Grundwassers, von dem der Erhalt des Baumbestandes im alten botanischen Garten abhängt, getroffen.

Die Bebauung entlang der Wilhelmstraße soll im EG so transparent sein, dass der Park in die Straße wirkt und von dort aus spürbar ist. Innerhalb des Baufensters entlang der Wilhelmstraße ist daher ein Gehrecht vorgesehen, das einen Durchgang auf den terrassenartigen eingeschossigen Bauteil ermöglichen soll. Um wirksame Durchblicke zum Park entstehen zu lassen, ist für diese Flächen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m vorgesehen.

6.1.3 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise a 1 sind geringere Abstandsflächen zuzulassen. Die Grenzabstände ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien. Die Abstandsflächen sollen dem historischen Baubestand entsprechen.

In der abweichenden Bauweise a 2 werden die Abstandsflächen auf 2,50 m reduziert. Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 58 m zulässig. Im Bereich der Bebauung zwischen dem Gebäude Wilhelmstraße 3 und der angrenzenden Bebauung sowie zwischen Wilhelmstraße und altem botanischem Garten sind aus städtebaulichen Gründen verminderte Abstandsflächen erwünscht, um die Homogenität der dichten Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite aufzunehmen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudelängen auf 58 m entspricht dem historischen Baubestand des „Museums“.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung. Auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Stühle, Tische und Schirme für Außengastronomie zugelassen werden, soweit diese das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Gehrecht nicht beeinträchtigen.

Die Baulinien entsprechen dem historischen, per Erhaltungssatzung geschützten Baubestand. Für den Fall einer Neubebauung soll die städtebauliche Struktur durch Neubauten möglichst exakt auf dem historischen Grundriss wieder hergestellt werden. Für den neu überplanten Bereich nördlich des „Museum“ soll mit den Baugrenzen eine Zäsur zum „Museum“ erreicht werden, die die Solitärstellungen von „Museum“ und neuem Gebäude unterstützt. Die Lücke soll auch auf die historische Situation Bezug nehmen, als der Park sehr viel früher an die Wilhelmstraße angrenzte. Auf der Fläche, wo das Museum vom Straßenrand zurücktritt kann nun die festgesetzte Begrünung auf den Park hinweisen und Park und Wilhelmstraße miteinander verknüpfen.

Zur Belebung des Wegs entlang des alten botanischen Gartens und zur damit einhergehenden sozialen Kontrolle soll in der oben genannten Lücke zwischen den Gebäuden Außengastronomie möglich sein.

ENTWURF

Das Gebäude der Museumsgesellschaft hat große, historische Säle. Für den Fall einer angrenzenden Bebauung, die diese Säle in ihr Nutzungskonzept integriert, soll eine bauliche Verbindung zwischen Museumsgebäude und Neubau möglich sein. Um dennoch die stadträumlichen Ziele erreichen zu können, soll diese Verbindung möglichst transparent sein und das Wegerecht nicht behindern.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firstrichtungspfeilen bestimmt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um dem historischen Baubestand zu entsprechen.

6.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen oder für fernmeldetechnisch dienende Nebenanlagen zugelassen werden.

Die meisten als Misch- oder Kerngebiet festgelegten nicht überbaubaren Flächen wirken in die Altstadt oder in den Park und sollen Aufenthaltsqualität besitzen, die durch das Erstellen von Nebenanlagen beeinträchtigt würde.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität dienen oder fernmeldetechnisch dienende Nebenanlagen sind notwendige technische Infrastrukturen, die meist unabhängig von Baumaßnahmen von Hochbauten erstellt werden und daher dort nicht immer integriert werden können. Sie sollen ermöglicht werden, aber als Ausnahme unter Genehmigungsvorbehalt stehen, damit eine möglichst verträgliche Einbindung in die Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt werden kann.

6.1.7 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports sind unzulässig.

Im Bereich der Bebauung nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 zwischen Wilhelmstraße und dem alten botanischen Garten ist eine Tiefgarage innerhalb des Baufensters zulässig. Der Einfahrtbereich dieser wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

Durch das Abstellen von Fahrzeugen würde die Aufenthaltsqualität der nicht überbaubaren Flächen, die in die Altstadt und in den Park wirken, beeinträchtigt.

Bereits bestehende Stellplätze beim „Museum“, die derzeit hinter Behelfsbauten verborgen sind müssen teilweise aufgegeben werden. In eine Freiraumgestaltung integrierbare Stellplätze sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Carports würden den geplanten Charakter, der eine Verbindung von Park und Straße beinhaltet stören und sind deshalb ausgeschlossen.

Im Bereich des „Museums“ ist eine Haltestelle für eine Stadtbahn vorgesehen. Einfahrten in Tiefgaragen wären in diesem Bereich dann nicht mehr möglich, weswegen die Stelle einer auch zukünftig möglichen Einfahrt im Plan gekennzeichnet ist.

ENTWURF

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

Die im zeichnerischen Teil als M 1 gekennzeichneten Stellplätze und der im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichnete Bereich sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) herzustellen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Anteil an versiegelter Fläche zu begrenzen. Die Maßnahmen dienen als Verminderungsmaßnahmen. Außerdem ist in dem mit M 2 bezeichneten Bereich als Teilausgleich für den Verlust bestehender Bäume mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°, die nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind und nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Damit kann ein teilweiser Ausgleich für die Neubebauung und deren Auswirkungen auf Klima, Luft sowie Arten und Biotope geschaffen werden. Des Weiteren dient diese Maßnahme der Retention von Regenwasser.

Der im zeichnerischen Teil mit M 4 gekennzeichnete Bereich ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Grasansaat oder die Anpflanzung von Stauden oder Bodendeckern.

Des Weiteren sind an den mit M 5 gekennzeichneten Stellen hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Gruppe eine Art anzupflanzen. Beide Maßnahmen, M 4 und M 5, ermöglichen die Gestaltung des Straßenraums und dienen dem Ausgleich für den durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flst. Nr. 457, 457/2 und 458 bedingten Verlust von Vegetation.

Die Beeinträchtigungen, die durch den Verlust eines Teils des bestehenden Baumbestandes und durch die zusätzlichen Versiegelungen entstehen, können im Geltungsbereich nicht komplett ausgeglichen werden. Als externer Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flst. Nr. 457, 457/2 und 458 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen in Pfrondorf:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch Verlust von 13 prägenden/erhaltenswerten Bäumen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur externen Kompensation wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf dem städtischen Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf vorgesehen. In diesem Bereich ist bereits eine Mulde zur Rückhaltung von Regenwasser angelegt. Außerdem wurde durch die Grundschule Pfrondorf ein Schulgarten eingerichtet. Die vorgesehenen Bäume - eine Weide im Bereich der Mulde und Obstbäume für den Schulgarten - werden die Anlage ergänzen und das Spektrum des Naturerlebens durch essbare Früchte erweitern.



ENTWURF

Eine erste Schätzung überschlägt die Kosten für die Baumpflanzungen wie folgt: Pflanzung von vier Obstbäumen und einer Weide, mit Bodenvorbereitung, Erstellen der Pflanzgrube, Kosten für Pflanzmaterial und Anlieferung, Pflanzung und Baumverankerung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre: Ca. 150 € pro Obstbaum und ca. 300 € für die Weide. In der Summe ergibt dies einen Maßnahmenumfang von ca. 900 €.

- Entbuschung eines verbuschten Hanggrundstücks, Flurstück 1986, Tübingen, Öhlertal



Die Fläche ist in städtischem Besitz und umfasst 819 m². Sie liegt ost-südost-exponiert im Öhlertal (s. Markierung im Kartenausschnitt) in einem Bereich, der nach den Überlegungen zur Freihaltung der Mittelhangzonen aus klimatologischen und stadträumlichen Gründen offen gehalten werden soll.

Aktuell ist die Fläche verbuscht mit mehrjährigem Hasel- und Hartriegelaufwuchs. Dieser Bereich soll entbuscht in den nachfolgenden fünf Jahren durch Beweidung oder/und Mahd extensiv gepflegt werden.

Mit entsprechenden Auflagen ist eine spätere Verpachtung möglich, um den städtischen Haushalt nicht mit der Dauerpflege zu belasten.

Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor. Im Umweltbericht wurde über den Versiegelungszuschlag (6,20 €/m²) ein Kostenäquivalent von 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen errechnet. Bis zu dieser Summe ist die Maßnahme aus dem vorliegenden Eingriff zu finanzieren. Die darüber hinausgehenden Kosten müssen vorfinanziert werden, sind aber ggf. über einen anderen Eingriff refinanzierbar (Ökokonto).

Die Maßnahmen sind folgendermaßen beschrieben:

„Als externer Ausgleich für die Eingriffe, die durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flurstücke Nr. 457, 457/2 und 458 im Bebauungsplangebiet entstehen, wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf vorgesehen und die Entbuschung und extensive Nutzung des städtischen Flurstücks Nr. 1986, Tübingen, im Öhlertal.“

Zuordnungsfestsetzung

Durch die Zuordnungsfestsetzung wird die Refinanzierung der Kosten, die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, ermöglicht. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Gefolge des Bebauungsplanes nur durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flurstücke Nr. 457, 457/2 und 458 verursacht werden, entfällt eine weitergehende Differenzierung und Verteilung der Kompensationskosten.

6.1.9 Geh- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

ENTWURF

Diese Rechte sind notwendig, um bestehende Wegeverbindungen zu sichern und um das städtebauliche Ziel der besseren Verknüpfung von Park und Straße erreichen zu können.

6.1.10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmbelastung aus Verkehr und Außengastronomie im Bereich der Wilhelmstraße wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Horstmann + Berger ein lärmtechnisches Gutachten mit Datum vom 27.10.2006 erstellt. Die Ergebnisse im Einzelnen sind im Umweltbericht, der eigenständiger Bestandteil dieser Begründung ist, dargestellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Bezüglich des Straßenverkehrslärms – auch in Verbindung mit den Immissionen der vorgesehenen Außengastronomie – werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nordwest orientierten Fassaden des 4. + 5. OG eingehalten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind im Bereich der übrigen Fassaden vergleichsweise hohe Schallschutzanforderungen zu berücksichtigen. Es wird deshalb empfohlen, schutzbedürftige Wohn- oder Aufenthaltsbereiche weitestgehend zur Parkseite zu orientieren bzw. eine (mechanische) Lüftung über die Parkseite vorzusehen. Da bei Anordnung der Schlafräume zur Parkseite dennoch auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht möglich sein wird, sollen die Fenster von Schlafräumen mit geeigneten Schalldämpfern ausgestattet werden.

