

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1. Anlass der Planung**

Das Quartier zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße ist bisher von einer straßenbegleitenden und weitgehend traufständigen Bebauung geprägt. Der großzügige Innenbereich des Quartiers wird geprägt durch Obstbaumwiesen und Gärten.

Der Verwaltung lag für das Grundstück Lembergstraße 4 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Carport vor, das weit in den rückwärtigen Gartenbereich ragte. Die Stadt und das Regierungspräsidium Tübingen sind der Auffassung, dass auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB solche weit in den rückwärtigen Gartenbereich hineinragenden Bebauungen zulässig wären, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Ohne Bebauungsplan könnten Gebäude in der rückwärtigen Gartenzone nicht mehr vermieden werden, eine städtebauliche und landschaftsräumliche Entwicklung wäre gefährdet. Städtebauliche Missstände wären nicht zuletzt wegen den gegebenen Eigentumsverhältnissen und Grundstückszuschnitten nicht zu vermeiden.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße soll auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

Aus städtebaulicher und landschaftsräumlicher Sicht soll das Quartier durch einzelne Baumöglichkeiten mit geringer Versegelung in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße sowie durch Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand behutsam nachverdichtet werden. Die im Innenbereich vorhandene private Grünfläche mit Obstbaumwiesen und Gärten soll dauerhaft gesichert werden.

## **3. Planbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Lembergstraße,
- im Osten durch die Raichbergstraße,
- im Süden und Westen durch die Jurastraße.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bereich zwischen Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als gemischte Baufläche dargestellt. Geplant ist ein Mischgebiet mit privater Grünfläche im Innenbereich, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für einen Teilbereich im Osten des Plangebiets gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Feuerhägele“ aus dem Jahr 1958. Im Übrigen bestehen im Planbereich diverse alte Baulinien. Dieser nicht qualifizierte Bebauungsplan sowie die Baulinien werden durch den Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und sind damit nicht mehr anwendbar.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Neben dem Wohnen soll auch die Ansiedlung kleinerer mit der Wohnnutzung verträglicher Gewerbebetriebe möglich sein.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Firsthöhe und Traufhöhe in Metern ü. NN und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bebauungsstruktur Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße ist bereits in alten Flurkarten verzeichnet und gehört zum historischen Bereich von Derendingen. Auf die früher ländlich geprägte Struktur verweisen die ehemaligen Bauernhäuser mit Wohngebäude und Scheune (Jurastr. 35, 49, Lembergstraße 22) sowie der zusammenhängende grüne und gärtnerisch genutzte innen liegende Bereich. Ziel des Bebauungsplans ist es, die besondere Charakteristik dieses Quartiers dauerhaft zu sichern. Dementsprechend wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden abgeleitet vom Gebäude, Jurastr. 41, mit 13,40 m im rückwärtigen Gebäudeteil. Mit Ausnahme des städtebaulich dominanten Eckgebäudes Jurastraße 27 gegenüber dem Derendinger Bahnhof handelt es sich beim Gebäude Jurastraße 41 um das höchste Gebäude im Plangebiet, die übrigen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 9,50 m - 12,50 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe für das Grundstück Jurastraße 41 wurde auf 342,00 m über NN. angehoben; so kann auch für dieses Grundstück die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand etwas angehoben werden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen der straßenbegleitenden Bebauung ermöglichen eine 3-geschossige Bebauung, entsprechend der bereits bereichsweise vorhandenen Bebauung nördlich der Jurastraße. Im rückwärtigen Bereich der zweiten Bauzeile ist eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig.

Die Bebauung südlich der Jurastraße, im Mühlenviertel, ist Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem sich das Preisgericht unter Berücksichtigung der heterogenen umgebenden Bebauung für eine verdichtete städtebauliche Grundstruktur mit eigener Identität ausgesprochen hat. Dieser Auffassung ist der Gemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ gefolgt. Die geplante Bauzeile entlang der südlichen Jurastraße ist auf 2/3 ihrer Länge mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und auf 1/3 der Länge mit einer maximalen Höhe von 15,50 m bebaubar. Auch wenn die maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu denen der nördlichen Bebauung nicht erheblich abweichen, so wird die Neubebauung im Mühlenviertel mit ihrem geschlossenen Charakter und der flach geneigten, vielfältigen Dachausbildung den Auftakt in ein neues Quartier bilden, das sich von der vorhandenen Bebauung Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße unterscheidet. Die räumliche Distanz mit Fahrbahn, Gehwegen, offen gelegtem Mühlbach und privaten Vorbereichen vermag zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zu vermitteln.

