Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Herrenberger Straße 55-59"

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Seit Beendigung des Betriebs der Bauunternehmung zum Jahresende 2004 liegt das Areal der Firma Steinhilber zwischen Freiackerstraße, Herrenberger Straße, Georgstraße und Ammer in der Weststadt brach. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen auf dem Areal künftig Wohnnutzungen und entlang der Herrenberger Straße auch gemischte Nutzungen ermöglicht werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 15.10.2007 den Beschluss gefasst, den bestehenden Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1" zu ändern.

Die Grundstücke des ehemaligen Betriebsareals wurden zwischenzeitlich an die Ammertal Massivhaus GmbH in Calw veräußert. Die neue Eigentümerin legt bei dem Vorhaben großen Wert sowohl auf gestalterische und städtebauliche Qualität als auch auf eine gute Anbindung an Altstadt und Verbrauchermarkt West und möchte deshalb im Zusammenhang mit dem Vorhaben auch die Erschließungssituation verbessern.

Im April 2010 hat die neue Eigentümerin eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Der von der Jury einvernehmlich zur Umsetzung empfohlene Entwurf des Büros Atelier Hybride aus München sieht eine 4 geschossige Straßenrandbebauung mit Nutzung im Dachgeschoss entlang der Herrenberger Straße vor. Die Bebauung zur Herrenbergerstraße ist mit Steildächern ausgebildet und nimmt mit Trauf- und Gebäudehöhe Bezug auf die Nachbarbebauung. Über einen privaten Weg von der Herrenbergerstraße aus wird die Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Ammer hin erschlossen. Hier sind 3 geschossige, gegeneinander versetzte Gebäude mit Flachdächern vorgesehen, die nach Süden ausgerichtet sind. Die Freiräume der Bebauung verzahnen sich mit dem Grünraum der Ammer. Am Ammerbegleitweg ist ein Aufenthaltsbereich vorgesehen, der auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll. Die Parkierung ist in einer über die Freiackerstraße erschlossenen Tiefgarage geplant.

Der städtebauliche Entwurf sieht entsprechend dem geltenden Bebauungsplan eine Verlängerung des öffentlichen Ammerbegleitwegs vor, südlich der Ammer soll ein neuer öffentlicher Spielplatz entstehen. Ebenfalls ist die im geltenden Bebauungsplan dargestellte öffentliche Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Ammer in der Freiackerstraße vorgesehen. Das Straßenende der Freiackerstraße soll Aufenthaltsqualität bekommen, wobei sich die Gestaltung an die der Rappstraße anlehnt.

Planerische Weiterbearbeitung:
Die von der Beurteilungskommission empfohlenen Überarbeitungspunkte des städtebaulichen Entwurfs wurden in die Planung eingearbeitet:

- Das Konzept der Terrassenhäuser wurde überprüft: Die Südfassaden wurden begradigt, lediglich das Dachgeschoss der dreigeschossigen Bebauung springt zurück.
- Der Abstand nach Westen zu den angrenzenden Häusern wurde um ca. 2,00 m vergrößert
- Der Abstand zwischen dem östlichen Gebäude an der Herrenbergerstraße und dem angrenzenden südlichen Gebäude wurde um ca. 1,50 m vergrößert.
- Der Querschnitt und die Höhenlage der Freiackerstraße und des Fuß- und Radweges entlang der Ammer und die Lage und Dimension der Brücke über die Ammer wurden konkretisiert.

Auf Grundlage dieser Parameter wurde die Planung weiterentwickelt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet. Die Ergebnisse eines Schallimmissionsgutachten zur

Straßenverkehrsbelastung, eines Baugrund- und Schadstoffgutachtens sowie einer artenschutzfachlichen Konflikteinschätzung sind in die Planung eingeflossen.