Entsprechend dieser Untersuchungsergebnisse werden in den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil die Lärmpegelbereiche II (56-60 dB (A)), V (71-75 dB (A)) und VI (76-80 dB (A)) und die daraus resultierenden Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung festgesetzt.

Bei Betrieb der Außengastronomie werden die Immissionsrichtwerte tagsüber im Wesentlichen eingehalten. Ein Betrieb nach 22 Uhr soll ausgeschlossen werden.

6.1.11 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltungsgebote

Mit Pflanzgebot 1 soll der Charakter des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten werden. Bei Abgang einzelner Bäume sollen diese durch standortgerechte und heimische Arten ersetzt und so der vorhandene Baumbestand in Richtung einer heimischen Baumartenzusammensetzung modifiziert werden.

Pflanzgebot 2 und Pflanzgebot 3 sollen dazu dienen, die an den Weg angrenzende Fläche zu gestalten.

Die mit Pflanzgebot 4 bezeichnete Fläche soll zu einer Grünfläche entwickelt werden. Um Störungen durch Scheinwerfer-Licht, das von einparkenden Kraftfahrzeugen ausgeht, zu vermeiden sowie aus gestalterischen Gründen sind Hecken vorgesehen, die die Stellplätze einbinden. Die ausgewählten Heckenarten ermöglichen entsprechend den Jahreszeiten ein wechselndes Bild. Aus diesem Grunde sind auch Koniferen ausgeschlossen.

Am Treppenabgang sollen zur Gestaltung des Übergangs von Wilhelmstraße zum Alten Botanischen Garten zwei für den Straßenraum geeignete Bäume gepflanzt werden (Pflanzgebot 5).

Bäume, die in der Bestandsaufnahme als prägend oder besonders erhaltenswert aufgenommen wurden, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

Die Satzung zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadt- und Straßenbildes im Tübinger Stadtkern (Stadtbildsatzung) findet in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Ausnahmen von der jeweils gültigen Stadtbildsatzung können für die Fassaden- und Dachgestaltung der Bebauung nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 zwischen Wilhelmstraße und dem alten botanischen Garten erteilt werden.

Ausnahmen für die Fassaden- und Dachgestaltung der Bebauung nördlich des Gebäudes Wilhelmstraße 3 und dem alten botanischen Garten können erteilt werden, um zu verdeutlichen, dass diese Fläche in der Zeit des Baus der Wilhelmstraße unbebaut war. Es soll klar ersichtlich bleiben, welche Teile der Stadt aus welcher Epoche stammen. Dies wird erreicht, wenn für einen Neubau nördlich des Museums eine Bauform des 21. Jahrhunderts zugelassen wird.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wilhelmstraße und über die Straße „Am Stadtgraben“, außerdem ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Fußwege vom und zum alten botanischen Garten und entlang der Wilhelmstraße machen eine Erschließung für Fußgänger möglich.

7.2 Ver-/Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt über das städtische Versorgungs- und Entsorgungsnetz.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Seither besteht die Verpflichtung, in einem separaten Umweltbericht die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen. Auf den Umweltbericht der Stadt Tübingen vom 23.03.2007 wird verwiesen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Hierfür wird am nördlichen Rand des Planungsgebietes eine neue Baumöglichkeit eingefügt. Festgesetzt werden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und Kerngebiet.

ENTWURF

Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Verringerung, Ausgleich

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegen keine gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte, die Schutzgebietskulisse von Natura 2000 ist nicht betroffen. Die Stadtbiotopkartierung von 1988 hält für den Alten Botanischen Garten eine hohe Bedeutung für Erholung und Stadtklima fest.

Die Analyse des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umweltgüter wird den Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation negativer Auswirkungen gegenübergestellt. Als schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahme sind die Verdichtung im Innenstadtbereich statt einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie die angestrebte Nutzungsmischung zu sehen.

- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch Lärm und Luftschadstoffe, die vor allem aus dem starken Verkehr auf Wilhelmstraße und Stadtgraben resultieren. Ein Lärmgutachten wurde erstellt, in dem die Ausweisung von Lärmpegelbereichen zum passiven Lärmschutz, verbunden mit den entsprechenden Anforderungen an die bauliche Ausführung empfohlen wird. Diese sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Erhöhung der bestehenden Lärm- und Luftbelastung durch die Planungen sind nicht zu erwarten.

Durch zusätzliche gastronomische Betriebe südlich des Stadtgrabens sind keine bzw. nur geringe über die bisherigen Emissionen hinausgehende Störungen für die Bewohner zu erwarten. Eine neue Außen-gastronomie zwischen Wilhelmstraße und Altem Botanischen Garten führt voraussichtlich nicht zu einer über den Straßenverkehrslärm hinausgehenden Lärmbeeinträchtigung.

- Boden

Durch das Einfügen eines neuen Baufensters werden überformte Böden des Planungsgebietes in Anspruch genommen. Der hohe Versiegelungsanteils von 89% wird auf 95% der Flächen erhöht. Dem gegenüber stehen Dachbegrünung (entsprechend 4% der Flächen) und die wasserdurchlässige Befestigung in Teilbereichen (entsprechend 3% der Flächen). Über den Versiegelungszuschlag wurde ein Kostenäquivalent von 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen errechnet, die für eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stehen. Der Eingriff ist damit kompensiert.

- Wasser

Der möglichen Verschmutzung des Grundwassers oder einer Veränderung des Grundwasserstandes wird vorgebeugt, indem die Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN, das entspricht ca. 2 m unter Gelände, beschränkt wird. Damit können auch Auswirkungen auf den Baumbestand im Alten Botanischen Garten vermieden werden (Wechselwirkung).

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung vermindert und der Oberflächenabfluss erhöht. Dies kann durch die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung ausgeglichen werden. Ein weitergehender Ausgleich erfolgt durch die externe Maßnahme für das Schutzgut Boden.

Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

ENTWURF

- Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch das typische Innenstadtklima (Wärmeinsel, geringe Feuchte, Stäube...) und durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Ausgleichende Wirkung besitzt der Alte Botanische Garten. Die Verstärkung der Vorbelastung, die durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten ist, kann durch die Vorschriften zur Dachbegrünung gemindert werden. Zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen kann die Nutzung von Sonnenenergie beitragen, die auf dem Dach des Neubaus zulässig ist. Durch die externe Maßnahme im Öhlertal werden zusätzliche positive Wirkungen für das Schutzgut Klima/Luft erreicht.

- Pflanzen, Tiere und Lebensräume, biologische Vielfalt

Das stark städtisch geprägte Planungsgebiet weist bestenfalls allgemeine Bedeutung für Arten und Biotope auf. Auf die biologische Vielfalt sind keine Auswirkungen zu erwarten. Eine potentielle Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten durch eventuelle Veränderungen im Grundwasserspiegel wird dadurch vermieden, dass die Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN (entspr. 2 m u. Gel.) beschränkt wird.

Für die neu eingefügte Baumöglichkeit gehen bewachsene Böschungsf lächen von geringer Bedeutung, aber auch 13 prägende und erhaltenswerte Bäume verloren. Dieser Verlust kann im Planungsgebiet mit der Neupflanzung von zehn Bäumen nur zum Teil ausgeglichen werden, so dass eine externe Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich wird. Es ist die Neupflanzung von fünf zusätzlichen Bäumen in Pfrondorf vorgesehen. Zusammen mit den sonstigen Begrünungsvorschriften kann der Eingriff in dieses Schutzgut kompensiert werden.

- Landschaftsbild und Erholung

Der Alte Botanische Garten, der besondere Bedeutung als Erholungsraum besitzt, wird durch die Planungen nur in seinem randlichen, wenig attraktiven Bereich betroffen. Die Bebauung rückt damit allerdings auch näher an den Kernbereich des Parks heran und wirkt in diesen hinein. Durch die Neugestaltung der Freiflächen und die Festsetzung von Pflanzgeboten wird dieser negative Effekt ausgeglichen. Eine neue Verbindung zwischen Wilhelmstraße und dem Alten Botanischen Garten verbessert außerdem dessen Zugänglichkeit und stärkt seine Erholungsfunktion.

- Kulturgüter, Sachgüter

Vorhandene Gebäude sind als Sachgüter zu betrachten. Im Bereich nördlich des Museums werden Nachkriegsbauten zugunsten der neuen Baumöglichkeit entfernt. Die Neubebauung rückt vom Kulturdenkmal „Museum“ (Wilhelmstraße 3, § 12 DSchG) ab. Dadurch wird dessen Solitärcharakter unterstrichen.

Der Ammerkanal (§ 2 DSchG) ist verdolt, eine Offenlegung ist nicht möglich. Er wird auf einer Länge von ca. 17 m überbaut.

Der Alte Botanische Garten (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) ist bereits jetzt randlich beeinträchtigt durch die Rückseiten der Nachkriegsbauten, verschattet vom Museumsanbau. Diese bislang eher unattraktive Fläche wird überbaut. Der Ausgleich erfolgt durch die verbesserte Zugänglichkeit in den Alten Botanischen Garten, durch Pflanzgebote.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

ENTWURF

Als externer Ausgleich für den Verlust von Bäumen und zusätzliche Flächenversiegelungen wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf vorgesehen und die Entbuschung und extensive Nutzung des städtischen Flurstücks Nr. 1986, Tübingen, im Öhlertal.

Bilanz, Eingriffsregelung

Durch Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen kann eine weit reichende Kompensation auch im Sinne der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Zusammen mit den externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert.