Die Grundflächenzahl wurde festgelegt, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Damit die durch die zweite Bauzeile entstehende zusätzliche Versiegelung weitgehend minimiert werden kann, wird in der rückwärtigen Bauzeile pro Grundstück eine maximal zulässige Bebauung von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt.

## 5.3 Bauweise

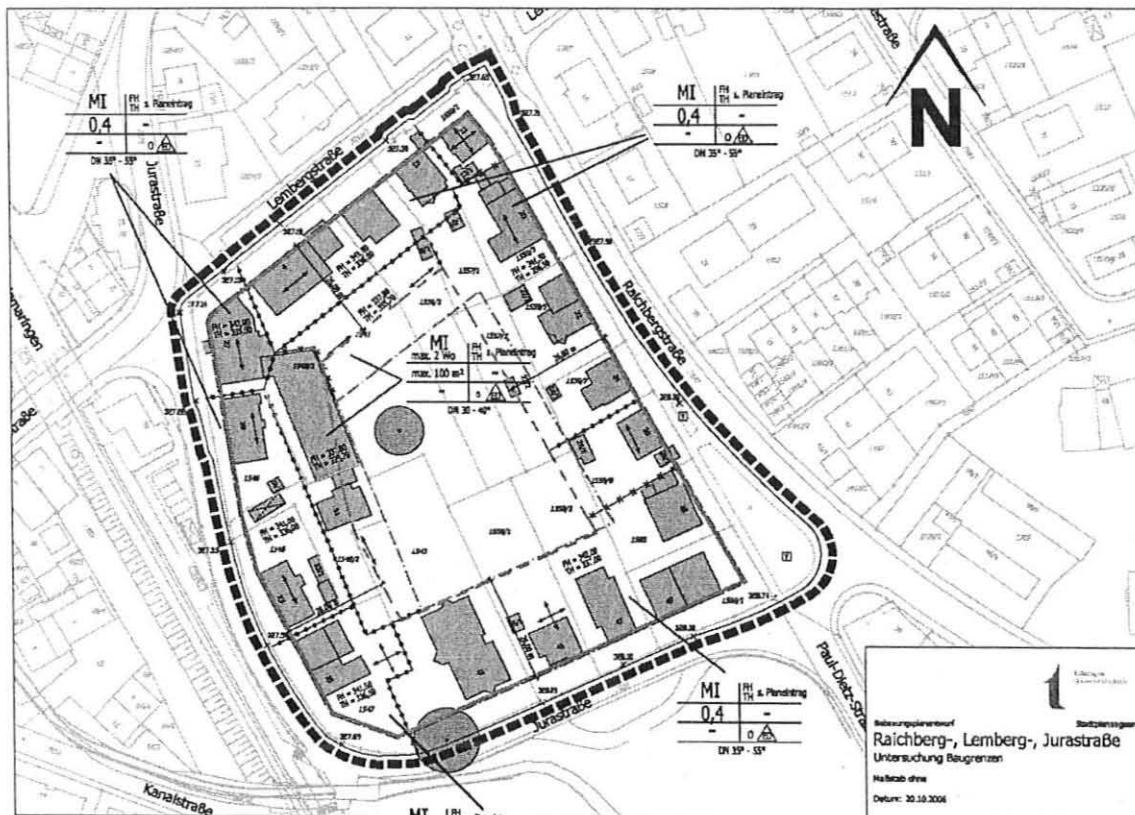
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel und Doppelhäuser. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Durch die offene Bauweise wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung gewährleistet. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden und gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen. Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen ausgeschlossen um eine geordnete bauliche Entwicklung entlang des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten.

Die Tiefe der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und den gegebenen Grundstückszuschnitten. Für die Bebauung entlang der Lembergstraße mit einer Tiefe von bis zu 11,00 m und den verbleibenden, weit in die private Grünfläche hineinragenden Gartengrundstücken mit einer Tiefe von bis zu ca. 65 m wird eine weitere rückwärtige Baumöglichkeit, wie bereits östlich der Jurastraße vorhanden, ermöglicht. Für die Gebäude entlang der Jurastraße mit Gebäudetiefen bis zu 26 m und die Gebäude entlang der Raichbergstraße sind Erweiterungen möglich.

