
Begründung

zum Bebauungsplan „Alexanderpark“



1. Anlass der Planung

Im Planbereich liegen die ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen „Obere Infanteriekaserne“ und „Motorsportschule“ sowie Grundstücke des Landes mit vorhandenem Altbaubestand der zum großen Teil gewerblich, u. a. vom Lehrerseminar und dem Landesdenkmalamt genutzt wird. Die ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend den Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplans soll die Entwicklung des Bereichs der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dienen. Es soll ein städtisches Quartier entstehen, das sich durch eine große bauliche und strukturelle Vielfalt auszeichnet. Kompakte, teilweise gemischt genutzte Gebäudestrukturen sollen wirtschaftliches, energiebewusstes, verkehrsreduziertes, flächensparendes und umweltbewusstes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Angebote an Flächen für Wohnen und Gewerbe sollen auch die in der Tübinger Südstadt vorhandene Nachfrage erfüllen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes geschaffen werden.

Der Alexanderpark soll als Gesamtanlage aus einheitlicher Randbebauung und offener Parkfläche in seinem ortsbildprägenden Charakter erhalten und gestärkt werden.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3 Hektar und wird wie folgt begrenzt,

- im Norden durch die Stuttgarter Straße,
- im Osten durch die Mathildenstraße,
- im Süden durch die Galgenbergstraße,
- im Westen durch das Grundstück der Französischen Schule und durch die Thomas-Mayer-Straße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für den südlichen Randstreifen des Geltungsbereiches zur Galgenbergstraße hin ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen stellen einen Entwicklungsrahmen dar, aus dem die Baugebiete entwickelt werden. Im Rahmen dieser Entwicklung verstößt die Festsetzung Mischgebiet im Bebauungsplan nicht automatisch gegen die Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich existieren bislang verschiedene nicht qualifizierte Ortsbaupläne, die Baulinien festsetzen. Sämtliche für den Planbereich existierenden Ortsbaupläne werden durch den Bebauungsplan „Alexanderpark“ überlagert und für dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand soll neben dem Wohnen auch die Ansiedlung kleinerer, mit der Wohnnutzung verträglicher Gewerbebetriebe möglich sein. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich nicht in das Gebiet ein und werden aufgrund ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über N. N. bestimmt. Als Mindesthöhe wird die um 3 m verringerte Gebäudehöhe festgesetzt. Für Gebäude, die die Mindesthöhe überschreiten und eine Dachneigung bis 15° aufweisen, wird die Nutzung für das oberste Geschoss auf max. 75% begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Walmdächer sowie das Baufeld 4.

Die Festsetzungen ermöglichen eine 2-4-geschossige Bebauung in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung und die städtebaulich gewünschte Dimension der Gebäude wird dadurch gewährleistet. Um bei den verschiedenen möglichen Dachformen eine annähernd gleichberechtigte Ausnutzung der Dachgeschosse zu erreichen, wird die Nutzung für das oberste Geschoss begrenzt. Diese Beschränkung gilt nicht für das Baufeld BF 4, da aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes die Wohnfläche des Erdgeschosses bereits um die Hälfte reduziert wird.

Sowohl die maximale Höhe als auch die Mindesthöhe dürfen mit betriebsbedingten Aufbauten und mit Solaranlagen überschritten werden, da es sich hierbei nur um untergeordnete Bauteile handelt. Von den festgesetzten Gebäudehöhen können Überschreitungen gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück durch entsprechende Unterschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgeglichen werden, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme kann im Einzelfall städtebaulich sinnvoll sein und führt insgesamt zu keiner Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen soll eine direkte Anbindung der Erdgeschosse an die umgebenden Freiflächen gewährleistet werden und eine bauliche Nutzung, die über das festgesetzte Maß hinausgeht, vermieden werden.