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Für das Monitoring entsprechend § 4c BauGB wird die Umsetzungs- und Funktionskontrolle für die Dach- und Fassadenbegrünung sowie für die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschlagen. Um auch eventuelle, nicht vorhersehbare Auswirkungen zu erfassen, sollen auch die Bäume im Alten Botanischen Garten beobachtet werden.

Tübingen, den 23.03.2007

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“



1. Einleitung

1.1 Gesetzlicher Rahmen, Ziel und Zweck des Umweltberichts

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Seither besteht die Verpflichtung, in einem separaten Umweltbericht die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anlage zum BauGB).

1.2 Inhalt, Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Diese Stelle eignet sich auch für die Ansiedlung neuer Gaststätten.

Zu diesem Zweck ist für die untergenutzten Teile des Grundstücks „Museum“ eine Baumöglichkeit geschaffen worden, die hinsichtlich Nutzung und Form den Weg zwischen Universität und Altstadt funktional und gestalterisch aufwertet. Ebenso wurden Festsetzungen für die nicht überbaubaren Flächen getroffen, die die Verknüpfung von Park und Wilhelmstraße verstärken und zu einer attraktiveren Gestaltung der Freiflächen führen soll.

Festgesetzt werden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und Kerngebiet (siehe Begründung und Textteil Bebauungsplan) zum Maß der baulichen Nutzung Baulinien und Baugrenzen, zur Gestaltung der Freiflächen Grünflächen, Pflanzgebote und Erhaltungsgebote (siehe Begründung und Textteil Bebauungsplan).

1.3 Gesetzliche Vorgaben

Bodenschutz

§ 1 BBodSchG: Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen;

§ 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Berücksichtigung:

- Neuordnung der Überbauung, dadurch Entsiegelung in Teilbereichen möglich,
- Nutzung innerstädtischer Fläche statt Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.
- Hohe Nutzungsdichte und Nutzungsmischung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und dient der Verringerung/Vermeidung von Verkehrsströmen.

Immissionsschutz

§ 1 BImSchG: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen)

Berücksichtigung:

- Erfassung der bestehenden, auf das Gebiet wirkenden Lärmimmissionen aus dem Verkehr und Schallimmissionsprognose für den Fall der Planungsdurchführung. Berücksichtigung in der weiteren Ausarbeitung der Planung, Festsetzung von Lärmpegelbereichen.
- Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer zur Filterung von Stäuben
- Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Bereich der Neubebauung zulässig

Wasserschutz

- § 33a (1) WHG: Grundwasserschutz, Erhalt bzw. Verbesserung von Grundwasserqualität und -quantität, Erhalt der Grundwasserneubildung

- § 1a (1) (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.
- §31 WHG und § 68a WG Baden-Württemberg: Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung schaffen

Berücksichtigung:

- Beschränkung der Tiefenlage der Gebäude, um einen potentiellen Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden,
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung in unbefahrenen Bereichen,
- verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung.

Da der verdolte Teil des Ammerkanals nur noch als Überlauf dient und ca. 3 m unter der Oberfläche des Alten Botanischen Gartens liegt, soll er nicht freigelegt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

§ 2 (1) Nr. 9 BNatSchG: Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen

§ 2 (1) Nr. 11, 12 BNatSchG: Sicherung der Erholungsfunktion

§ 2 (1) Nr. 13 BNatSchG: Sicherung des Landschaftsbildes

Berücksichtigung:

- Verbesserung der Zugänglichkeit in den Alten Botanischen Garten, Reduzierung der Lärmimmissionen aus der Wilhelmstraße.
- Schonung des unbebauten Außenbereichs durch Neuordnung einer innerstädtischen, bislang untergenutzten Fläche (Innenentwicklung).
- Freiraumkonzept erhöht die Qualität des Freiraums im Stadtteilgefüge.
- Festlegung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten im Bebauungsplan.

1.4 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

- Nördlich des Stadtgrabens: Parkanlage, kulturellen Zwecken dienendes Gebäude (Museum),
- südlich des Stadtgrabens: Mischgebiet.

Aktuell rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan „Hintere Grabenstr./Am Lustnauer Tor“ Nr. 358:

Südlich des Stadtgrabens, mit

- Mischgebiet (entlang Metzgergasse) und
- Kerngebiet (Neubau Nonnenhaus und Schimpfeck).

Der Fußgängerbereich zwischen Nonnenhaus und „Affenfelsen“ ist als Kerngebiet ausgewiesen und wird durch die vorliegende Planung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Pflanzgebote, die im Bebauungsplan dargestellt wurden, entsprechen allesamt nicht der vorgefundenen Realität.

Aktuell rechtskräftiger, einfacher Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ Nr. 399:

- Nördlich des Stadtgrabens: öffentliche Grünfläche, Kerngebiet,
- südlich des Stadtgrabens: Mischgebiet.

Der Bebauungsplan schließt die Neuerrichtung, bzw. Erweiterung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränke zum Verzehr auf der Straße aus. Außerdem ist die Neuerrichtung und Erweiterung von Spielhallen und sonstiger Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Oberhalb des ersten Obergeschosses ist Wohnnutzung festgesetzt.

Sonstige städtebauliche Planungsvorgaben

Im gesamten Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung. Für die Altstadt wurde vom Stadtplanungsamt ein Konzept zur Stärkung der Altstadt erstellt, das auch die Verknüpfung zu den angrenzenden Quartieren thematisiert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997 trifft im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes (Innenbereich) keine Aussagen.

Luftreinhalte- und Aktionsplan

Der gemäß § 47 Abs. 2 BImSchG erstellte und am 21.12.2005 vorgestellte Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Städte Reutlingen und Tübingen (Regierungspräsidium Tübingen, 2005) enthält einen Katalog von über 20 Einzelmaßnahmen - vor allem beim Kraftfahrzeugverkehr - die in ihrer Summe zur Reduzierung der Luftschadstoffe beitragen sollen. Bereits im Juni 2005 wurden aufgrund der Überschreitung von Grenzwerten in der Mühlstraße Markierungsmaßnahmen am Lustnauer Tor/ Wilhelmstraße vorgenommen, um zur Stauminderung in der Mühlstraße beizutragen.

Für die Zukunft sind u. a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Fahrverbote ab Mitte 2007 für hoch emittierende Altfahrzeuge, insbesondere für ältere Dieselfahrzeuge,
- Fahrverbote für Altfahrzeuge im so genannten Luftreinhaltegebiet. Dieses deckt nahezu die gesamte Kernstadt von Tübingen ab mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbegebieten sowie Straßen für den Durchgangsverkehr: Sie liegen außerhalb des konzipierten Luftreinhaltegebiets und bleiben weiterhin für alle Fahrzeuge offen,
- Fahrverbote ab 2010, wegen zu befürchtender Überschreitungen bei Stickstoffdioxid für ältere Benziner ohne G-Kat bzw. Dieselfahrzeuge bis zur Abgasnorm EURO 1 in Tübingen.

Sonstige Fachpläne

Es liegen keine Pläne des Wasser- oder Abfallrechts vor.

Geschützte Flächen und Objekte, Natura 2000

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegen keine gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte, die Schutzgebietskulisse von Natura 2000 ist nicht betroffen. Ehemals vorhandene Naturdenkmale im Alten Botanischen Garten sind nicht mehr existent. Eine ursprünglich in den 1970er Jahren beabsichtigte Ausweisung des Alten Botanischen Garten als „Geschützter Grünbestand“ (§ 33 NatSchG) ist nicht erfolgt.

In der Stadtbiotopkartierung von 1988 wurde der Alte Botanische Garten als Biotop Nr. 21 „Grünfläche“ aufgenommen und vor allem dessen hohe Bedeutung als Erholungsraum aber auch für das Stadtklima hervorgehoben. Die Erhaltung und Stärkung dieser Funktionen sind ein Ziel des Bebauungsplanes. Dies soll erreicht werden durch die Verbesserung der Zugänglichkeit des Alten Botanischen Gartens, die Erhöhung der sozialen Kontrolle in diesem Bereich und durch die Verminderung der Lärmeinwirkungen aus der Wilhelmstraße mit der Abschirmungswirkung der Neubebauung.

2. Aktueller Zustand der Umwelt, Prognose der Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Verkehrslärm – Vorbelastung, Auswirkungen und Maßnahmen zur Verringerung

Im Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Horstmann + Berger vom 27.10.2006 wurden für die vorgesehene Bebauung die durch den Straßenverkehr verursachten sog. maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 prognostiziert und den einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerten nach

Beiblatt 1 zu DIN 18005 gegenübergestellt. Außerdem wurden die Pegelerhöhungen an den gegenüber der Wilhelmstraße gelegenen Bebauungen ermittelt, die sich durch Reflexionen an der Fassade des Bauvorhabens ergeben. Schließlich wurde die vorgesehene Außengastronomie bezüglich der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm beurteilt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für das jeweils „lauteste“ Geschoss werden im Bereich der Nord-West orientierten Gebäudefassaden des 4. und 5. OG tagsüber und nachts eingehalten. In Ansehung der Außenlärmpegel muss allerdings davon ausgegangen werden, dass hier auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht möglich sein wird, so dass hier schall- und lüftungstechnisch ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter für Schlafräume vorgesehen werden. Für die Straßenfassade ergibt sich im Fall der Wohnnutzung unter „ungünstigen“ Umständen (Eckraumkonstellation oder eng bemessener Schallschutz der nichttransparenten Bauteile), dass hier Fenster der Schallschutzklasse 5 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w} = 45-49$ dB (A) im eingebauten Zustand ggf. nicht ausreichend wären. Es wird deshalb empfohlen, die Außenwände massiv mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,R} \geq 55$ dB entsprechend einer flächenbezogenen Masse von $m' \geq 500$ kg/m² (z.B. 22 cm dicker Stahlbeton oder 24 cm dickes Mauerwerk mit Steinrohichte ≥ 2.200 kg/m³, verputzt) auszuführen und den Fensterflächenanteil auf max. 30 % zu beschränken. Idealerweise sollte eine Grundrissgestaltung von vorne herein schutzbedürftige Aufenthaltsräume so wenig wie möglich an der Straßenfassade orientieren. Sofern dennoch Aufenthaltsräume zur Straßenfassade angeordnet werden, sollten für diese (mechanische) Lüftungsmöglichkeiten über die parkseitige Fassade geschaffen werden. Gegebenenfalls kann auch die Ausführung einer sog. Doppelfassade für den Schallschutz gegen Außenlärm herangezogen werden.