Die Ammertal Massivhaus GmbH hat am 22.06.2010 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, mit folgenden Inhalten:

- Auf den Flst. Nr. 4031/1, 4038/8 und 4034 soll Wohnbebauung mit ca. 4600 m² Wohn- und Nutzfläche realisiert werden.
- Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage, die aus Gründen der Topografie vom südlichen Bereich der Freiackerstraße erschlossen werden sollen, untergebracht werden. Um hierfür komplexe privatrechtliche Vereinbarungen zu vermeiden, besteht Interesse, die Freiackerstraße als öffentliche Straße auszubauen.
- Die Ammer soll für die Bewohner als attraktive Freifläche dienen, frei zugänglich und erlebbar werden.
- Um die Spielflächen an einer Stelle zu bündeln, besteht Interesse, die für das Vorhaben nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Spielflächen auf dem öffentlichen Flst. Nr. 4035/10 nachzuweisen. Um diesen Spielplatz für die Bewohner erreichbar zu machen, soll eine Querung über die Ammer in Form eines Stegs errichtet werden.

Zur Realisierung der beschriebenen Ziele ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Umsetzung des unter 1. beschriebenen Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Das Planungsrecht soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden, damit die gestalterischen Qualitäten und auch die Erschließungsmaßnahmen, die eng mit dem Vorhaben der Vorhabenträgerin gekoppelt sind, gesichert und realisiert werden können. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.07.2010 beschlossen, für das Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herrenberger Straße 55-59" aufzustellen.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 0,98 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Herrenberger Straße und die Flst. Nr. 4038/7 (Herrenberger Straße 51) und Flst. Nr. 4038/2 (Freiackerstraße 4) sowie die Flst. Nr. 4037/1 und 4038/13.
- im Osten durch die Grundstücke östlich der Freiackerstraße: Flst. Nr. 4038/6 (Herrenberger Straße 49), Flst. Nr. 4037/12 (Freiackerstraße 3), Flst. Nr. 4037/13, Flst. Nr. 4037/1 und das Flst. Nr. 4037/20 sowie das Flst. Nr. 4037/15, die Ammer, Flst. Nr. 4037/2 und Flst. Nr. 4035/4 (Max-Eyth-Straße 6).
- im Süden durch die Flst. Nr. 4036, 4033/2 (Max-Eyth-Straße 9+9/1) und Flst. Nr. 4089/2 und
- im Westen durch die Max-Eyth-Straße, einen Teil des Flst. Nr. 4035/1, Flst. Nr. 4089/2, die Ammer, Flst. Nr. 4026/4, Flst. Nr. 4034/7 und die Grundstücke östlich der Georgstraße: Flst. Nr. 4034/13, Flst. Nr. 4031/12 (Georgstraße 9), Flst. Nr. 4031/11 (Georgstraße 7/1), Flst. Nr. 4031/10 (Georgstraße 7), Flst. Nr. 4031/9 (Georgstraße 5) und das Flst. Nr. 4038/10 (Herrenberger Straße 61).

4. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf dem ehemaligen Betriebsareal der Firma Steinhilber als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen und entlang der Herrenberger Straße auch für gemischte Nutzungen geschaffen werden.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 0,98 ha, Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) tangiert.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Im beschleunigten Verfahren findet eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht statt; trotzdem werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren geprüft und behandelt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen vom 11.09.2009 wird der Planbereich als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1" (B-Plan Nr. 393), rechtskräftig seit dem 22.08.1988, weist den Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie die Gebäude entlang der Herrenberger Straße als Mischgebiet aus. Mit Pflanzgeboten im östlichen, westlichen und südlichen Bereich kann eine Eingrünung zur Umgebung sichergestellt werden. Entlang der Herrenberger Straße ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen, im Bereich des ehemaligen Betriebsareals eine gestaffelte Bebauung mit 1-3 Vollgeschossen zulässig. Westlich an das Plangebiet grenzt eine Bebauung mit 2 Geschossen, östlich an das Plangebiet grenzt eine Bebauung mit 3-4 Vollgeschossen.

Die Freiackerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 11 m ausgewiesen, die im südlichen Bereich zu einem Wendehammer mit einer Breite von 14 m aufgeweitet wird. Vom südlichen Ende der Freiackerstraße führt ein Steg über die Ammer. Nördlich der Ammer wird von der Rappstraße bis zur Aischbachstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung mit 3 m Breite ausgewiesen, die durch Baumpflanzungen eingesäumt wird. Südlich der Ammer wird zwischen Freiackerstraße und Max-Eyth-Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht geeignet, die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung umzusetzen. Daher ist eine Änderung des Planungsrechts in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

7. Planinhalt
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Für die Gebäude entlang der Herrenberger Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die direkte Lage an der Herrenberger Straße eignen sich die Gebäude neben dem Wohnen vor allem auch für die Unterbringung von Gewebebetrieben. Ein Erhalt der Bestandsgebäude an der Herrenberger Straße wäre aufgrund der prägenden Fassaden wünschenswert, ist aber aus wirtschaftlichen Gründen (Anforderungen an die Grundrisse, Schall- und Wärmeschutz) nicht realisierbar.