Um einen gleichmäßigen Anschluss an die vorhandene Hangtopografie zu erreichen und um sinnvoll nutzbare, zusammenhängende Freibereiche zu erhalten, werden in einzelnen Bereichen Höhenlagen für die nicht überbaubaren Bereiche festgelegt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichende Aussagen trifft.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, wenn die unterirdischen Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden. Diese Überschreitung stellt im Vergleich zu einer oberirdischen Parkierungslösung eine Begrenzung der Oberflächenversiegelung dar.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf auch durch offene Stellplätze, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und durch Carports, wenn sie über eine extensive Dachbegrünung verfügen um über 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Ziel der Festsetzung ist es, den Bestand an offenen Stellplätzen und Carports unter gleichzeitiger Begrenzung der Oberflächenversiegelung zu sichern.

Im Rahmen der Neubildung der Grundstücke kann die zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise um bis zu 0,1 überschritten werden. Hierdurch soll für die Grundstücksparzellierung eine höhere Flexibilität erreicht werden.

6.1.3 Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise sind zwischen den Baufeldern verringerte Abstandsflächen zulässig, diese ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden. Innerhalb der Baufelder muss auf die Grenze gebaut werden. Mit dieser Festsetzung soll die Bauweise der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Darüber hinaus wird die Unterschreitung der nach Landesrecht erforderlichen seitlichen Mindestgrenzabstände in einigen Teilbereichen aus städtebaulichen Gründen in Kauf genommen, da dort eine Bebauung der unmittelbar anschließenden Flächen nicht möglich ist und daher nachbarliche Belange nicht berührt werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung. Auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden. Die Anordnung der Baugrenzen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets gewährleisten, den öffentlichen Raum definieren und die Versiegelung begrenzen. Die Festsetzung der Baulinien entlang der Alexanderstraße soll die bestehenden städtebaulich wirksamen Raumkanten aufgreifen und sicherstellen.

6.1.5 Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firstrichtungspfeilen bestimmt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

6.1.6 Nebenanlagen

Um die hohen und vielfältigen Nutzungsanforderungen zu gewährleisten, die im Bereich der Innenhöfe und der Vorgärten bestehen, sollen diese Bereiche von Nebenanlagen freigehalten werden. Der Bedarf an Nebenanlagen soll städtebaulich geordnet in den Bereichen zwischen den Gebäuden gedeckt werden.

6.1.7 Offene und überdachte Stellplätze/Carports und Tiefgaragen

Die erforderlichen Stellplätze für Neubauten sollen in unterirdischen Parkieranlagen nachgewiesen werden, um Freiräume für die umliegenden Gebäude zu schaffen und die oberirdische Bodenversiegelung zu begrenzen. Für Bestandsgebäude werden die bereits genehmigten oberirdischen Stellplätze planungsrechtlich übernommen. Im Bereich nördlich der Alexanderstraße sind nur offene Stellplätze (insgesamt 6 Stellplätze, davon 1 Behindertenstellplatz) zulässig um dem städtebaulichen Ziel zur Erhaltung des ortsbildprägenden Charakters des Alexanderparks (siehe Ziffer 2 Ziele und Zwecke der Planung) zu entsprechen.

6.1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist. Daher soll das auf den privaten Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Es ist sowohl die seitliche Versickerung in Vegetationsflächen als auch die Versickerung in Rigolen möglich. Ein ausreichender Aufenthalt und damit eine genügende Reinigung durch biologische und chemische Vorgänge für Sickerwasser sind durch den hohen Feinbodenanteil gewährleistet.

Darüber hinausgehend sind allerdings die Möglichkeiten, das Niederschlagswasser zu versickern, begrenzt aufgrund der bindigen Böden und der großflächigen Unterbauung des Geländes durch Tiefga-

ragen. Um den Regenwasserabfluss von Dachflächen dennoch zu verlangsamen ist Dachbegrünung (gem. örtliche Bauvorschriften Nr. 1) oder alternativ die Rückhaltung des Regenwassers in Retentionszisternen vorgeschrieben: Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung (gem. örtliche Bauvorschriften Nr. 1) von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten. Neben der Rückhaltung kann so auch die Nutzung des Regenwassers und ein gedrosselter Abfluss in die Kanalisation ermöglicht werden.

