

---

## Deckblatt zum Umweltbericht

---

Zur Änderung des Bebauungsplans  
„Alte Weberei“  
in Tübingen - Lustnau

vom 20.06.2016

Auftraggeber : Universitätsstadt Tübingen

Bearbeitung : menz umweltplanung  
durch : Magazinplatz 1, 72072 Tübingen

Norbert Menz



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **Inhalt**

1	Aufgabenstellung .....	3
2	Beschreibung der Änderungen.....	3
3	Auswirkung der Änderungen .....	4

## **Anhänge**

1a	Flächenbilanz Versiegelung alte Planung
2a	Flächenbilanz Versiegelung neue Planung

## 1 Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Tübingen-Lustnau soll im Ostteil geändert werden. Im Rahmen der Änderung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a zu berücksichtigen. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Datum vom 15.03.2011 erstellt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde geprüft, inwiefern die geplanten Änderungen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung, das Flächenlayout wird nur unwesentlich verändert. Für den vorhandenen Umweltbericht wird daher ausschließlich ein Deckblatt (Anlage U.1a) vorgelegt, welches die Auswirkungen der Änderungen behandelt. Der Umweltbericht vom 13.03.2011 (Anlage U.1 bis U.3) gilt ansonsten weiterhin.

## 2 Beschreibung der Änderungen

Durch die Bebauungsplanänderung verändern sich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen 10 und 11 sowie im Bereich der Sonderbauflächen und der Bocciabahn (12). Außerdem wird die Geometrie der Nürtinger Straße verändert und im Bereich der Grünflächen um die Bocciabahn werden Wege geändert. Die für Bewohnerparken und Kurzzeitparken vorgesehenen Flächen sowie die Sitzstufenanlage am Neckar wurden ebenfalls in ihrer Geometrie leicht verändert.

Durch die Verschiebung eines Fußweges wird die bebaubare Grundstücksfläche im Bereich 10 geringfügig verkleinert. Dies hat Auswirkungen auf die geplante Flächenversiegelung. In diesem Bereich sollen außerdem statt bisher zwei Wohneinheiten zukünftig vier Wohneinheiten je Baufenster ermöglicht werden, da ansonsten keine Änderungen im Maß der baulichen Nutzung erfolgen, hat diese Änderung keine Auswirkung auf die Umweltschutzgüter.

Im Bereich 11 entfällt die Festsetzung eines Gewerbegebietes, stattdessen wird der gesamte Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Im westlichen Teil dieses Mischgebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, dies entspricht der bisherigen Festsetzung für das Gewerbegebiet. Im östlichen Teil wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine deutlich geringere Baumasse als bisher zugelassen.

Die Gemeindebedarfsfläche wird zusammengefasst und in der Ausdehnung verkleinert. Dadurch ergeben sich auch Änderungen in der Mischgebietsfläche für die Bocciabahn und die beide Flächen einfassende Erschließung.

Die Nürtinger Straße erhält im Osten einen Wendehammer und im Bereich 11 eine Verkehrsgrünfläche. Außerdem werden die für das Parken vorgesehenen Flächen verändert.

### 3 Auswirkung der Änderungen

Bei den Bebauungsplan Alte Weberei handelt es sich überwiegend um die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen. Wesentliche Umweltauswirkungen ergaben sich daher vor allem hinsichtlich des Umfangs der Versiegelung. Die Flächenbilanz des bisherigen Bebauungsplans weist ein positives Ergebnis auf, der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs verringert sich bei der bisherigen Planung um 8 %. In Abbildung 1 und 2 wird das den Flächenbilanzen zu Grunde liegende Layout des Änderungsbereichs dargestellt.

Abb. 1: Der Flächenbilanz für den Umweltbericht vom 15.03.2011 zu Grunde liegendes Flächenlayout (Ausschnitt des zu ändernden Bereichs)



Im Folgenden werden die Aussagen des Umweltberichts vom 15.03.2011 zu den Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich der geplanten Änderungen überprüft.