Südlich des Mischgebiets zur Ammer hin wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der ruhigen Lage sollen hier, entsprechend der Umgebung, überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden.

Die Bebauung strebt eine gemischte Nutzung der einzelnen Bereiche an. Die Gebäude an der Herrenberger Straße sollen im EG mit einer gewerblichen Nutzung versehen werden. Die Wohnungsgrößen ermöglichen flexible Wohnungsaufteilungen. Die Gebäude im Blockinneren bieten durch ihre geschützte Lage größtmögliche Privatheit.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich städtebaulich nicht in das Quartier ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters, z.B. in Form von Lärm, Gerüchen, Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen.

Im Planbereich sollen ca. 48 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Wohnungen werden alle barrierefrei erschlossen.

Entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das zu realisierende Vorhaben wird in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 20.12.2010 dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximal zulässige Traufhöhe in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde auf die Höhenlage der neu geplanten Freiackerstraße und die Höhenlage des neu geplanten Ammerbegleitwegs wie auch auf die Bestandsbebauung abgestimmt und für jedes einzelne Baufenster separat festgelegt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die festgelegte EFH geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

Entlang der Herrenberger Straße wurden eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Gebäudehöhe jeweils über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer.

Hier wird die prägende Blockrandbebauung der Tübinger Weststadt mit traufständigen Gebäuden entlang der Herrenberger Straße fortgeführt. Dies ermöglicht eine 4-geschossige Bebauung mit einer Nutzung im Dachgeschoss. Durch die Traufhöhe soll die Höhenentwicklung vor allem auch zur angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe darf mit Dachaufbauten überschritten werden, wenn diese maximal 60% der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen und vom Dachrand einen Abstand haben. Dadurch kann eine geordnete Höhenentwicklung auch in Bezug auf die Umgebungsbebauung und den öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden.

Für die Gebäude im Blockinnenbereich wurde eine maximale Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5°. Dies ermöglicht eine 3 geschossige Bebauung. Der süd-östliche Baukörper an der Freiackerstraße soll als 4-geschossiger Baukörper die städtebauliche Situation des Quartiers als Übergang des Blockrands zur Ammer und als markantes Gebäude das Ende der Freiackerstraße betonen.

Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet um max. 1,20 m überschreiten, wenn diese Anlagen von der Attika eingerückt werden. Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten werden nur in Teilbereichen des Flachdaches untergebracht und zusätzlich von der Attika eingerückt, so dass sich diese Anlagen auf die Höhenentwicklung der Gebäude und die Sicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht nachteilig auswirken. Im Mischgebiet darf die Gebäudehöhe nicht mit solchen Anlagen überschritten werden, weil dies – bedingt durch die geneigten Dächer - nachteiligen Höhenauswirkungen hätte.

Mit der Grundflächenzahl soll die Versiegelung auf dem Grundstücks begrenzt werden. Festgesetzt wurden die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenzen: Für das WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, für das MI eine Grundflächenzahl von 0,6.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung der erweiterten GRZ kommt vor allem durch die Tiefgarage, die unter großen Teilen des Baugrundstücks liegt, zustande. In der Tiefgarage können die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben untergebracht werden, so dass oberirdisch keine weiteren Versiegelungen in Form von Stellplätzen erforderlich werden. Dadurch kann eine geordnete Parkierung und ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet werden und die oberirdischen Freiflächen stehen für Wohnbebauung im Sinne der Innenentwicklung zur Verfügung. Die Tiefgarage selbst wird mit mindestens 60 cm begrünt. Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden und nachteile Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für das Mischgebiet wird die nach der BauNVO geltende Geschossflächenobergrenzenzahl von 1,2 überschritten. Diese Festsetzung gab es bereits im bestehenden Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1" und sie ermöglicht es, den Charakter der vorhandenen, stadtbild- und raumprägenden Gebäude entlang der Herrenberger Straße zu sichern. Die Gebäude geben dem Straßenraum der Herrenberger Straße seine besonderen Merkmale. Um diese bauliche Situation zu erhalten und um den in der Mehrfachbeauftragung empfohlenen städtebaulichen Entwurf umzusetzen, muss von der Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Im Bebauungsplan wird daher eine Geschossflächenzahl von 2,05 festgesetzt.