6.1.9 Öffentliche Grünfläche

Der Alexanderpark wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Er erfüllt für die umliegende Bebauung und darüber hinaus wichtige Freiraumfunktionen und ist außerdem „Gelenk“ in der fußläufigen Wegeverbindung Loretto-Areal zur Landschaft am Galgenberg.

An seinem südlichen Rand wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Gunsten der privaten Freiräume für die neuen Anwohner eingegriffen. Dadurch wird eine neue räumliche Fassung des verbliebenen öffentlichen Freibereiches erforderlich. Dies soll durch einen Geländeversprung zwischen privater und öffentlicher Fläche sowie durch die mit Pflanzgebot 9 vorgegebenen neu zu pflanzenden Hecken bewirkt werden. Die Durchwegung der Fläche muss dadurch weiter nach Norden verschoben werden. Auch die bislang unbefriedigende Situation durch große versiegelte Flächen am östlichen Parkrand und die unklare Gliederung dieses Bereichs soll durch die Hecken- und Baumplantagen (Pflanzgebote 10 und 3) verbessert werden.

Darüber hinaus bedarf es zur Erhaltung und Revitalisierung des Parks freiraumplanerischer Überlegungen, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein können. Aus diesem Grund soll ein Gestaltungs-, Pflege und Entwicklungskonzept entwickelt werden, das folgende Eckpunkte berücksichtigt:

- Erhaltung und Ergänzung der raumbildenden Heckenstrukturen entsprechend Pflanzgebot 9,
- Erhaltung des Baumbestandes entsprechend den Pflanzbindungen,
- Erhaltung des offenen Charakters der Rasenflächen,
- Oberflächengestaltung aller Wege mit wassergebundenen und wasserdurchlässigen Deckschichten, Ausnahme: Zuwegung und Feuerwehrezufahrt Lehrerseminar,
- Abschirmung des Parkplatzes am Lehrerseminar zum Alexanderpark hin, durch ein ca. 1 m hohes feingliedriges Rankgerüst, das an der Mauer entlang des Parkplatzes angebracht und begrünt wird.

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

Zur Erhaltung der mit Erhaltungsgebot belegten Buche im Alexanderpark müssen deren Lebensbedingungen verbessert werden. Hierfür soll ein unbefestigtes Baumquartier mit einem Radius von mindestens 5 m hergestellt werden. Ergibt sich in der Ausbauplanung der Bedarf, einen Teil der Baumscheibe für eine Feuerwehrezufahrt überfahrbar zu machen, so sollen die dafür erforderlichen Flächen als Schotterrasenflächen und damit wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die beiden Platanen beim Landesdenkmalamt sind ebenfalls mit Erhaltungsgebot belegt. Ihr Wurzelraum ist allerdings aktuell sehr beengt durch die bis fast an den Stammfuß heranreichende Asphaltfläche. Daher soll im Abstand von mindestens 3 m, besser 4 m zum Baumstamm entsiegelt werden.

6.1.11 Leitungsrechte

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zugunsten der privaten Ver- und Entsorgung des Baufeldes BF 4 Leitungsrechte festgesetzt.

6.1.12 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Horstmann + Berger vom 21.11.2006 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Bewohner und Beschäftigten vor schädlichen Lärmimmissionen in bestimmten Bereichen des Plangebiets Lärmpegelbereiche festgesetzt werden müssen. Nähere Erläuterungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

6.1.13 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote für Bäume entlang der Alexander- und der Mathildenstraße (Pflanzgebote 1, 2 und 8) dienen der Gliederung des öffentlichen Straßenraumes. Die Standorte können dabei gemäß den Anforderungen der Ausbauplanung entlang der Straße verschoben werden.