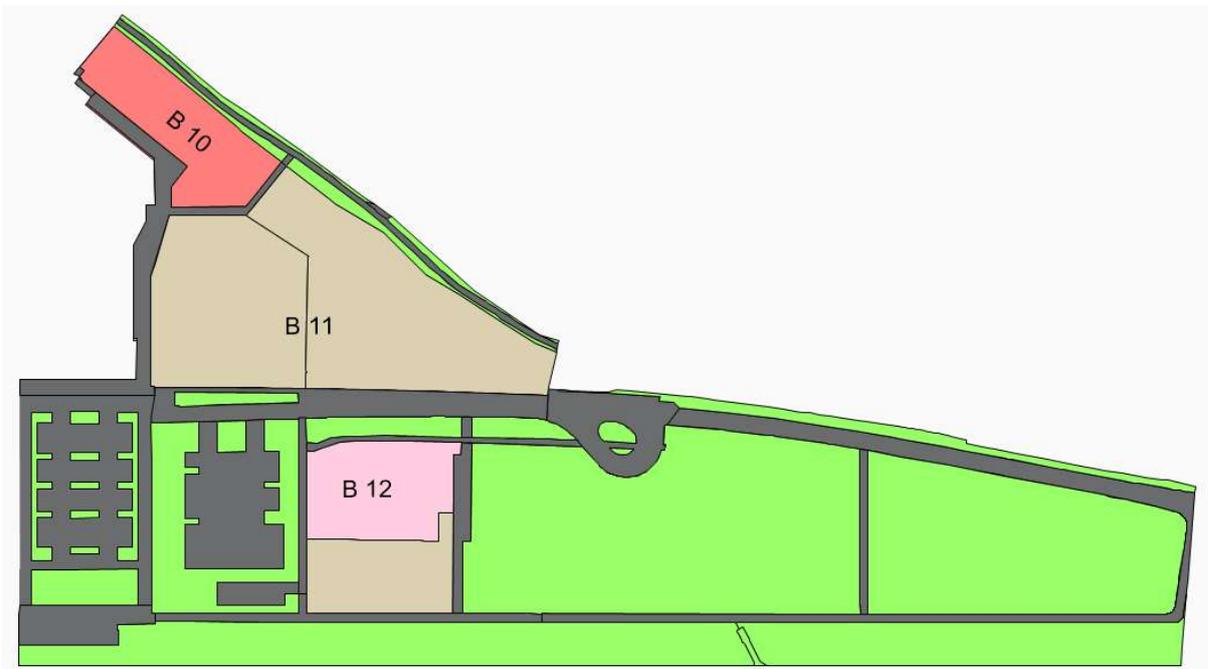
Hinsichtlich der **menschlichen Gesundheit** wurde in Kapitel 4.1.2 des Umweltberichts die Auswirkung durch Lärm thematisiert. Hier sind insbesondere die Lärmbelastungen entlang der Nürtinger und Kusterdinger Straße sowie mögliche Auswirkungen durch den Jugendclub von Bedeutung. Die Verkehrslärmbelastung wird durch die Änderungen nicht beeinflusst. Die Umstufung eines Teils des Bereichs 11 vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet mit Wohnnutzung kann zu stärkeren Konflikten durch Lärmbelastungen von Seiten des in der Gemeinbedarfsfläche untergebrachten Jugendclubs führen. Die Lärmbelastungen wurden analysiert. Zur Konfliktminderung wurden schallschutztechnische Veränderungen an den Gebäuden des Jugendclubs vereinbart.

Zu den in Kap. 4.2.4 beschriebenen Auswirkungen auf **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** ergeben sich keine neuen Auswirkungen. Die für das Vorkommen von Tierarten ausschlaggebenden Nutzungen haben sich seit der Bestandsaufnahmen im Jahr 2010 in den Bereichen mit bedeutenden Artenvorkommen nicht verändert. Es ist daher nicht mit dem Einwandern weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. An den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wurden keine wertgebenden gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermausquartiere festgestellt. Die Betroffenheit weit verbreiteter siedlungsfolgender Arten wurde im Umweltbericht von 2011 bereits behandelt, es ergeben sie keine Änderungen.

In Kap. 4.3.6 des Umweltberichts vom 15.03.2011 werden die Auswirkungen auf **Boden und Wasserhaushalt** beschrieben. Mögliche Auswirkungen sind die Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung, die Freisetzung von Schadstoffen aus Altlasten und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses. Die nun geplanten Änderungen haben Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad, weshalb die Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelung betrachtet werden müssen.

Hinsichtlich der Freisetzung von Schadstoffen aus Altlasten und des Hochwasserabflusses ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine neuen Auswirkungen.