Die Geschossfläche nimmt bei der südlich angrenzenden Bebauung ab, so dass für das komplette Bauvorhaben (Bebauung im WA und MI) die geltende Geschossflächenobergrenze von 1,2 nur in sehr geringfügigem Ausmaß (GFZ 1,23) überschritten wird. Auch durch die verdichtete Bebauung entlang

der Herrenberger Straße können durch die angrenzenden Freiräume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Baugrenzen wurden entsprechend dem von der Jury empfohlenen Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung festgelegt. Die prägende Blockrandbebauung der Tübinger Weststadt mit traufständigen Gebäuden entlang der Herrenberger Straße wird mit dem Neubau zweier 4-geschossiger Baukörper mit Wohnnutzung im Dach fortgeführt. Der Übergang des Blockrands zur Ammer wird mit einem 4-geschossigen Baukörper betont. In Ergänzung dazu bilden die 3-geschossigen Flachdachgebäude die Blockinnenbebauung. Die versetzte Anordnung der Häuser zueinander bewirkt eine Öffnung nach Süden zur Ammer.

Um eine einheitliche Gebäudestellung entlang des öffentlichen Straßenraums (Herrenberger Straße) zu erhalten, wurden für die beiden Gebäude an der Herrenberger Straße zur Herrenberger Straße hin Baulinien festgesetzt.

Für die Gebäude an der Herrenberger Straße dürfen die südlichen Baugrenzen mit Balkonen überschritten werden. Die Größe der Balkone wurde entsprechend den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Ausmaßen festgelegt. Die Überschreitungsmöglichkeit wurde textlich gefasst und nicht als Baugrenze im zeichnerischen Teil dargestellt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Balkone mit einem bestimmten Ausmaß auch außerhalb des Baufensters realisiert werden können.

Um eine geordnete Entwicklung auf den nicht überbaubaren Fläche des Grundstücks zu gewährleisten und um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen in Form von Terrassen bis max. 20 m² pro Wohneinheit im Erdgeschoss, Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen, Feuerwehraufstellflächen, Nottreppen und Stützmauern bis zu max. 50 cm Höhe sowie Vordächer im Hauseingangsbereich zulässig.

Tiefgarage/erdüberdeckte Garage und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze
Die für die Bebauung notwendige Parkierung soll zentral in einer Quartierstiefgarage untergebracht werden. Der Bereich der Tiefgarage wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgelegt. Im südlichen Bereich tritt die Tiefgarage aus topografischen Gründen an die Erdoberfläche. Daher wurde die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definierte Fläche als Fläche für Tiefgarage/erdüberdeckte Garage festgeschrieben.

Die Tiefgarage wird von der Herrenberger Straße aus über den südlichen Teil der Freiackerstraße angefahren. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage wurde aus topografischen Gründen am südlichen Ende der Freiackerstraße festgelegt.

Die Tiefgarage umfasst 54 Stellplätze. Durch den Ausbau der Freiackerstraße kann dieses als gering eingestufte zusätzliche Verkehrsaufkommen von der Freiackerstraße aufgenommen werden.

Innerhalb der als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage gekennzeichneten Fläche können ergänzend zur Nutzung als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage auch unterirdische Abstellräume und Fahrradabstellanlagen untergebracht werden. Dadurch können zusätzliche unterirdische „Kellerräume" geschaffen werden.

Durch den Ausbau der Freiackerstraße muss die Parkplatzsituation der Bestandsbebauung entlang der Freiackerstraße neu geordnet werden. Entlang der Freiackerstraße werden daher private, offene und nicht überdachte Längs- und Querparkerstellplätze festgelegt. Die Lage der Stellplätze erfolgte in Abstimmung mit den Eigentümern und wird nun verbindlich im Bebauungsplan verankert.