Eine durchgängige Tiefe der Baufenster von 26 m (vgl. nachfolgende Grafik) entlang der Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße hätte zwar eine größere Private Grünfläche zur Folge, die Grundstücke wären aber aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und Grundstückssituation baulich nicht nutzbar. Dementsprechend reagieren die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf die Bebauungsstruktur und Grundstückssituation.



## 5.5 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungs Pfeile definiert. Die Gebäudestellung orientiert sich am Bestand.

## 5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In der rückwärtigen Bauzeile wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Dadurch sollen eventuell entstehende Störungen durch den entstehenden Zufahrtsverkehr möglichst reduziert werden.

## 5.7 Private Grünfläche

Auf Grund der bauplanungsrechtlichen Situation ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, mit der Folge, dass eine Bebauung in der Grünzone ohne Bebauungsplan nicht mehr verhindert werden könnte. Sowohl die Darstellungen im Lageplan und die Beschreibung der innen liegenden Fläche im Straßenkarree als auch Ortsbesichtigungen haben ergeben, dass der innen liegende Grünbereich zum Innenbereich gehört. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend einheitlich, so dass neue Vorhaben im Gartenbereich durch diese eindeutig geprägt wären. Die Gesamtfläche ist nicht so groß, dass sie eine

relevante Unterbrechung der Bebauung darstellt oder die Prägung unterbricht. Sie weist lediglich eine Breite von ca. 55-85 m und eine Tiefe von ca. 100 m auf. Die Freiflächen werden zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung vollständig als Gartenflächen genutzt. Bei einer derartigen Sachlage kann von keiner Außenbereichsinsel ausgegangen werden. Die Bebauung in der rückwärtigen Gartenzone richtet sich demnach ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Größe und homogenen Struktur mit Obstbäumen und Nutzgärten hat der private Freibereich eine hohe Bedeutung für das Wohnumfeld der angrenzenden Bebauung. Bedingt durch die vergleichsweise extensive Nutzung und den alten Baumbestand der Gärten besitzt dieser Bereich eine mittlere Bedeutung für Arten und Biotope. In der privaten Grünfläche sind deshalb nur Gartenhäuser bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 m<sup>3</sup> zulässig, andere bauliche Anlagen sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig. Gartenhäuser sind kleinere, in einfacher Bauart erstellte Gebäude, die der Unterbringung von Gartengeräten und -erzeugnissen sowie dem Schutz vor der Witterung dienen.

Die Private Grünfläche ist in Größe und Ausmaß (48 m/60 m) so festgesetzt, dass landschaftsräumlich eine Tiefenwirkung entstehen kann. In Verbindung mit den ausgewiesenen Zweckbestimmungen der gärtnerischen Nutzungen und der Nutzung als Obstwiese kann so die ökologische Bedeutung und ihre Bedeutung für die Erholung der Bewohner gewährleistet werden.

Verwiesen wird auch auf die Begründung zur Überbaubaren Grundstücksfläche Punkt 5.4.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um weiteren Versiegelungen des Bodens entgegen zu wirken, sind Zufahrten und Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **5.9 Pflanzgebote / Pflanzenerhaltungsgebote**

Die Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Diese finden sich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den textlichen Festsetzungen wieder.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften**

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen und Satelliten-Empfangsanlagen festgesetzt.

Der Empfang ausländischer Sender wird durch die örtliche Bauvorschrift zu Satelliten-Empfangsanlagen nicht ausgeschlossen. Parallel besteht noch die Möglichkeit des Kabelanschlusses, der über zusätzliche technische Einrichtungen (Digitalbox) den Empfang diverser ausländischer Sender möglich macht.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen der Gebäude sind nicht zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1 m im Terrassenbereich zulässig. Ziel ist die Erhaltung des vorhandenen Geländeniveaus.

## **6. Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Raichbergstraße, Jurastraße und Lembergstraße sichergestellt. Die innere Erschließung der Grundstücke in 2. Bauzeile erfolgt über die Grundstücke in erster Bauzeile. Die Erschließung ist privatrechtlich entsprechend zu regeln.