Durch die Pflanzung von Hecken (Pflanzgebote 9 und 10) und Bäume (Pflanzgebot 3) im Alexanderpark wird dieser neu gefasst (s. Pkt. 6.1.9). Die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im Bereich der neuen Bebauung (Pflanzgebote 4 und 5) sichern die Durchgrünung des Gebietes.

Mit der flächigen Strauchpflanzung einschl. Bäumen (Pflanzgebote 12 und 6) wird der Geländesprung zwischen der Neubebauung im Bereich der ehem. Motorsportschule und der bestehenden Bebauung an der Galgenbergstraße begrünt und betont. Die Bäume, die durch Pflanzgebot 7 vorgesehen werden, dienen der Einfassung und Gestaltung der Stellplätze, die der bestehenden Bebauung an der Galgenbergstraße dienen.

Die Pflanzung von Hecken entlang der Galgenbergstraße (Pflanzgebot 11) ergänzt die dort vorhandenen Hecken und dient der Begrenzung und Gestaltung der Straße.

6.1.14 Pflanz-erhaltungsgebote

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

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des prägenden Charakters werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Außengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen, Niederspannungsfreileitungen, Satelliten-Empfangsanlagen und Abgrabungen dazu dienen, den Charakter des Gebiets zu wahren. Die Festsetzungen sollen einerseits eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für den Einzelnen zulassen und andererseits die wesentlichen städtebaulichen und ein Mindestmaß an gestalterischen Anforderungen sichern.

Bei der Festsetzung der Dachformen wurde auf eine hohe Gestaltungsvielfalt, die dem gewünschten Charakter des neuen Gebiets entspricht, Wert gelegt. Im Bereich des Alexanderparks soll durch die Festsetzung Walmdach das einheitliche Gestaltungsbild der Umgebungsbebauung aufgegriffen und fortgeführt werden.

Höhenbegrenzungen von Stützmauern und Böschungen werden festgesetzt, um einen gleichmäßigen Anschluss an die vorhandene Hangtopografie zu erreichen und um sinnvoll nutzbare, zusammenhängende Freiflächen zu erhalten.

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen soll eine unzulässige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vermieden werden.

7. Energiestandards

Durch die Nutzung von Fernwärme und Blockheizkraftwerken, hohen Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik sollen die Neubauten im Baugebiet mindestens den Energiestandard KfW 60 (angestrebt wird KfW 40) erreichen. Für das Baugebiet wurde eine energetische Bewertung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens sollen in den Kaufverträgen verbindlich festgeschrieben werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz über die Mathildenstraße, Alexanderstraße, Galgenbergstraße, Thomas-Mayer-Straße und die Stuttgarter Straße. Wegeverbindungen und Anbindungen an den Alexanderpark für Fußgänger werden durch die Planung geschaffen.

8.2 Ver-/Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungs- und Entsorgungsnetz.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

10. Umweltbericht

Mit der BauGB Novelle 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht des Büros Egner (bearb. v. Hr. Schlegel), Tübingen, vom 07.03.2007 beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesonderter Teil dieser Begründung.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Geplante Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanes 'Alexanderpark' sollen ca. 40-50 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entstehen. Das Ortsbild prägende historische Gebäudeensemble rund um den Alexanderpark wird insgesamt erhalten.

Im Rahmen des Wohnungsbaus werden die beiden Gebäude Nr. 34 und 36 durch höher geschossige Neubauten gleicher Grundfläche und Dachform ersetzt und das Gebäude Nr. 38 modernisiert. Die Garagen und Werkstätten der ehemaligen Motorsportschule werden abgerissen und durch ein breites Angebot an verschiedenen Wohnungstypen, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren, ersetzt. Das Landesdenkmalamt wird in seiner derzeitigen Form und Größe erhalten. Die Wohngebäude an der Galgenbergstraße bleiben ebenfalls unverändert.