Öffentliche Grünfläche
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist für einen öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Auf dieser öffentlichen Grünfläche sollen auch die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Kleinkinderspielmöglichkeiten für das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin nachgewiesen werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt muss auch geprüft werden, inwieweit der in unmittelbarer Nähe gelegene, vorhandene Spielplatz zwischen Max-Eyth-Straße und Westbahnhofstraße noch erforderlich ist.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 nördlich und südlich der Ammer stellt die Uferböschung der Ammer dar. Der Ammerlauf mit seinem begleitenden Grün soll als innerstädtischer Erlebnisraum und in seiner ökologischen Funktion verbessert werden. Für den Ausbau ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist direkt in die Ammer einzuleiten. Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorreinigung (z.B. bewachsene Bodenschicht, Rigole) in die Ammer einzuleiten, weil nur so eine schadlose Einleitung in die Ammer gewährleistet werden kann. Stellplätze, Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrt) und Zugänge sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das auf wasserdurchlässigen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Die Tiefgarage/erdüberdeckte Garage ist außerhalb der auf den nicht überbaubaren Gründstücksflächen zulässigen Anlagen zu begrünen, genauso wie die Flachdächer der Gebäude. Dadurch wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und das Mikroklima verbessert.

Insgesamt werden durch diese Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen minimiert.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der Planungsgruppe KUHN GmbH & Co. KG in Sindelfingen ein Schallimmissionsgutachten zur Ermittlung der Verkehrsbelastung des geplanten Vorhabens in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 25.11.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für die beiden Gebäude an der Herrenberger Straße überschritten werden.

Im Lärmgutachten wurde der maßgebliche Außenlärm aus dem Lärmaufkommen der vorhandenen Umgebungsstraßen sowie dem neu hinzukommenden Verkehr durch die Wohnbebauung auf Grundlage der DIN 18005 ermittelt.

Aufgrund der städtebaulichen Gestaltung und unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Situation kommen Lärmschutzwände entlang der Herrenberger Straße als aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage. Im Bebauungsplanverfahren ist durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen die vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 festgesetzt. Und zwar:

Für das östliche Gebäude an der Herrenberger Straße:
Nordfassade - Lärmpegelbereich IV
Ostfassade - Lärmpegelbereich III
Westfassade - Lärmpegelbereich III

Für das westliche Gebäude an der Herrenberger Straße:
Nordfassade - Lärmpegelbereich IV
Ostfassade - Lärmpegelbereich III
(von der Herrenberger Straße ab nach Süden bis zur Hälfte des Baufensters)
Westfassade - Lärmpegelbereich III

Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche sind im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 einzuhalten. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
- Wohnnutzung: R'w, res = 35 dB(A)
- Büronutzung: R'w, res = 30 dB(A)

Lärmpegelbereich IV
- Wohnnutzung: R'w, res = 40 dB(A)
- Büronutzung: R'w, res = 35 dB(A)

Im Lärmpegelbereich IV sind entsprechend der DIN 4109 Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.

Sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan insoweit abgewichen werden.

Pflanzgebote
Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Bäume vorgesehen. Die Bäume können in nord-süd Richtung um bis zu 2 m verschoben

werden. Dadurch kann eine Eingrünung des Vorhabens zu den Nachbarn gewährleistet werden und durch die vorgesehene Standortabweichung flexibel auf spätere Grundrissgestaltungen der Wohnungen reagiert werden. Diese Festsetzung dient der Gliederung der Gebäude und trägt zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas bei.

Entlang der Freiackerstraße werden zur Gestaltung des öffentlichen Raumes Pflanzgebote für mittelkronige Bäume festgelegt. Die Standorte liegen zum Teil auf privater Fläche, zum Teil auf öffentlicher Fläche. Die Lage der Baumstandorte wurde mit den privaten Angrenzern abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan verankert. Diese Festsetzung dient der Gliederung des Straßenraums, der Stellflächen und der Gebäude und trägt zur Verbesserung des Siedlungsklimas bei.