Abb. 2: Neues Flächenlayout des zu ändernden Bereichs



Zur Prüfung der Veränderungen hinsichtlich der Versiegelung wurden die in Abb. 1 und 2 gezeigten Flächenlayouts für den Änderungsbe-  
reich neu bilanziert. Die Ergebnisse der Versiegelungsbilanz sind An-

hang 2a und 3a zu entnehmen. Innerhalb des gesamten Geltungsberreichs bestand vor der Neubebauung bereits ein Versiegelungsgrad von 65 %. Durch den bisher geltenden Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad auf 57 % verringert. Das geänderte Flächenlayout im Ostteil des Bebauungsplans führt zu einem geänderten Versiegelungsgrad. Während im Änderungsbereich vor der Änderung maximal 19 327 m<sup>2</sup> (Anhang 2a) versiegelt werden konnten, sind es nach der Änderung maximal 18 889 m<sup>2</sup> (Anhang 3a). Dies bedeutet, dass die Änderungen eine weitere Verringerung des Gesamtversiegelungsgrades bewirken. Die Änderungen führen also zu einer weiteren Entlastung des Oberflächenwasserhaushaltes.

Hinsichtlich der in Kap. 4.4.2 beschriebenen **Klima- und lufthygienischen Auswirkungen** erfährt das Gebiet eine weitere Entlastung, da die zukünftig zugelassene Bebauung gegenüber der bisherigen eine geringere Dichte aufweist. Zusätzliche Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die in Kap. 4.5.2 beschriebenen Auswirkungen auf **Landschaftsbild und Erholungsraum** ändern sich nicht, da die Gebäudestruktur im Wesentlichen beibehalten wird. Ebenso ergeben sich keine Veränderungen für **Kultur und sonstige Sachgüter** (Kap. 4.6.2), da keine neuen Betroffenheiten hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude entstehen.

Nutzungsart	Fläche [m²]	Block Nr.	Versiegelungsgrad (1 oder GRZ)	+ 50 % [m²] maximal jed. bis 0,8	bei GRZ 0,8	mögl. Versiegelung [m²]
Gemeinbedarfsfläche	3133,75	12	0,30	470,06	2507,00	1410,19
Gewerbefläche	2266,85	11	0,70	793,40	1813,48	1813,48
Grünfläche	3020,14	0	0,00			0,00
Grünfläche	2205,09	0	0,00			0,00
Grünfläche	4936,61	0	0,00			0,00
Grünfläche	6730,01	0	0,00			0,00
Grünfläche	349,68	0	0,00			0,00
Grünfläche	648,01	0	0,00			0,00
Grünfläche	1561,63	0	0,00			0,00
Grünfläche	75,21	0	0,00			0,00
Grünfläche	776,02	0	0,00			0,00
Grünfläche	326,83	0	0,00			0,00
Grünfläche	136,44	0	0,00			0,00
Grünfläche	262,82	0	0,00			0,00
Grünfläche	146,80	0	0,00			0,00
Grünfläche	100,10	0	0,00			0,00
Grünfläche	138,98	0	0,00			0,00
Grünfläche	19,62	0	0,00			0,00
Grünfläche	25,00	0	0,00			0,00
Grünfläche	25,00	0	0,00			0,00
Grünfläche	25,00	0	0,00			0,00
Grünfläche	25,02	0	0,00			0,00
Grünfläche	137,37	0	0,00			0,00
Grünfläche	570,00	0	0,00			0,00
Grünfläche	30,63	0	0,00			0,00
Mischbaufläche	3499,04	11	0,70	1224,66	2799,23	2799,23
Mischbaufläche	1243,72	12	0,50	310,93	994,97	932,79
Mischbaufläche	749,24	11	0,50	187,31	599,39	561,93
Verkehrsfläche	2,66	0	1,00			2,66
Verkehrsfläche	712,83	0	1,00			712,83
Verkehrsfläche	2,66	0	1,00			2,66
Verkehrsfläche	555,45	0	1,00			555,45
Verkehrsfläche	143,36	0	1,00			143,36
Verkehrsfläche	58,48	0	1,00			58,48
Verkehrsfläche	2,65	0	1,00			2,65
Verkehrsfläche	457,10	0	1,00			457,10
Verkehrsfläche	568,93	0	1,00			568,93
Verkehrsfläche	1373,59	0	1,00			1373,59
Verkehrsfläche	1077,78	0	1,00			1077,78
Verkehrsfläche	2114,78	0	1,00			2114,78
Verkehrsfläche	269,57	0	1,00			269,57
Verkehrsfläche	120,23	0	1,00			120,23
Verkehrsfläche	95,36	0	1,00			95,36
Verkehrsfläche	141,03	0	1,00			141,03
Verkehrsfläche	413,86	0	1,00			413,86
Verkehrsfläche	9,98	0	1,00			9,98
Verkehrsfläche	141,99	0	1,00			141,99
Verkehrsfläche	163,04	0	1,00			163,04
Verkehrsfläche	499,30	0	1,00			499,30
Verkehrsfläche	395,26	0	1,00			395,26
Verkehrsfläche	7,71	0	1,00			7,71
Verkehrsfläche	12,79	0	1,00			12,79
Verkehrsfläche	311,16	0	1,00			311,16
Verkehrsfläche	403,30	0	1,00			403,30
Verkehrsfläche	15,01	0	1,00			15,01