Für einen Ausbau der Jurastraße entsprechend den Standards der Universitätsstadt Tübingen mit einem Straßenquerschnitt von 6 m zuzüglich eines Gehwegs von 1,50 m müssten die Eigentümer der Grundstücke Jurastraße 29, 31, 33 und 35 Teilflächen ihrer Grundstücke entlang der Jurastraße (die Flächen haben eine Tiefe bis zu 1 m) an die Universitätsstadt Tübingen verkaufen. Die Bereitschaft der Eigentümer an einem Verkauf der Grundstücke ist nicht vorhanden.



Die Ver- und Entsorgung der Gebäude in zweiter Bauzeile erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

## 7. Energie

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Empfohlen wird, bei Neubauten mindestens den KfW Standard 60 einzuhalten. Auf weitere energetische Festsetzungen wird verzichtet, da das Gebiet überwiegend bebaut ist.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## 9. Umweltbericht

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

### 9.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt, wie bereits unter 2. beschrieben, auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet mit behutsamer Nachverdichtung unter weitgehender Schonung des Innenbereichs mit Obstwiesen und Gärten.

### 9.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Nachfolgend wird dargestellt, inwiefern die Inhalte des Bebauungsplanes die übergeordneten Ziele aus Fachplänen - insbesondere dem Landschaftsplan - und aus relevanten Fachgesetzen berücksichtigen.

Fachplan/fachgesetzliche Ziele	Berücksichtigung
<p>Landschaftsplan 1997<sup>1</sup>:</p> <p>Der Landschaftsplan trifft im Siedlungsbereich nur wenige Aussagen, hier vor allem zum Themenbereich Klima/Luft:</p> <p>Das Steinlachtal ist die wichtigste Achse der Kaltluftzufuhr von Süden für das Stadtgebiet Tübingen. Die Bebauung in Derendingen wirkt als Barriere für den Kaltluftabfluss. Entlang der Raichbergstraße verläuft in Richtung Norden eine Luftleitbahn von vorwiegend lokaler Bedeutung (=mittlere Kategorie). Der Blockinnenbereich selbst ist Stadtklimatop mit hoher Empfindlichkeit (z. B. gegenüber Nutzungsintensivierung/bauliche Veränderung).</p> <p>Nordwestlich des Planungsgebietes, entlang der Jurastraße, führt eine regional/überregional wichtige Radwegeverbindung vorbei.</p>	<p>Die vorgelegten Planungen haben keinen Einfluss auf die wichtige Kaltluftleitbahn des Steinlachteles. Der hohen Empfindlichkeit von Bereichen, die ein städtisch geprägtes Klima aufweisen, wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen: Einer möglichen ungeordneten Bebauung des Blockinnenbereichs und damit dem Verlust der klimatisch und lufthygienisch ausgleichenden Gärten und Obstwiesen wird vorgebeugt, indem ein großer Anteil des Grünbereichs als private Grünfläche gesichert wird. Südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße wird die bisher bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung planungsrechtlich gefasst.</p> <p>Die umliegenden Wegeverbindungen werden durch die Planungen nicht berührt.</p>

<sup>1</sup> Für den Teilbereich Tübingen des Landschaftsplanes liegen Bestands-, Bewertungspläne, ein Entwicklungsplan und ein Erläuterungsbericht des Büros Lehnhoff & Partner vor. Diese Unterlagen ergänzen den Landschaftsplan.

**Fachplan/fachgesetzliche Ziele**

Zielkonzept des Landschaftsplanes: Das Planungsgebiet ist, wie der gesamte Bereich der Südstadt und große Teile von Derendingen, als siedlungsklimatischer Sanierungsbereich dargestellt. Damit ist in erster Linie das Ziel verbunden, die Bedeutung des Steinlachtals als Luftleitbahn zu erhalten und zu verbessern.

sonstige Fachpläne (insbes. des Wasser- und Abfallrechts sowie des Immissionsschutzes) nicht vorhanden

Bodenschutz, gesetzliche Vorgaben

§ 1 BBodSchG: Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren

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

Immissionsschutz, gesetzliche Vorgaben

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

Wasserschutz, gesetzliche Vorgaben

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

Natur-/ Landschaftsschutz, gesetzliche Vorgaben

§ 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**

Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die wichtige Kaltluftleitbahn des Steinlachtals, s. o.