Entsprechend dieser Untersuchungsergebnisse werden in den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil die Lärmpegelbereiche II (56-60 dB (A)), V (71-75 dB (A)) und VI (76-80 dB (A)) und die daraus resultierenden Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung festgesetzt.

Pegelerhöhungen für die bestehenden Gebäude durch Reflexionen an der nach Bebauungsplan neu möglichen Straßenfassade betragen max. 0,5 dB (A), Pegeländerungen unter +/- 3 dB (A) liegen im Grenzbereich der Wahrnehmbarkeit. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch das neu eingefügte Baufenster ist daher nicht gegeben.

Auswirkungen durch Lärm aus dem Betrieb von Gaststätten

Durch die Planungen wird der Betrieb von Gaststätten ermöglicht: Im Gegensatz zu den meisten Gebieten der Altstadt beeinträchtigt jedoch weitere Gastronomie das Wohnen hier nur bedingt, weil die Gebäude Wilhelmstraße 3 und Am Stadtgraben 2 gar nicht und die Gebäude Metzgergasse 35 – 39 nur mit geringer Dichte bewohnt sind sowie die zu erwartende Lärmbeeinträchtigung nicht die durch den Straßenverkehr bereits bestehende Beeinträchtigung überschreiten werden. Das Gebäude Metzgergasse 35/37 hat den Eingang zum gewerblich genutzten Erdgeschoss auf der Nordostseite und ist damit zum so genannten „Affenfelsen“ orientiert. Dadurch ist mit Störungen für die Bewohner in der Metzgergasse kaum zu rechnen. Auch auf die Wohnqualität der Gebäude Beim Nonnenhaus 14 – 18 und Am Stadtgraben 3 und 5 werden durch zusätzliche gastronomische Betriebe nur geringe über die bisherigen Emissionen hinausgehenden Beeinträchtigungen erwartet, weil die Wohnnutzung dieser Gebäude erst oberhalb zwei sehr hoher gewerblich genutzter Geschosse beginnt.

Für die Außengastronomie zwischen Museum und einem neuen Gebäude an der Wilhelmstraße kommt das Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Horstmann + Berger vom 27.10.2006 zu folgendem Ergebnis: Unter der Prämisse, dass eine Außengastronomie bis maximal 22:00 Uhr betrieben werden darf, ist von keiner über den Straßenverkehrslärm hinausgehenden Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

Auswirkungen durch Luftbelastung

Aus dem starken Verkehr auf Stadtgraben und Wilhelmstraße resultieren neben den Lärm- auch Stoffemissionen (Luftschadstoffe, Feinstaubbelastung). Daten zur Luftbelastung in der Wilhelmstraße lie-

gen nicht vor, von einer Vorbelastung ist auszugehen. Inwieweit sich die neue Bebauung an der Wilhelmstraße verschärfend auf die Situation auswirkt, kann nicht quantifiziert werden. Da auf Grund der bis jetzt an verschiedenen Messpunkten im Stadtgebiet vorliegenden Daten, die gem. der EU-Richtlinien zur Luftreinhaltung Messwertüberschreitungen zeigen, ist mit Verkehrsverboten ab Mitte 2007 zu rechnen (s. **Luftreinhalte- und Aktionsplan** in Kap. 1.4). Daher kann ein möglicherweise verschlechternder Effekt durch eine Bebauung vernachlässigt werden.

sonstige Auswirkungen

Weitere Faktoren der Umwelt, die sich auf den Menschen, seine Gesundheit oder auf die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten (z. B. Lichtemissionen, Erschütterung, Strahlung, Gerüche), sind nicht relevant und wurden nicht untersucht.

Die Aspekte Freiraumqualität und Erholung werden beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung betrachtet.

2.2 Boden

Das Planungsgebiet ist bereits zu 89% seiner Fläche versiegelt.

Für den gesamten Planungsbereich liegen, bedingt durch die Lage im Innenstadtbereich, nur allgemeine Aussagen über die Bodenverhältnisse vor (Landschaftsplan 1997). Für den Bereich des Museums existiert jedoch eine Baugrundbeurteilung, aus der sich Rückschlüsse auf die Mächtigkeit der Bodenschichten für den gesamten Planungsbereich ziehen lassen (BSP, 1992). Danach stellen sich die Bodenverhältnisse wie folgt dar:

Unter ca. 1-2 m mächtigen Auffüllungen im Bereich des Alten Botanischen Gartens, im Bereich von Wilhelmstraße/Stadtgraben und Lustnauer Tor bis 7 m mächtig, stehen die Talablagerungen des Amertales mit tonigen, stark sandigen Schluffen an, an der Basis auch kiesig. Darunter liegt eine ca. 0,5 m mächtige Schicht eiszeitlicher Fließerde über dem darunter anstehenden Schlufftonstein des Gipskeupers. Dessen Oberfläche liegt im Bereich des Durchgangs zum Nonnenhaus ca. bei 319 m ü. NN.

Die Böden sind großteils aufgeschüttet und/oder versiegelt, im Bereich des Alten Botanischen Gartens durch gärtnerische Nutzung überformt bzw. durch Wegebefestigung ebenfalls versiegelt. Unversiegelte Bereiche erfüllen eine gewisse Funktion als Retentionsflächen (Rückhaltung von Regenwasser, Verzögerung des Oberflächenabflusses) und zur Grundwasserneubildung. Insgesamt besitzen die Böden des Untersuchungsgebietes keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen durch die Planung,

Die geplante Bebauung im Bereich des Museums betrifft bereits versiegelte Flächen aber auch die bisher unversiegelten Böschungsbereiche. Es ist mit einer Zunahme der versiegelten Fläche um ca. 682 m² von bisher ca. 10.456 m² auf ca. 11.138 m² zu rechnen. Das entspricht einer Zunahme des versiegelten Flächenanteils von 89% auf 95%.

Vermeidung, Verringerung

Auf dem Neubau wird für ca. 754 m² Dachbegrünung vorgeschrieben. Realistischerweise ist aufgrund der möglichen Ausnahmen z. B. für Nutzung von Sonnenergie mit einem begrünnten Anteil von maximal 70 % also ca. 530 m² zu rechnen. Für ca. 130 m² Fläche ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen.

Versiegelungsbilanz

	Bestand		Planung		Bilanz
	in m ²	Anteil*	in m ²	Anteil*	in m ²
Geltungsbereich	11753	100%	11753	100%	-
Verkehrsflächen	5836	50%	6017	51%	+181
Gebäudeflächen	2893	25%	3582	30%	+689
davon mit Dachbegrünung (Ansatz: 70%)	0	0%	528	4%	+528
sonst. versiegelte Fläche	1728	15%	1540	13%	-188
davon wasserdurchlässige Beläge	0	0%	301	3%	301
versiegelte Flächen insgesamt (mit Gebäuden)	10456	89%	11138	95%	682

* Flächenanteile an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs

Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden durch die neue Versiegelung von 682 m² bislang unversiegelten Bodens, der durch die genannten Maßnahmen nur gemindert werden kann. Ein adäquater Ausgleich bestünde in der Entsiegelung in gleichem Umfang. Hierfür kann jedoch aktuell keine Maßnahme benannt werden. Das Ökokontokonzept von Tübingen sieht für diesen Fall vor, den Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen über die theoretischen Entsiegelungskosten für eine gleich große Fläche zu berechnen. Zu diesem Zweck werden 6.20 € pro m² angesetzt, so dass sich ein Kostenäquivalent von ca. 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen ergibt. Diese Summe wird für die Entbuschung einer städtischen Fläche im Öhlertal verwendet, s. Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 3.

2.3 Wasser

Grundwasser - Bestand

Durch den hohen Anteil versiegelter Flächen besitzt das Untersuchungsgebiet nur geringe Bedeutung für das Grundwasser. Lediglich in unversiegelten Bereichen ist mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Für den Bereich der Südfassade des Museums am Stadtgraben liegt eine Baugrundbeurteilung (BSP 1992) vor, die das Bett des alten Ammerkanals als Vorfluter annimmt und im Bereich des Bauwerks die Grundwasseroberfläche bei 325 m ü. NN ermittelt. Dies entspricht im Alten Botanischen Garten einem Grundwasserflurabstand von über 2 m. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme aus dem Jahr 1992, außerdem lassen sich aus dieser punktuellen Aufnahme nur begrenzt Rückschlüsse auf die tatsächlichen Grundwasserverhältnisse (Grundwasserfließrichtung, Schwankungen des Grundwasserstandes etc.) im gesamten Bereich des Alten Botanischen Gartens oder im Gebiet des Bebauungsplanes ziehen.

Grundwasserleiter sind die kiesig-sandigen Talablagerungen. Die Vorflut wird durch das Kanalbett des alten Ammerkanals gebildet. Aufgrund der Vorflutfunktion von Kanal und Ammer ist ein nach Nordosten zur Ammer hin abfallender Grundwasserspiegel anzunehmen. Das Gewässerbett der Ammer selbst liegt bei ca. 323,5 m ü. NN, der Ammerkanal ca. bei 324 m ü. NN.

Grundwasser - Auswirkungen durch die Planung

Durch eine Neubebauung kann ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen, der im schlimmsten Falle durch Grundwasserstau oder –absenkung den Baumbestand des Alten Botanischen Gartens gefährden könnte. Außerdem könnte das Grundwasser durch Stoffeinträge verschmutzt werden.

Grundwasser - Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Vor diesem Hintergrund wurde vorsorgeorientiert eine maximale Bautiefe von 2 m u. Gelände, also bis 325 m ü. NN festgesetzt. Dadurch sollen negative Folgen für Grundwasser und Baumbestand ausgeschlossen werden. Sollte eine Bebauung in tiefere Bereiche beabsichtigt werden, muss durch hydrogeologische Gutachten die Unschädlichkeit für Grundwasser und Baumbestand nachgewiesen werden. Die Auswirkungen durch Versiegelungen wurden bereits beim Schutzgut Boden beschrieben: Die verminderte Grundwasserneubildung und der erhöhte Oberflächenabfluss wird durch die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung gemindert, der darüber hinaus erforderliche Ausgleich wird über ein Kostenäquivalent für die Bodenversiegelung berechnet und beträgt 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen.