Im südlichen Bereich soll ein Übergang von den privaten Freiräumen zum Ammerbegleitweg geschaffen werden. In diesem Bereich sollen auf privater Fläche klein- mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Mit dieser Festsetzung soll der Platzbereich im Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen betont und aufgewertet und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

Mit der entlang der Max-Eyth-Straße entstehenden Baumreihe mit mittelkronigen Bäumen sollen die Gedanken des derzeit bestehen Bebauungsplanes, die öffentliche Grünfläche 1 nach Süden hin einzugrünen, weitergeführt werden. Standortabweichungen sind zulässig. Diese Festsetzung dient der Gliederung des Straßenraums, die Spielplatzfläche wird zur Max-Eyth-Straße hin gefasst und führt zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas.

Damit die Bäume einen ausreichenden Wurzelraum zur Verfügung haben, wird für Bäume in Belagsflächen die Größe der Baumschreiben festgelegt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, die moderne, aber dennoch auf die vorhandene Bebauung der Herrenberger Straße eingehende Gestaltung der Neubebauung mit eigenständigen Formen zu sichern.

Dachgestaltung
Für die Gebäude entlang der Herrenberger Straße werden entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft in der Umgebung geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer festgelegt. Farblich wird die Dacheindeckung ebenfalls mit der Bestandsbebauung abgestimmt. Die Dächer sind in roten bis rotbraunen Farben einzudecken. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig, um Schadstoffeinträge des Dachflächenwassers auszuschließen.

Der Blockinnenbereich soll sich von der Bestandsbebauung entlang der Herrenberger Straße gestalterisch abheben. Daher werden für diese Gebäude Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° festgelegt.

Die in der Herrenberger Straße prägende, traufständige Blockrandbebauung wird im Bebauungsplan als Gebäudestellung aufgenommen. Für die beiden Gebäude entlang der Herrenberger Straße mit geneigten Dächern wird eine traufständige Stellung zur Herrenberger Straße festgelegt. Die nach Süden orientierte Dachfläche eignet sich gut für die Nutzung von Solarenergie.

Im Mischgebiet sind Dachaufbauten über maximal 60% der zugehörigen Gebäudeseite zulässig, wenn vom Dachrand ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten wird. Durch diese gestalterische Regelung soll der aus der Mehrfachbeauftragung empfohlene Entwurf umgesetzt werden. Die Dachlandschaft wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Fassadengestaltung
Im Bebauungsplan selbst werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen. Detailregelungen zur Fassadengestaltung erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lageplan Freianlagen (VEP Nr. 01/12) erarbeitet. Dieser soll als Grundlage für die Freiflächengestaltungsmaßnahmen des Vorhabens dienen. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Nadelgehölze sind unzulässig. Es wurden standortgerechte Arten ausgewählt, weil sich diese auch ohne aufwändige Pflegemaßnahmen langfristig etablieren und eine ausreichende Begrünung gewährleisten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringfügigem Ausmaß zur Anbindung der Grundstücke an die Nachbargrundstücke und für Freiflächengestaltungsmaßnahmen geplant und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur erdgeschossig an der Fassade angebracht werden und pro Gebäude eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Dadurch sollen Werbeanlagen gestalterisch ins Gebiet eingebunden werden und Gewerbetreibenden ermöglicht werden, einen Hinweis auf ihr Gewerbe anzubringen.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen
Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Sicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen.

Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können Satelliten-Empfangsanlagen ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden. Die Satelliten-Empfangsanlage darf vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

Einfriedungen
Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen und zum öffentlichen Raum sind grundsätzlich zulässig, damit die privaten Bereiche von den Nachbarbereichen und von öffentlich zugänglichen Bereichen abgeschirmt werden können. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen aber nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken oder einer Kombination aus Hecke und

Zaun zulässig. Durch diese Regelung kann auf der einen Seite die Privatheit und soziale Kontrolle gewährleistet werden und andererseits schlecht einsehbare Nischen verhindert werden.

Abstandsmaße
Zwischen den Gebäuden entlang der Herrenberger Straße wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO ein Abstandsmaß von 0,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann die entlang der Herrenberger Straße vorhandene Gestaltung des Straßenbildes in Form einer offenen Bauweise mit geringeren Abstandsflächen realisiert werden.