Einschränkung der bebaubaren Fläche im Bebauungsplan, Ausweisung einer privaten Grünfläche im zentralen Bereich und weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen, Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze

Durch eine neue Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich bzw. durch die Erweiterungsmöglichkeiten im sonstigen Gebiet, entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete, sind keine wesentlichen Lärm- oder Luftemissionen zu erwarten. Vergnügungsstätten und damit evtl. verbundene Störungen sind ausgeschlossen.

Begrenzung der Versiegelung im Bebauungsplan, Festsetzung von wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen

Festlegung einer privaten Grünfläche mit weitgehendem Ausschluss von Nebenanlagen, dadurch Erhalt der Obstwiesen und Gärten im Blockinnenbereich.

Erhaltungsgebot für zwei besonders prägende Walnussbäume im Planungsgebiet.

Ausschluss von Koniferen und empfehlende Pflanzenlisten zur Auswahl heimischer und standortgerechter Arten.

**9.3 Aktueller Zustand der Umwelt und Prognose der Auswirkungen**

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand der Umwelt und die Prognose der Auswirkungen gegenübergestellt. Grundlagen der Bestandsanalyse sind der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes (LP 1997) einschließlich der ergänzenden Unterlagen des Büros proplan (Lehnhoff & Partner(1997)), sowie die eigene Kartierung von Nutzung und Struktur.

**Lage, Nutzung, Umgebung, Biotoptypen**

Der Planungsbereich liegt östlich der Bahnlinie Hechingen – Tübingen im Stadtteil Derendingen. Er zeichnet sich durch offene Blockrandbebauung entlang der Straßen aus. In zwei Fällen wurde in zweiter Reihe gebaut:

- ehemaliger „Saal“ der Gaststätte Hirsch, heute zu Wohnzwecken umgenutzt,

- Neubau eines Wohnhauses südlich angrenzend an den „Saal“ auf der Fläche eines abgerissenen Gebäudes,

Der Blockinnenbereich mit seinen Gärten ist nur von den Häusern aus zugänglich, ist jedoch z. T. von der Straße aus einsehbar, die Gärten im zentralen Bereich vermitteln einen dörflichen Charakter. Es befinden sich zahlreiche Geräteschuppen in der Nähe der Häuser.

### **Naturhaushalt, biologische Vielfalt und Landschaftsbild**

Generell besitzen Siedlungsräume nur eingeschränkte Funktionen für den Naturhaushalt. Die überbauten bzw. versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung bzw. belastend für den Naturhaushalt. Mit der Überbauung oder Versiegelung geht der Verlust aller Funktionen der betroffenen Flächen einher. Die Bereiche mit gärtnerischer Nutzung sind je nach Intensität als mehr oder weniger überformt zu kennzeichnen.

<b>Bestandsanalyse</b>	<b>Prognose der Auswirkungen</b>
<b>Boden:</b> Im zentralen Bereich überwiegend unversiegelter, aber durch gärtnerische Nutzung überformter Boden. Informationen über Bodenart und Bodenfunktionen liegen nicht vor.	Verlust des Bodens und seiner Funktionen für den Naturhaushalt in den überbauten oder versiegelten Bereichen, Verminderung durch Teilversiegelung.
<b>Wasser:</b> ungehinderte Regenwasserversickerung in den Gärten, mittlere Wasserrückhaltefunktion durch den hohen Struktureichtum der Gärten.	Verlust der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt in den überbauten oder versiegelten Bereichen, Verminderung durch Teilversiegelung bzw. durch Verlust an Vegetation.
<b>Klima/Luft:</b> Bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung, Verminderung von Klimaextremen, ausgleichende Wirkung im Stadtklima (gekennzeichnet durch starke Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung von Wärmeinseln, Schadstoffbelastung).	Verminderung der bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Überbauung, insbes. im nördlichen und östlichen Bereich, in dem je nach Bebauung ca. 8 bis 12 Bäume fallen werden, meist Obstbäume. Erhaltung der ausgleichenden Funktion im jenem Bereich, der als private Grünfläche ausgewiesen wird.
<b>Arten und Biotope, Biologische Vielfalt:</b> Innerhalb der Siedlung sind keine Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu erwarten. Durch die vergleichsweise extensive Nutzung und den Obstbaumbesatz der Gärten kann dennoch von einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden. Die umgebende Bebauung wirkt allerdings isolierend.	Verlust in den überbauten Bereichen. Durch die Erhaltung eines Großteils der Grünfläche im Blockinnenbereich behält dieser Bereich seine Bedeutung für Arten und Biotope. Durch zusätzliche Bebauung und damit verbundene Intensivierung der Erholung auf den verbliebenen Flächen wird jedoch der Grad der Beeinflussung und Störung erhöht.
<b>Landschaftsbild/Erholung:</b> Der Blockinnenbereich besitzt aufgrund seiner Größe und der vergleichsweise homogenen Struktur mit Obstbäumen und Nutzgärten eine große räumliche Tiefe. So kann in der Vegetationszeit teilweise die jeweils gegenüberliegende Häuserzeile nicht eingesehen werden und man erhält den Eindruck, sich am Rande der Siedlung (Dorfrand) zu befinden. Dadurch besitzt dieser Bereich eine hohe Bedeutung für das direkte Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude.	Die räumliche Tiefe des Blockinnenbereichs wird durch eine randliche Bebauung vermindert, bleibt aber insgesamt immer noch erlebbar. Dies gilt gleichermaßen für den vor der Bebauung noch festzustellende „Dorfrandcharakter“ des Bereichs.