Oberflächenwasser – Bestand und Auswirkungen durch die Planung

Der Ammerkanal ist Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG. Er durchfließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Süd nach Nord. Südlich des Stadtgrabens fließt das Wasser oberirdisch in einem gemauerten Kanal mit U-Profil und gepflastertem Bett. Von Stadtgraben bis zur Ammer liegt der Kanal unterirdisch. Eine Bedeutung als Lebensraum ist nicht festzustellen.

Die zunächst geplante Offenlegung und naturnahe Umgestaltung des im Gebiet verlaufenden Teils des Ammerkanals ist auf Grund der Tiefenlage des Kanals und der zu geringen Wasserführung wieder verworfen worden.

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Klima/Luft

Der Altstadtbereich ist Stadtkernklimatop (klimatischer Wirkungsraum) mit der entsprechenden Charakteristik: Intensiver Wärmeineffekt, geringe Feuchte, starke Windfeldstörung, stark behinderter Luftaustausch, Schadstoffbelastung. Die Emissionen aus dem Straßenverkehr wirken zusätzlich belastend.

In diesem System besitzt der Alte Botanische Garten als Grünanlagen-Klimatop sowohl klimatisch als auch lufthygienisch ausgleichende Wirkung. Allerdings wird der Luftaustausch zwischen Park und dem umgebenden Belastungsraum durch die erhöht liegenden Straßen behindert. Die Empfindlichkeit des Planungsbereichs gegenüber weiterer Immissionsbelastung und Verlust klimatischer Regenerationsflächen ist hoch. (pro plan, 1997)

Auswirkungen durch die Planung

Die Behinderung des Luftaustausches zwischen Altem Botanischen Garten und der umgebenden Bebauung wird durch die neue Bebauung nur geringfügig verstärkt, da sowohl die jetzt dort vorhandenen Gebäude als auch der beschriebene Niveauunterschied als Riegel wirken. Durch eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 682 m² durch die neue Baumöglichkeit können die für das Stadtklima typischen, ungünstigen Faktoren weiter verstärkt werden.

Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Durch die für den Neubau vorgeschriebene Dachbegrünung werden positive Effekte erzielt. Diese können die ungünstigen Auswirkungen der Planung mindern. Ein weitergehender Ausgleich erfolgt durch die in Kapitel 3 beschriebene Maßnahme, die unter anderem der Erhaltung und Verbesserung des Kaltluftabflusses aus dem Öhlertal in Richtung Kernstadt dient.

Die Analyse bezüglich der Luftbelastung wurde beim Schutzgut Mensch Kap. 2.1 vorgenommen.

2.5 Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist stark städtisch geprägt mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen. Südlich des Stadtgrabens sind allenfalls Nischenlebensräume festzustellen (größere Bäume, überwachsene Wände und Mauern).

Der Alte Botanische Garten zeichnet sich durch alten Park-/Baumbestand und intensiv gepflegte Rasenflächen aus, randlich auch Staudenpflanzungen. Er ist naturschutzfachlich als stark überformt einzuschätzen und wird bedingt durch seine Nähe zu Altstadt und Universität intensiv als Grünfläche genutzt.

In jenem Teilbereich, der innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegt, wurden ebenfalls etliche alte Parkbäume aufgenommen, die neben ihrer Funktion als Lebensraum auch wichtig sind für Lufthygiene und Stadtklima sowie für den Erholungswert dieses Bereichs. Der Unterwuchs besteht in erster Linie aus Gebüsch, zusammengesetzt aus Ziergehölzen und Bodendeckern. Dieser Bereich hat allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zwergfledermäuse sind im Alten Botanischen Garten gesichtet worden und haben ihr Jagdhabitat vermutlich in/an den umliegenden Gebäuden. Weitere Arten können im Bereich der Ammer erwartet werden, sind jedoch von den Planungen nicht berührt. (Kaipf 2006)

Auswirkungen durch die Planung

Der Böschungsbereich zwischen Wilhelmstraße und Altem Botanischen Garten mit Gebüsch und Bäumen sowie der unterhalb anschließende Aufenthaltsbereich mit Wegen, Sitzbänken und Ziergrün wird durch die Planungen überbaut, die Vegetation entfernt. In diesem Bereich entfallen ca. 820 m² mit Gebüsch bzw. Bodendeckern und zehn prägende/erhaltenswerte Bäume. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Wilhelmstraße werden eine weitere erhaltenswerte Platane und zwei prägende Robinien entfernt. Die vier Robinien im Bereich des Stadtgrabens wurden zwischenzeitlich aufgrund ihrer Nähe zur Fassade des Museums bereits entfernt.

Eine gastronomische Nutzung, die in den Alten Botanischen Garten hineinreicht, kann aufgrund der Lichtemissionen negative Wirkungen auf Insekten haben. Dort jagende Zwergfledermäuse werden durch das erhöhte Nahrungsangebot eher begünstigt (Kaipf 2006).

Durch eine tief reichende Neubebauung könnten sich Auswirkungen auf den Grundwasserstand ergeben, was wiederum den Baumbestand im Alten Botanischen Garten gefährden könnte (Wechselwirkung).

Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Durch Erhaltungsgebot werden fünf besonders prägende Bäume langfristig erhalten. Der Gehölzbestand an der Nord-West-Seite des Museums wird mit Pflanzgebot belegt, wodurch die dauerhafte Sicherung dieses Bestandes und dessen langfristige Umwandlung in Richtung einer heimischen Artenzusammensetzung bewirkt werden.

Durch Pflanzgebote werden zehn neue Bäume vorgesehen, neue Grünflächen von ca. 290 m² entstehen, für das Dach des neuen Gebäudes ist Begrünung (entspr. ca. 530 m²) vorgeschrieben.

Die Tiefenlage der Gebäude wird auf 325 m ü. NN beschränkt, um die Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten auszuschließen.

Bilanz

Durch die genannten Maßnahmen kann ein weitgehender Ausgleich erzielt werden. Drei der 13 verlorenen Bäume können allerdings nicht im Geltungsbereich neu gepflanzt werden. Dieses Defizit wird extern kompensiert durch die Pflanzung von fünf Bäumen auf dem städtischen Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf, s. Maßnahmenbeschreibung in Kap. 3. Es werden mehr Bäume neu gepflanzt als verloren gehen, da junge Bäume im Vergleich zu alten, eingewachsenen Exemplaren zunächst nicht gleichwertig zu betrachten sind.

2.6 Biologische Vielfalt

Durch die bereits gegebene städtische und gärtnerische Überformung hat das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und auf die Vielfalt der Ökosysteme.

Keine Auswirkungen durch die Planung.

2.7 Landschaftsbild, Erholung

Durch seine Nähe zu Altstadt und Universität besitzt der Alte Botanische Garten eine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund, dass im näheren Umfeld der Altstadt keine weiteren Grünflächen vergleichbarer Qualität existieren. Innerhalb des Planungsgebietes liegt der bislang eher unattraktive, randliche Bereich entlang der Hauptfuß- und Radwegeverbindung zwischen Universität und Altstadt. Dieser ist beeinträchtigt durch die Rückseiten der Nachkriegsbauten entlang der Wilhelmstraße und verschattet vom Museumsanbau.

Auswirkungen durch die Planung

Der weniger attraktive Randbereich des Alten Botanischen Gartens wird überbaut. Die Bebauung rückt näher an den Kernbereich des Parks heran und wirkt in diesen hinein.

Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Fünf besonders prägende/erhaltenswerte Bäume und der Gehölzbestand an der Nordwest-Seite des „Museums“ werden erhalten.

Die Zugänglichkeit des Alten Botanischen Gartens von der Wilhelmstraße wird durch einen weiteren Abgang verbessert. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten entlang des neuen Gebäudes sowie im Bereich des neuen Durchgangs kann eine attraktive Neugestaltung erreicht werden. Durch das neue Gebäude werden sich die Lärmimmissionen aus der Wilhelmstraße in den Park reduzieren.

Die Festsetzung einer Baumgruppe und einer Grünfläche an der Wilhelmstraße erhöht die Qualität dieses Freiraums, der bislang als solcher nicht wahrgenommen werden konnte.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die negativen Wirkungen auf die Freiraumqualitäten und die Erholungsfunktionen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Gebäude sind als Sachgüter zu betrachten. Das Gebäude Wilhelmstraße 3 ist Kulturdenkmal nach § 12 DSchG. Dieses Gebäude wurde 1821/22 als Solitär errichtet, Anfang des 20. Jh. erweitert und in dem 1842 erstellten Generalplan für die Wilhelmvorstadt durch den alten botanischen Garten als Solitär bestätigt. Die repräsentativ geplante Fassade des Anbaus ist heute jedoch nicht (mehr) vorhanden, es wurden außerdem in der Nachkriegszeit Gebäude davor gestellt.

Der Ammerkanal ist Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Er ist nördlich des Stadtgrabens durch das Gebäude Wilhelmstraße 3 überbaut und anschließend verdolt.

Der Alte Botanische Garten (Flurstücke 458 und 459) ist ebenfalls Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Es stehen dort noch einige sehr alte Bäume (200 Jahre und älter), die aus der Zeit stammen, bevor der Botanische Garten 1814 in Betrieb genommen wurde. Ab 1960 wurde der Botanische Garten abgebaut und zog auf die Morgenstelle. Der verbliebene Park wurde zum Stadtpark umgewandelt und in den 1970er Jahren für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (Böb 2006)

Östlich des Weges ist die Gestaltung des Parkes beeinträchtigt durch die Rückseiten der o. g. Nachkriegsbauten und vom sehr hohen Museumsanbau verschattet.