Zwischen dem östlichen Gebäude entlang der Herrenberger Straße und dem südlichen Gebäude im Blockinnenbereich wird ebenfalls in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO ein Abstandsmaß von 0,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der in der Mehrfachbeauftragung empfohlene Entwurf umgesetzt werden.

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

8. Erschließung und Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist derzeit über die Herrenberger Straße und die Freiackerstraße erschlossen. Über einen privaten Weg von der Herrenbergerstraße aus wird die Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Ammer hin erschlossen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen (Tiefgarage und Gebäude) wird in die Ammer eingeleitet und das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (z. B. Tiefgaragenzufahrt, Straßen) wird nach Vorreinigung der Ammer zugeführt. Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Terrassen wird über die bewachsene Bodenschicht versickert. Schmutzwasser der Bebauung wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ammerböschung eingeleitet.

Freiackerstraße
Die Freiackerstraße ist derzeit eine Privatstraße. Die Eigentümer der an der Freiackerstraße liegenden Gebäude haben sich gegenseitig Überfahrtsrechte über die Grundstücke eingetragen. Bliebe es auch künftig bei diesem System, müssten die Überfahrtsrechte der Vorhabenträgerin beim Wohnungsverkauf auf viele Teileigentümer der neu zu errichtenden Wohnanlage übertragen werden.

Ziel der Vorhabenträgerin und der Stadt ist es daher, im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Vorhabenträgerin die Erschließungssituation in der Freiackerstraße neu zu ordnen. Die Freiackerstraße soll von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bauvorhaben hergestellt und anschließend an die Stadt übertragen und als öffentliche Straße gewidmet werden. Über die Herstellung der Freiackerstraße wird zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Bezüglich des gestalterischen Ausbaus der Freiackerstraße haben die Stadt und der Vorhabenträger diverse Gespräche mit den Privateigentümern geführt und Einigkeit erzielt. Die Wünsche der Privateigentümer sind in die Straßenplanung eingeflossen. Die Privatleute haben die für die Herstellung der Freiackerstraße erforderlichen Flächen bereits an die Vorhabenträgerin verkauft.

Die Freiackerstraße soll künftig als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 6 m ausgebaut werden, die im südlichen Bereich zu einer Art Platz aufgeweitet wird. Östlich und westlich der

Freiackerstraße werden die Parkplätze der angrenzenden Bebauung untergebracht. Im südlichen Bereich der Freiackerstraße befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage des Vorhabens. Die Freiackerstraße soll mit Bäumen begrünt werden.

Es handelt sich bei der Freiackerstraße um eine Sackgasse mit wenigen Häusern. Für die neu hinzukommende Tiefgarage mit 54 Stellplätzen und unter Berücksichtigung der Tiefgarage für das Bauvorhaben östlich der Freiackerstraße mit 17 Stellplätzen wurde für die geplante Neubebauung eine Verkehrsprognose aufgestellt, die auf den Hinweisen zur Schätzung von Verkehrsaufkommen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) basiert. Eingeflossen sind u.a. die Anzahl der Wohneinheiten, der Wirtschaftsverkehr und der Besucherverkehr. Die spezifische Wegehäufigkeit und der Anteil der Wege mit PKW gingen aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung der Stadtverkehrsbetriebe Tübingen (SVT) aus dem Jahr 2008 ein.

Rechnerisch ergibt sich demnach durch die Neubebauung eine Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens von ca. 150 Fahrzeugen. Das Verkehrsaufkommen entspricht dem einer geringbelasteten Wohnstraße. In der Justinus-Kerner-Straße – ebenfalls einer ruhigen Wohnstraße - wurden im Jahr 2008 z. B. 850 Fahrzeuge pro Tag gezählt, während in der Herrenberger Straße täglich über 7.000 Fahrzeuge gezählt werden.

Ammerbegleitweg
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Ammerbegleitweg als Geh- und Radweg durch die Stadt ausgebaut werden.