### **Schutzgebiete und Objekte**

Durch die Planungen sind keine geschützten Flächen und Objekte berührt.



### ***Mensch und Gesundheit, Bevölkerung***

S. o.: Landschaftsbild/Erholung und Klima/Luft.

Bei einer neuen Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich bzw. durch die Erweiterungsmöglichkeiten im sonstigen Gebiet, entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete, sind keine wesentlichen Lärm- oder Luftemissionen zu erwarten. Vergnügungsstätten und damit evtl. verbundene Störungen sind ausgeschlossen.

### ***Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Durch die Planungen sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

### ***Luftqualität***

Im Planungsgebiet herrschen keine besonderen Bedingungen bzgl. der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7. h) BauGB

### ***Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des UVPG***

Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern und -gegenständen zum Beispiel dadurch, dass die Versiegelung des Bodens auch zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führt. Außerdem verschlechtern sich durch den Verlust von Verdunstungs- und Filterflächen die klimatischen Bedingungen.

### ***Zusammenfassung:***

Erhebliche Auswirkungen entstehen vor allem durch Versiegelung/Verlust und Überformung von Böden.

## **9.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Auswirkungen und Bilanz**

Durch Ausgestaltung der Planung wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen:

- Nachverdichtung, Innenentwicklung unter größtmöglicher Schonung der Freiraumqualität durch: Beschränkung neuer Baumöglichkeiten in zweiter Zeile auf die Bereiche südlich der Lemberg- und östlich der Jurastraße, ansonsten Erweiterungsmöglichkeiten, Festsetzung der maximal überbaubaren Flächen mit GRZ 0,4,
- Ausschluss von Nebenanlagen in der privaten Grünfläche mit Ausnahme genehmigungsfreier Geschirrhütten,
- Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen,
- Erhaltungsgebot für zwei besonders prägende Walnussbäume,
- Ausschluss von Koniferen und gleichzeitig empfehlende Pflanzenlisten mit standorttypischen und heimischen Arten, mit dem Ziel, den dörflichen Charakter des Blockinnenbereiches zu wahren.

### ***Verbleibende negative Auswirkungen***

Durch die Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung der Zufahrten und Stellplätze können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitgehend minimiert werden. Die Auswirkungen auf Arten- und Biotope werden ebenfalls vermindert: Durch empfehlende Pflanzenlisten (heimische und standortgerechte Arten, Obstbäume) und den verbindlichen Ausschluss von Koniferen soll erreicht werden, dass der dörfliche Charakter des Blockinnenbereichs erhalten wird.

### ***Bilanzierung des Eingriffs nach Naturschutzgesetz***

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nach § 34 BauGB eine Bebauung des Blockinnenbereichs bzw. Erweiterungen in den sonstigen randlichen Bereichen möglich gewesen. Der vorliegende Bebauungsplan zielt daher in erster Linie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter größtmöglicher Schonung des zentralen Grünbereichs. Da die Eingriffsregelung nach §§ 18 ff BNatSchG jedoch nur Eingriffe erfasst, die bisher nicht bereits zulässig waren, ist sie hier nicht anzuwenden.