Auswirkungen der Planung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht anstelle dieser Nachkriegsbauten eine den Straßenraum fassende Bebauung vor. Zwischen Kulturdenkmal und der neuen Baumöglichkeit werden der Blick und

ein neuer Durchgang zum Park ermöglicht. Während die bestehende Nachkriegsbebauung dem Park Rückseiten zuwendet, soll die neue Bebauung sich auch zum Park hin öffnen und dem Park einen attraktiveren Rand bilden. Gegenüber früheren Varianten wurde die Höhe des in den Park ragenden Gebäudeteils verringert. Die Baustruktur der östlichen Bebauung der Wilhelmstraße soll bewusst nicht aufgenommen werden, um ablesbar zu machen, dass es sich bei der Neubebauung um eine nicht im Generalplan von 1842 vorgesehene Bebauung, sondern um eine Ergänzung des 21. Jh. handelt. Da der Ammerkanal nur noch als Überlauf dient und ca. 3 m unter der Oberfläche des alten botanischen Gartens liegt, soll er nicht freigelegt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, ihn auf eine Länge von ca. 17 m zu überbauen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine geringfügige Überbauung der jetzigen Parkfläche vor, um eine Höhenstaffelung des baulichen Rands zu erreichen und um eine Fläche anbieten zu können, die für Einzelhandel interessant ist und um die Nutzungsmischung, die Belebung und damit die soziale Kontrolle dieses Parkrandes zu verbessern.

2.9 Wechselwirkungen

Über Wechselwirkungen können sich Veränderungen eines Schutzgutes auch auf ein anderes auswirken. Folgende Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet von Bedeutung und wurden bereits bei den o. g. Schutzgütern beschrieben:

Grundwasser – Vegetation des Alten Botanischen Gartens

Boden - Grundwasser

Vegetation – Siedlungsklima

Vegetation – Landschaftsbild/Erholung

Luft/Klima - Mensch

3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen, die durch den Verlust eines Teils des bestehenden Baumbestandes und durch die zusätzlichen Versiegelungen entstehen, können im Geltungsbereich nicht komplett ausgeglichen werden. Als externer Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Baumöglichkeit auf Teilen der Flst. Nr. 457, 457/2 und 458 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Baumpflanzungen in Pfrondorf:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch Verlust von 13 prägenden/ erhaltenswerten Bäumen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur externen Kompensation wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf dem städtischen Flurstück 480 in Pfrondorf vorgesehen. In diesem Bereich ist bereits eine Mulde zur Rückhaltung von Regenwasser angelegt. Außerdem wurde durch die Grundschule Pfrondorf ein Schulgarten eingerichtet. Die vorgesehenen Bäume - eine Weide im Bereich der Mulde und Obstbäume für den Schulgarten - werden die Anlage ergänzen und das Spektrum des Naturerlebens durch essbare Früchte erweitern.



Eine erste Schätzung überschlägt die Kosten für die Baumpflanzungen wie folgt: Pflanzung von vier Obstbäumen und einer Weide, mit Bodenvorbereitung, Erstellen der Pflanzgrube, Kosten für Pflanzmaterial und Anlieferung, Pflanzung und Baumverankerung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre: Ca. 150 € pro Obstbaum und ca. 300 € für die Weide. In der Summe ergibt dies einen Maßnahmenumfang von ca. 900 €.

Entbuschung eines verbuschten Hanggrundstücks, Flurstück 1986, Tübingen, Öhlertal



Die Fläche ist in städtischem Besitz und umfasst 819 m². Sie liegt ost-südost-exponiert im Öhlertal (s. Markierung im Kartenausschnitt) in einem Bereich, der nach den Überlegungen zur Freihaltung der Mittelhangzonen aus klimatologischen und stadträumlichen Gründen offen gehalten werden soll.

Aktuell ist die Fläche verbuscht mit mehrjährigem Hasel- und Hartriegelaufwuchs. Dieser Bereich soll entbuscht in den nachfolgenden fünf Jahren durch Beweidung oder/und Mahd extensiv gepflegt werden.

Mit entsprechenden Auflagen ist eine spätere Verpachtung möglich, um den städtischen Haushalt nicht mit der Dauerpflege zu belasten.

Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor. Im Umweltbericht wurde über den Versiegelungszuschlag (6,20 €/m²) ein Kostenäquivalent von 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen errechnet. Bis zu dieser Summe ist die Maßnahme aus dem vorliegenden Eingriff zu finanzieren. Die darüber hinausgehenden Kosten müssen vorfinanziert werden, sind aber ggf. über einen anderen Eingriff refinanzierbar (Ökokonto).

4. Zusammenfassende Gegenüberstellung von Auswirkungen, Vermeidung und Verringerung sowie Ausgleich

4.1 Tabellarischer Überblick

Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit	Auswirkungen	Vermeidung, Verringerung	Ausgleich/Kompensation
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung			
Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe, Feinstäube. Erhebliche Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 im Bestand	keine erhöhte Belastung mit Lärm zu erwarten. Neubebauung mit Wohnen in eine vorbelastete Situation hinein	Ausweisung von Lärmpegelbereichen zum passiven Lärmschutz, verbunden mit den entsprechenden Anforderungen an die bauliche Ausführung bei Neubau	kein Ausgleich möglich
Wohnbevölkerung als Schutzgut hoher Empfindlichkeit	keine Erhöhung der bestehenden Luftbelastung zu erwarten	nicht erforderlich	-
Boden			
hoher Versiegelungsanteil von 89 % der Flächen Auffüllungen gärtnerisch überformte Böden	Erhöhung des Versiegelungsanteils um 682 m ² auf 95 % der Flächen	hohe Nutzungsdichte/Nutzungsmischung, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Vermeidung von Verkehrsströmen, Nutzung innerstädtischer Fläche statt Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Dachbegrünung mit auf ca. 530 m ² (M 3) wasserdurchlässige Befestigung auf ca. 300 m ² (M 2) Minimierung und Minderung, Ausgleich erforderlich	externe Kompensation für die zusätzlichen 682 m ² versiegelte Flächen, hierfür Berechnung eines Kostenäquivalents von 4.230 €. vorgesehene Maßnahme: Entbuschung und extensive Pflege eines verbuschten Hanggrundstücks im Öhlertal, vgl. Kap. 3

Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit	Auswirkungen	Vermeidung, Verringerung	Ausgleich/Kompensation
Wasser – Grundwasser			
hoher Anteil versiegelter Flächen, nur geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung; Grundwasserflurabstand mindestens 2 m	mögliche Verschmutzung des Grundwassers und evtl. Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten	Beschränkung der Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN, um einen potentiellen Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden	wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung in unbefahrenen Bereichen und auf Stellplätzen (M 2 und M 1) verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung (M 3) weitergehende externe Kompensation: s. Schutzgut Boden
Wasser – Oberflächenwasser			
Ammerkanal südlich des Stadtgrabens oberirdisch in gemauertem Kanal, von Stadtgraben bis zur Ammer unterirdisch. Keine Bedeutung als Lebensraum Der Ammerkanal ist Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG.	keine	-	-
Klima/Luft			
Stadtkernklimatop; Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr Alter Botanischer Garten mit klimatisch und lufthygienisch ausgleichender Wirkung; Luftaustausch zwischen Park umgebendem Belastungsraum behindert	Nur geringfügige stärkere Behinderung des Luftaustausches zwischen Altem Botanischen Garten und der umgebenden Bebauung Zusätzliche Belastung durch mehr Flächenversiegelung auf ca. 682 m ² .	Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Bereich der Neubebauung zulässig	Begrüungsvorschriften für die neue Baumöglichkeit: Dachbegrünung auf ca. 530 m ² (M 3) externer Ausgleich durch: Erhaltung und Verbesserung des Kaltluftabflusses aus dem Öhlertal in Richtung Kernstadt, vgl. Kap. 3

Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit	Auswirkungen	Vermeidung, Verringerung	Ausgleich/Kompensation
Pflanzen, Tiere und Lebensräume, biologische Vielfalt			
<p>stark städtisch geprägt, hoher Anteil versiegelter Flächen</p> <p>südlich des Stadtgrabens: Nischenlebensräume, einzelne prägende Bäume</p> <p>Randbereich des Alten Botanischen Gartens mit bewachsener Böschung, einzelne prägende und erhaltenswerte Bäume: stark überformt, mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere</p> <p>keine Bedeutung für die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und auf die Vielfalt der Ökosysteme.</p>	<p>Verlust der bewachsenen Böschungsfäche mit ca. 820 m² und Verlust von 13 prägenden/erhaltenswerten Bäumen</p> <p>potentielle Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten durch Veränderungen des Grundwasserstandes (Wechselwirkung)</p>	<p>Erhaltungsgebot für fünf prägende/erhaltenswerte Bäume</p> <p>Erhaltung/Umwandlung eines prägenden Gehölzbestandes (PFG 1)</p> <p>Beschränkung der Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN, um die Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten zu vermeiden (Maß der baulichen Nutzung)</p>	<p>Pflanzgebot für zehn neu zu pflanzende Bäume (PFG 3 und 5, M 2)</p> <p>Dachbegrünung auf ca. 530 m² (M 3)</p> <p>Pflanzgebot für die Anlage von Grünflächen und Hecken (PFG 2 und 4, M 4)</p> <p>Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit für den Verlust von drei prägenden/erhaltenswerten Bäumen.</p> <p>Externer Ausgleich:</p> <p>Neupflanzung von fünf Bäumen auf dem städtischen Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf, vgl. Kap. 3</p>
Landschaftsbild, Erholung			
<p>Alter Botanischer Garten mit besonderer Bedeutung als Erholungsraum, hiervon nur randlicher, wenig attraktiver Bereich innerhalb Planungsgebiet, beeinträchtigt durch die Rückseiten der Nachkriegsbauten, verschattet vom Museumsanbau</p>	<p>Überbauung des bislang eher unattraktiven Randbereichs des Alten Botanischen Gartens</p> <p>Die Bebauung rückt näher an den Kernbereich des Parks heran und wirkt in diesen hinein</p>	<p>Erhaltungsgebot für fünf prägende/erhaltenswerte Bäume</p> <p>Erhaltung/Umwandlung eines prägenden Gehölzbestandes (PFG 1)</p>	<p>Neugestaltung der Freiräume, Festsetzung von Pflanzgeboten</p> <p>Verbesserte Zugänglichkeit in den Alten Botanischen Garten durch neuen Zugang von Wilhelmstraße, Reduzierung von Lärmimmissionen aus der Wilhelmstraße</p>
<p>keine weitergehende Kompensation erforderlich</p>			

Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit	Auswirkungen	Vermeidung, Verringerung	Ausgleich/Kompensation
<p>Kulturgüter, Sachgüter</p> <p>Sachgüter: Vorhandene Gebäude Wilhelmstraße 3: Kulturdenkmal nach § 12 DSchG</p> <p>Ammerkanal: Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, allerdings nördlich des Stadtgrabens überbaut/verdolt.</p> <p>Alter Botanischer Garten (Flurstücke 458 und 459): Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, randlich beeinträchtigt durch die Rückseiten der Nachkriegsbauten, verschattet vom Museumsanbau.</p>	<p>Ersatz der Nachkriegsbauten durch Neubaumöglichkeit, abgerückt vom Kulturdenkmal „Museum“</p> <p>Ammerkanal: keine Auswirkungen</p> <p>Überbauung des bislang eher unattraktiven Randbereichs des Alten Botanischen Gartens</p>	<p>Abrücken vom Kulturdenkmal „Museum“, gegenüber früheren Varianten verringerte Gebäudehöhe des in den Park ragenden Gebäudeteils.</p>	<p>Verbesserte Zugänglichkeit des Alten Botanischen Gartens</p> <p>Pflanzgebote (PFG 1, 2 und 3, M 2)</p> <p>keine weitergehende Kompensation erforderlich</p>

4.2 Eingriffsregelung

Ausgangssituation für die Beurteilung des Eingriffs

In der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 20ff NatSchG sind die Schutzgüter nach Naturschutzgesetz zu betrachten und die auf sie gerichteten Eingriffswirkungen zu bilanzieren: Naturhaushalt in seinen Bestandteilen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt), Landschaftsbild und Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung sowie historische Kulturlandschaften. Dabei muss ein Vorher-Nachher-Vergleich angestellt werden.

Die vorliegende Planung wäre nach bestehendem Planungsrecht (§ 30 (3) BauGB i.V.m. § 34) nicht möglich, weil Teile der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan 399 als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Andererseits ist bisher planungsrechtlich überbaubare Fläche nun Mantelfläche, so dass die Überbaubarkeit insgesamt dem entspricht, was bisher planungsrechtlich genehmigungsfähig gewesen wäre. Diese Betrachtung lässt Einschränkungen der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten aus Gründen des Denkmalrechtes außen vor, weil diese nur am konkreten Bauvorhaben prüfbar sind.

Aufgrund dieser methodisch schwer fassbaren Vorbedingungen wurde entschieden, für die Vorher-Nachher-Abschätzung den tatsächlich vorhandenen Bestand als Ausgangssituation anzunehmen.

Bilanz

Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde, kann durch Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen eine weit reichende Kompensation auch im Sinne der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Als Defizit verbleibt der Verlust von fünf prägenden/erhaltenswerten Bäumen, der durch externe Neupflanzungen ausgeglichen wird, und die Versiegelung von 682 m² unversiegelten Bodens. Für letzteren wurde ein Kostenäquivalent von 4230 € errechnet. Diese Summe steht für eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung. Vorgesehen ist die Entbuschung und extensive Pflege eines verbuschten Hanggrundstücks in der Mittelhangzone des Öhlertales.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist somit kompensiert.

5. Alternativen, Nullvariante

Folgende Alternativen wurden geprüft:

Varianten 1 + 3:

In unterschiedlicher Ausdehnung wurde die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Wilhelmstraße hinsichtlich Kubaturen und Körnung auf der gegenüberliegenden Seite wiederholt. Diese Kuben wurden in den Ebenen -1, 0, in einer Variante auch +1 (gemessen von der Wilhelmstraße aus) mit einem Bauteil verbunden, der unterschiedlich weit in den botanischen Garten hereinragte. Positiv an diesen Varianten war die Durchlässigkeit in den Ebenen (+1), +2 und +3, negativ der abriegelnde Charakter zum Park, die Verdeckung von Teilen des eingetragenen Kulturdenkmals „Museum“ und mangelnde Ablesbarkeit der Stadtbaugeschichte.

Varianten 2 + 4:

Diese Varianten waren von den Baumassen identisch wie Varianten 1 und 3, die Baumassen entlang der Wilhelmstraße waren aber nicht entsprechend der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung gegliedert. Vorteil gegenüber Varianten 1 + 3: Stadtbaugeschichte besser ablesbar, Nachteil: Abriegelung zum Park noch stärker, weil auch in den Obergeschossen.

Variante 5:

Weiterentwicklung der Varianten 1 und 3 dahingehend, dass auf verbindende Bauteile in Ebenen -1 aufwärts verzichtet wird um die Durchlässigkeit zum Park zu vergrößern. Formal wurde mehr Distanz zur historischen Bebauung gesucht, in dem vorgesehen wurde, unter einer frei schwebenden Dach-

scheibe frei gestaltbare Kubaturen zusammen zu fassen. Nachteil dieser Planung: zu geringe Nutzfläche, insbesondere in den Ebenen -1 und 0.

Variante 6:

Vergrößerung der Nutzfläche in den Ebenen -1 und 0 durch Verbindung der zwei südlichen Bauvolumen unter dem Dach. Nachteil dieser Variante: Kulturdenkmal „Museum“ wird in Teilen umklammert.

Variante 7:

Konzentration der geplanten Baumasse aus Variante 6 in einem kompakteren, als Solitär ausgebildeten Baukörper im Norden des Geltungsbereichs unter Freistellung des Kulturdenkmals. Zwischen Kulturdenkmal und Neubau ist ein großzügiger neuer Durchgang zum Park vorgesehen, die Hofffläche des Museums wird zur Wilhelmstraße geöffnet, in Teilen begrünt und dadurch der Park früher spürbar. Die Aspekte Denkmalpflege, Stadtraumgestaltung und Verknüpfung Park-Straße sind im Vergleich zu den vorhergehenden Varianten am besten gelöst.

Planungsvariante

Im Vergleich zu Variante 7 wird mit der Planungsvariante die Höhenfestsetzung für das neue Baufenster zum Park hin auf ein Geschoss reduziert. Damit stellt dieser Teil die Nordfassade des Museums nicht mehr zu und verschattet auch den Park weniger. Im EG wurden größere Flächen mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, um die Durchlässigkeit und Transparenz zwischen Park und Wilhelmstraße sicher zu stellen. Um den mit diesen Maßnahmen einhergehenden Verlust an Bruttogeschossfläche zu kompensieren, wurde das Baufenster vergrößert: Der mit geringerer Höhe festgesetzte Teil wurde nach Süden vergrößert, das gesamte Baufenster nach Norden, die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhe wurde nach Westen verschoben. In diesem Zuge wurde das Gebäude Wilhelmstraße 3/2 (Mitwohnzentrale) überplant, der Geltungsbereich wurde um ca. 12 Meter in Richtung Norden ausgedehnt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden – gleich bleibende Nutzung vorausgesetzt – keine Änderungen eintreten.

6. Emissionen, Abfälle, Abwässer, Nutzung von Energie

Im Vergleich zur bestehenden Situation werden sich die Emissionen (Luft, Lärm) nicht erheblich erhöhen. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen ist durch den Anschluss an die Entsorgungssysteme von Stadt und Landkreis Tübingen gewährleistet. Solaranlagen auf dem Dach der neuen Baumöglichkeit sind zulässig.

7. Sonstige Angaben

7.1 Schwierigkeiten, fehlende Erkenntnisse

Grundwasser

Vorsorgeorientiert wurde zum Schutz der Bäume im Alten Botanischen Garten eine maximale Bautiefe bis 325 m ü. NN (entspr. 2 m unter Gelände) festgesetzt. Diese Festsetzung basiert auf Annahmen, die auf der Grundlage von oberflächlich zu messenden Höhen getroffen wurden und Ergebnisse eines für den Randbereich des Planungsgebietes vorliegenden Gutachtens einbeziehen. Sie wurden jedoch nicht durch eigene Messungen des Grundwasserstandes verifiziert.

Sollten weiter gehende Erkenntnisse vorgelegt werden, kann die Situation jedoch neu beurteilt werden. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung getroffen, dass auch in größeren Tiefen gebaut wer-

den kann, wenn der hydrogeologische Nachweis erbracht wird, dass keine Veränderungen im Grundwasserhaushalt zu erwarten sind.

Luftbelastung

Daten zur Luftbelastung in der Wilhelmstraße liegen nicht vor, von einer Vorbelastung ist auszugehen. Inwieweit sich die neue Bebauung an der Wilhelmstraße verschärfend auf die Situation auswirkt, kann nicht quantifiziert werden. In der Beurteilung der Auswirkungen durch das neu eingefügte Baufenster wird von vernachlässigbaren Effekten ausgegangen.

7.2 Methodik

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen lagen folgende Informationen und Untersuchungen für das Planungsgebiet vor:

- Aufnahme der Vegetations- und Nutzungsstrukturen, Stadtplanungsamt, 2006 (vgl. Karte: Nutzungs- und Strukturkartierung)
- Baugrundbeurteilung im Bereich der Museum – Südfassade, BSP (1992)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Stadtgraben/Wilhelmstr. Tübingen, Plankonzept 7, Horstmann + Berger (2006)
- Einschätzung von Bestandssituation und potentiellen Auswirkungen auf Fledermäuse, Telefonat mit Frau Ingrid Kaipf, AG Fledermausschutz, 21.2.2006
- Landschaftsplan (1997).