Flächenbedarf

Da keine neuen Bau- und Erschließungsflächen ausgewiesen werden und das Maß der Versiegelung im Bereich der ehemaligen Motorsportschule reduziert wird, entsteht für die geplanten Maßnahmen kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Erschließung

Das Quartier befindet sich in einer verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorhandene Erschließung wird bei Bedarf saniert bzw. modernisiert. Für die Bewohner werden Stellplätze in ausreichender Zahl in Tiefgaragen herge-

stellt, für Besucher sind oberirdische Stellplätze innerhalb des Quartiers vorgesehen, so dass mit keinem zusätzlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Planungsbereichs zu rechnen ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die zu erwartenden Baumaßnahmen werden sich aufgrund eines umfangreichen Maßnahmenkatalogs auf sämtliche im Rahmen des Umweltberichts untersuchten Schutzgüter nur unerheblich auswirken. Der Wegfall von 1312 m² Spontanvegetation und von 28 Bäumen (davon 17 mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 bis höchstens 40 cm und ein 3-stämmiger Baum mit einem Stammdurchmesser von je 55 cm) wird durch neue Vegetationsflächen und die Neupflanzung von 46 standortgerechten Bäumen ausgeglichen.

Numerische Bewertungsverfahren

Für das Schutzgut Biologische Vielfalt/Tiere und Pflanzen wurde das Bewertungsmodell der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) herangezogen. Das Ergebnis dieser Bewertung ist eine Ausgleichsquote von 112,7 %. Für das Schutzgut Boden wurde eine Bilanzierung der unversiegelten, teilversiegelt und völlig versiegelten Bodenflächen vorgenommen. Daraus ergibt sich eine Entsiegelung von insgesamt 2807 m² Bodenfläche.

Vermeidungsmaßnahmen

- Die Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. In der Bilanz werden insgesamt 2807 m² befestigte Flächen entsiegelt (Bereich Motorsportschule). Davon werden 1246 m² rekultiviert und erhalten wieder eine natürliche Humusauflage.
- Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten und durch Erhaltungsgebot langfristig gesichert.
- Die vom Galgenberg her kommenden Kaltluftabflussbahnen werden von zusätzlicher Bebauung freigehalten.
- Der Alexanderpark mit seinem wertvollen alten Baumbestand wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dauerhaft gesichert.
- Das historisch und städtebaulich bedeutsame Ensemble des ehemaligen Lazaretts mit Nebengebäuden und große Teile der Maueranlagen werden erhalten.

Verringerungsmaßnahmen

- Zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs werden sämtliche neu hinzu kommenden privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht.
- Die Mineralöl-Altlast im Bereich der ehemaligen Motorsportschule wird saniert.
- Das gesamte Quartier wird durch die Neupflanzung von 46 Bäumen (Pflanzgebot) intensiv durchgrünt.
- Die Gesamtfläche der Vegetationsflächen wird um insgesamt 1246 m² (Dachbegrünung nicht berücksichtigt) erhöht.
- Zwischen der Neubebauung und den vorhandenen Wohnhäusern entlang der Galgenbergstraße wird auf insgesamt 100 m Länge und 4 m Breite eine naturnahe Hecke aus einheimischen Sträuchern gepflanzt.
- Das Oberflächenwasser von privaten versiegelten Flächen wird innerhalb des Grundstücks versickert.
- Die Fußwegeverbindung von der Südstadt zum Galgenberg sowie die Erholungsfunktion des Alexanderparks werden verbessert.

Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Retention des Regenwassers werden die Dachflächen extensiv begrünt. Alternativ dazu ist der Einbau von Regenwasserzisternen vorgesehen.
- Die Wurzelräume von 3 besonders wertvollen alten Bäumen werden entsiegelt.

Kompensation

Mit den aufgeführten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff durch das Bauvorhaben nicht nur in vollem Umfang kompensiert, sondern es kommt darüber hinaus für das gesamte Quartier zu einer wesentlichen Verbesserung aller Umweltbelange.

Tübingen, den 01.08.2007