## **9.5 Emissionen, Abfälle, Abwässer, Nutzung von Energie**

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes ergeben sich hier keine Änderungen, da eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. Erweiterungen in den sonstigen randlichen Bereichen bereits vor der Planaufstellung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Zusätzliche Emissionen sind daher durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Solaranlagen auf den Dächern sind möglich.

## **9.6 Alternativen, Nullvariante**

Im Verlauf der Planungen wurden weitere Entwurfsvarianten geprüft, wobei Variante B im Wesentlichen dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf entspricht:

- Variante A sieht das weitgehende Festschreiben des Zustandes und die Sicherung der privaten Grünfläche in ihrem bestehenden Ausmaß vor. Weitere Baumöglichkeiten in zweiter Zeile wären nicht möglich gewesen.
- In Variante C wurde eine Hofbebauung im Blockinnenbereich vorgeschlagen, bestehend aus einem Doppelhaus und zwei Einzelhäusern. Es war eine Gruppierung der Wohngebäude um einen gemeinschaftlichen Erschließungsbereich und eine Orientierung der Freiflächen zueinander vorgesehen. Der private Grünbereich wäre auf eine Tiefe von ca. 35 m reduziert worden
- Nullvariante: Wird auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichtet, so ist eine ungeordnete Überbauung des Grünbereichs zu befürchten. Es bestünde nur im Sinne des Nachbarschutzes Einfluss auf Errichtungsort und Anzahl neuer Gebäude.

### **Auswahlgründe:**

Nullvariante und Variante C sind aus Umweltsicht ungünstiger zu beurteilen, als das jetzt verfolgte Plankonzept. Variante A wäre aus Umweltsicht zu bevorzugen, da kein Eingriff in den Blockinnenbereich möglich wäre.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine zweite Bauzeile entlang der Lembergstraße und östlich der Jurastraße vor. Außerdem sind Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand gegeben. So soll eine behutsame Innenentwicklung gefördert werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Quartiers, der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer bereits bestehenden zweiten Bauzeile entlang der Jurastraße, der Dimension und Qualität der vorhandenen Freifläche, sowie der Bedeutung des Freibereichs für die angrenzenden Bewohner.

## **9.7 Monitoring**

Im Rahmen des Monitoring wird die Verwaltung in einer einmaligen Begehung aufnehmen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden bzw. die entsprechenden Vorgaben und Gebote eingehalten werden. Diese Überprüfung findet nach Fertigstellung des ersten Gebäudes in der zweiten Bauzeile statt. Dann wird auch festgelegt, ob weitere Begehungen erforderlich sind.

## **9.8 Angaben zum Verfahren**

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Informationen aus dem Landschaftsplan sowie auf der Basis einer eigenen Struktur- und Nutzungskartierung des Bereiches erstellt. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Umweltprüfung ausgewirkt hätten.

## **9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet mit behutsamer Nachverdichtung unter weitgehender Schonung des Innenbereichs mit Obstwiesen und Gärten. Zu diesem Zweck sollen einzelne Baumöglichkeiten in zweiter Bauzeile südlich der Lembergstraße und östlich der Jurastraße entstehen. Die südlich daran angrenzenden Gärten und Obstwiesen werden aber dauerhaft als private Grünfläche gesichert. In Anwendung von § 34 BauGB war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung der rückwärtigen Gartenzone möglich, da bereits zwei Gebäude in zweiter Zeile errichtet wurden. Die Betrachtung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter muss daher vor diesem Hintergrund stattfinden.

Generell besitzen Siedlungsräume nur eingeschränkte Funktionen für den Naturhaushalt. Die Gärten und Obstwiesen im Blockinnenbereich haben in erster Linie Bedeutung als bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum, als Erholungsraum im direkten Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude und besitzen mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der unversiegelte aber durch gärtnerische Nutzung überformte Boden hat außerdem zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere Wasserhaushalt.

Durch Überbauung in diesem Bereich wird Boden versiegelt, Vegetation entfernt und die Tiefe des unbebauten Freiraumes vermindert. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Großteils der Grünfläche können die Auswirkungen auf Klima/Luft und die Erholungsfunktionen, sowie auf Arten- und Biotop auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Auswirkungen entstehen vor allem für das Schutzgut Boden. Sie werden durch die Ausgestaltung der Planung und weitere umweltschützende Festsetzungen minimiert.

Tübingen, den 20.10.2007