Die Analyse von Bestand und Auswirkungen sowie die Gegenüberstellung mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wurden verbal-argumentativ vorgenommen. Aufgrund einer planungsrechtlich komplizierten Ausgangssituation (vgl. Kap. 4.2 Eingriffsregelung) wurde für die Bilanz des „Vorher“ und „Nachher“ im Rahmen der Eingriffsregelung der tatsächlich vorzufindende Bestand als Ausgangssituation angenommen.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall für das Schutzgut Boden sowie durch den Verlust von Vegetation zu erwarten. Einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation dieser Auswirkungen liefern die Vorschriften zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung. Auswirkungen auf das Grundwasser werden durch das Vermeidungskonzept ausgeschlossen. Anliegen des Baugesetzbuchs in § 4c ist es allerdings, auch die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen zu erfassen.

Folgende Maßnahmen werden daher vorgeschlagen:

was?	wann?	wer?	wie?
Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	1 Jahr nach erfolgter Neubebauung	Stadtverwaltung Tübingen	Einsicht Baugenehmigung und Begehung
Bäume im alten Botanischen Garten	5 und 10 Jahre nach erfolgter Neubebauung	Stadtverwaltung Tübingen	Befragung staatliches Vermögens- und Hochbauamt

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur

Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Hierfür wird am nördlichen Rand des Planungsgebietes eine neue Baumöglichkeit eingefügt. Festgesetzt werden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und Kerngebiet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Verringerung, Ausgleich

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegen keine gesetzlich geschützten Flächen oder Objekte, die Schutzgebietskulisse von Natura 2000 ist nicht betroffen. Die Stadtbiotopkartierung von 1988 hält für den Alten Botanischen Garten eine hohe Bedeutung für Erholung und Stadtklima fest.

Die Analyse des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umweltgüter wird den Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation negativer Auswirkungen gegenübergestellt. Als schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahme sind die Verdichtung im Innenstadtbereich statt einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie die angestrebte Nutzungsmischung zu sehen.

- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch Lärm und Luftschadstoffe, die vor allem aus dem starken Verkehr auf Wilhelmstraße und Stadtgraben resultieren. Ein Lärmgutachten wurde erstellt, in dem die Ausweisung von Lärmpegelbereichen zum passiven Lärmschutz, verbunden mit den entsprechenden Anforderungen an die bauliche Ausführung empfohlen wird. Diese sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Erhöhung der bestehenden Lärm- und Luftbelastung durch die Planungen sind nicht zu erwarten.

Durch zusätzliche gastronomische Betriebe südlich des Stadtgrabens sind keine bzw. nur geringe über die bisherigen Emissionen hinausgehende Störungen für die Bewohner zu erwarten. Eine neue Außen-gastronomie zwischen Wilhelmstraße und Altem Botanischen Garten führt voraussichtlich nicht zu einer über den Straßenverkehrslärm hinausgehenden Lärmbeeinträchtigung.

- Boden

Durch das Einfügen eines neuen Baufensters werden überformte Böden des Planungsgebietes in Anspruch genommen. Der hohe Versiegelungsanteils von 89% wird auf 95% der Flächen erhöht. Dem gegenüber stehen Dachbegrünung (entsprechend 4% der Flächen) und die wasserdurchlässige Befestigung in Teilbereichen (entsprechend 3% der Flächen). Über den Versiegelungszuschlag wurde ein Kostenäquivalent von 4.230 € für die zusätzlichen ca. 682 m² versiegelte Flächen errechnet, die für eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stehen. Der Eingriff ist damit kompensiert.

- Wasser

Der möglichen Verschmutzung des Grundwassers oder einer Veränderung des Grundwasserstandes wird vorgebeugt, indem die Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN, das entspricht ca. 2 m unter Gelände, beschränkt wird. Damit können auch Auswirkungen auf den Baumbestand im Alten Botanischen Garten vermieden werden (Wechselwirkung).

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung vermindert und der Oberflächenabfluss erhöht. Dies kann durch die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung ausgeglichen werden. Ein weitergehender Ausgleich erfolgt durch die externe Maßnahme für das Schutzgut Boden.

Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

- Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch das typische Innenstadtklima (Wärmeinsel, geringe Feuchte, Stäube...) und durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Ausgleichende Wirkung besitzt der Alte Botanische Garten. Die Verstärkung der Vorbelastung, die durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten ist, kann durch die Vorschriften zur Dachbegrünung gemindert werden. Zur Vermeidung zusätzlicher Emissionen kann die Nutzung von Sonnenenergie beitragen, die auf dem Dach des Neubaus

zulässig ist. Durch die externe Maßnahme im Öhlertal werden zusätzliche positive Wirkungen für das Schutzgut Klima/Luft erreicht.

- Pflanzen, Tiere und Lebensräume, biologische Vielfalt

Das stark städtisch geprägte Planungsgebiet weist bestenfalls allgemeine Bedeutung für Arten und Biotope auf. Auf die biologische Vielfalt sind keine Auswirkungen zu erwarten. Eine potentielle Gefährdung des Baumbestandes im Alten Botanischen Garten durch eventuelle Veränderungen im Grundwasserspiegel wird dadurch vermieden, dass die Tiefenlage der Gebäude auf 325 m ü. NN (entspr. 2 m u. Gel.) beschränkt wird.

Für die neu eingefügte Baumöglichkeit gehen bewachsene Böschungsf lächen von geringer Bedeutung, aber auch 13 prägende und erhaltenswerte Bäume verloren. Dieser Verlust kann im Planungsgebiet mit der Neupflanzung von zehn Bäumen nur zum Teil ausgeglichen werden, so dass eine externe Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich wird. Es ist die Neupflanzung von fünf zusätzlichen Bäumen in Pfrondorf vorgesehen. Zusammen mit den sonstigen Begrünungsvorschriften kann der Eingriff in dieses Schutzgut kompensiert werden.

- Landschaftsbild und Erholung

Der Alte Botanische Garten, der besondere Bedeutung als Erholungsraum besitzt, wird durch die Planungen nur in seinem randlichen, wenig attraktiven Bereich betroffen. Die Bebauung rückt damit allerdings auch näher an den Kernbereich des Parks heran und wirkt in diesen hinein. Durch die Neugestaltung der Freiflächen und die Festsetzung von Pflanzgeboten wird dieser negative Effekt ausgeglichen. Eine neue Verbindung zwischen Wilhelmstraße und dem Alten Botanischen Garten verbessert außerdem dessen Zugänglichkeit und stärkt seine Erholungsfunktion.

- Kulturgüter, Sachgüter

Vorhandene Gebäude sind als Sachgüter zu betrachten. Im Bereich nördlich des Museums werden Nachkriegsbauten zugunsten der neuen Baumöglichkeit entfernt. Die Neubebauung rückt vom Kulturdenkmal „Museum“ (Wilhelmstraße 3, § 12 DSchG) ab. Dadurch wird dessen Solitärcharakter unterstrichen.

Der Ammerkanal (§ 2 DSchG) ist verdolt, eine Offenlegung ist nicht möglich. Er wird auf einer Länge von ca. 17 m überbaut.

Der Alte Botanische Garten (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG) ist bereits jetzt randlich beeinträchtigt durch die Rückseiten der Nachkriegsbauten, verschattet vom Museumsanbau. Diese bislang eher unattraktive Fläche wird überbaut. Der Ausgleich erfolgt durch die verbesserte Zugänglichkeit in den Alten Botanischen Garten, durch Pflanzgebote.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als externer Ausgleich für den Verlust von Bäumen und zusätzliche Flächenversiegelungen wird die Neupflanzung von fünf Bäumen auf Flurstück Nr. 480 in Pfrondorf vorgesehen und die Entbuschung und extensive Nutzung des städtischen Flurstücks Nr. 1986, Tübingen, im Öhlertal.

Bilanz, Eingriffsregelung

Durch Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen kann eine weit reichende Kompensation auch im Sinne der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Zusammen mit den externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert.

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Für das Monitoring entsprechend § 4c BauGB wird die Umsetzungs- und Funktionskontrolle für die Dach- und Fassadenbegrünung sowie für die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschlagen. Um auch eventuelle, nicht vorhersehbare Auswirkungen zu erfassen, sollen auch die Bäume im Alten Botanischen Garten beobachtet werden.

8. Quellen

Böß (2006): Telefonat mit Hr. Böß, Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Tübingen, 7.2.2006.

BSP (1992): Baugrundinstitut Smoltczyk & Partner GmbH: Tübingen, Wilhelmstraße 3, Museum - Südfassade, Baugrundbeurteilung und Sanierungsberatung im Auftrag der Museumsgesellschaft Tübingen, unveröff.

Horstmann + Berger (2006): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Stadtgraben/Wilhelmstr. Tübingen, Plankonzept 7. Schallschutz gegen Außenlärm, Schall-Immissionsschutz Außengastronomie, Schallpegelerhöhungen durch Reflexionen am Bauvorhaben, 26.10.2006, unveröff.

Kaipf (2006): Telefonat mit Frau Ingrid Kaipf, AG Fledermausschutz, 21.2.2006.

Landschaftsplan (1997) = Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (1997): Landschaftsplan einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998.

pro plan (1997): Landschaftsplan - Teilbereich Tübingen, Stuttgart.

Regierungspräsidium Tübingen (2005): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Städte Reutlingen und Tübingen, 21.12.2005

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Stadtgraben/Wilhelmstraße“		Stadtgebiet / Stadtteil Altstadt	
Baugebiet: Mischgebiet, Kerngebiet		Gebietsgröße: 1,15 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Parallelverfahren wurde eingeleitet			
<u>Anlass der Planung</u> In den Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung wurden als beispielhafte Schlüsselprojekte zur Erhaltung und Profilierung der Angebotsvielfalt in Einzelhandel und Gastronomie genannt, die Wilhelmstraße zu einer hochwertigen Geschäftsstraße zu entwickeln und die Qualität der Gastronomie zu verbessern. Das Konzept zur Stärkung der Altstadt nahm diese Schlüsselprojekte auf und konkretisierte sie.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Verknüpfung der Wilhelmvorstadt und Altstadt und zur Stärkung des Gewerbes am nordöstlichen Altstadtrand geschaffen werden. Diese Stelle eignet sich auch für die Ansiedlung neuer Gaststätten.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		05.12.2005	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		27.02.2006 – 10.03.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		28.02.2006	
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht		23.03.2007	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			