Verkehrsfläche	5,34	0	1,00			5,34
Verkehrsfläche	309,65	0	1,00			309,65
Verkehrsfläche	321,00	0	1,00			321,00
Wohnbaufläche	1839,37	10	0,40	367,87	1471,50	1103,62
<b>Summe</b>	<b>45709,77</b>					<b>19327,06</b>

Nutzungsart	Fläche [m²]	Block Nr.	Versiegelungs- grad (1 oder GRZ)	+ 50 % [m²] maximal jed. bis 0,8	bei GRZ 0,8	mögl. Versiegelung [m²]
Gemeinbedarfsfläche	1643,37	12	0,50	410,84	1314,69	1232,53
Grünfläche	3448,68	0				0,00
Grünfläche	2205,09	0				0,00
Grünfläche	4936,61	0				0,00
Grünfläche	72,55	0				0,00
Grünfläche	7813,57	0				0,00
Grünfläche	11,99	0				0,00
Grünfläche	621,02	0				0,00
Grünfläche	136,44	0				0,00
Grünfläche	262,82	0				0,00
Grünfläche	146,80	0				0,00
Grünfläche	100,10	0				0,00
Grünfläche	30,63	0				0,00
Grünfläche	174,31	0				0,00
Grünfläche	222,27	0				0,00
Grünfläche	368,83	0				0,00
Grünfläche	1629,44	0				0,00
Grünfläche	104,15	0				0,00
Grünfläche	40,50	0				0,00
Grünfläche	180,60	0				0,00
Grünfläche	25,00	0				0,00
Grünfläche	25,00	0				0,00
Grünfläche	25,00	0				0,00
Grünfläche	25,00	0				0,00
Grünfläche	185,24	0				0,00
Grünfläche	451,65	0				0,00
Mischbaufläche	2948,27	11 West	0,70	1031,90	2358,62	2358,62
Mischbaufläche	3859,76	11 Ost	0,40	771,95	3087,80	2315,85
Mischbaufläche	1315,06	12	0,50	328,77	1052,05	986,30
Verkehrsfläche	531,58	0	1,00			531,58
Verkehrsfläche	619,66	0	1,00			619,66
Verkehrsfläche	100,42	0	1,00			100,42
Verkehrsfläche	73,82	0	1,00			73,82
Verkehrsfläche	474,76	0	1,00			474,76
Verkehrsfläche	8,87	0	1,00			8,87
Verkehrsfläche	386,20	0	1,00			386,20
Verkehrsfläche	286,21	0	1,00			286,21
Verkehrsfläche	528,22	0	1,00			528,22
Verkehrsfläche	1858,35	0	1,00			1858,35
Verkehrsfläche	1034,99	0	1,00			1034,99
Verkehrsfläche	141,03	0	1,00			141,03
Verkehrsfläche	280,95	0	1,00			280,95
Verkehrsfläche	151,96	0	1,00			151,96
Verkehrsfläche	413,87	0	1,00			413,87
Verkehrsfläche	395,26	0	1,00			395,26
Verkehrsfläche	12,79	0	1,00			12,79
Verkehrsfläche	15,01	0	1,00			15,01
Verkehrsfläche	5,34	0	1,00			5,34
Verkehrsfläche	933,97	0	1,00			933,97
Verkehrsfläche	218,22	0	1,00			218,22
Verkehrsfläche	186,26	0	1,00			186,26
Verkehrsfläche	1403,64	0	1,00			1403,64
Verkehrsfläche	203,86	0	1,00			203,86
Verkehrsfläche	540,21	0	1,00			540,21
Verkehrsfläche	25,03	0	1,00			25,03
Verkehrsfläche	56,07	0	1,00			56,07

Verkehrsfläche	50,23	0	1,00			50,23
Wohnbaufläche	1765,31	10	0,40	353,06	1412,25	1059,18
Summe	45711,81					18889,25