Die Geh- und Radwegeverbindung war bereits Gegenstand des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 393, sie wurde aber im Zusammenhang mit der Vorhabensplanung an die Vorgaben zum Hochwasserschutz der Ammer angepasst und mit dem geplanten Vorhaben abgestimmt. Als Übergang zwischen dem Vorhaben und dem Ammerbegleitweg soll ein kleiner, begrünter Aufenthaltsbereich mit Sitzbänken für die Öffentlichkeit entstehen.

Die für die Herstellung des Ammerbegleitwegs erforderlichen Flächen wurden von der Stadt über das Vorkaufsrecht erworben. Durch die Anpassungen sind weitere kleinere Flächen vom Grundstück der Vorhabenträgerin erforderlich. Diese werden von der Vorhabenträgerin an die Stadt abgetreten.

Steg über die Ammer
Am Ende der Freiackerstraße soll ein Steg über die Ammer erstellt werden. Der Steg soll zum Einen den Spielplatz südlich der Ammer erschließen, zum Anderen soll er auch eine kürzere und bessere Anbindung an Altstadt, Schulen und Verbrauchermarkt West für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen. Die Lage des Stegs wurde mit dem Bauvorhaben auf Flst. Nr. 4089/1 südlich der Ammer abgestimmt. Der Steg wird von der Stadt geplant und hergestellt.

9. Bodenordnung

Zur Herstellung der Freiackerstraße ist Grunderwerb erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die entsprechenden Grundstücksteile der Privateigentümer bereits erworben und wird die komplette Straße nach Herstellung an die Stadt übergeben. Über die Herstellung der Freiackerstraße einschließlich der Übergabe wird zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Vertrag abgeschlossen.

Die für die Herstellung des Ammerbegleitwegs erforderlichen Flächen wurden von der Stadt über das Vorkaufsrecht erworben. Durch die Anpassungen sind weitere kleinere Flächen vom Grundstück der Vorhabenträgerin erforderlich. Diese werden von der Vorhabenträgerin an die Stadt abgetreten, hierzu wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträgerin abgeschlossen.

10. Energie

Für die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) realisiert werden. Geplant ist eine Holzpelletheizung mit Solarunterstützung.

11. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

Als Ergebnis der Historischen Erkundung der Dr. Kreß Umwelt Consulting GmbH vom 11.08.2010 wurden detaillierte Erkundungen auf diversen Verdachtsflächen im Plangebiet vorgeschlagen. Diese Verdachtsflächen wurden durch Gutachten IB Keutner, Stuttgart vom 11.08.2010 und aktuelle Vor-Ort-Arbeiten der Dr. Kreß UC GmbH, Tübingen näher untersucht. Der Schriftsatz vom 20.12.2010 der Dr. Kreß Umwelt Consulting GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet ist mit möglichen abfallrelevanten Auffüllungen zu rechnen. Diese Auffüllungen müssen getrennt vom natürlichen Untergrund gewonnen, untersucht und vor Entsorgung deklariert werden.

Im Bereich der Verdachtsfläche Tankstelle nördlich des Gebäudes 55/1 (Flst. Nr. 4038/8) liegen Untergrundverunreinigungen vor. Die Verunreinigung ist derzeit nicht eingegrenzt, die Kontamination ist einzugrenzen. Im relevanten Bereich wird aufgrund der projektierten Tiefgarage ohnehin Bodenaushub bis ca. 3,50 m unter derzeitiger Geländeoberkante durchgeführt. Aufgrund der dann um 3,5 m abgesenkten Arbeitsplattform könnte nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl die laterale und vertikale Eingrenzung als auch Aushub von Restkontamination baubegleitend durchgeführt werden. Bei tiefergehendem Schadstoffeintrag müsste die Kontamination mittels Bohrungen eingegrenzt werden. Im Bauablauf muss deutlich Zeit und Kapazität für baubegleitende Eingrenzung und idealerweise Dekontamination vorgesehen werden. Es muss außerdem von Mehrkosten für Dekontamination ausgegangen werden. Die ehemalige Tankstellenposition muss vor Abbruchbeginn nach Lage eingemessen werden. Die Aushubarbeiten im ehemaligen Tankstellenbereich sind gutachterlich zu begleiten.

Auf dem Flst. Nr. 4031/13 (westlich von Haus Herrenberger Straße 57) befindet sich ein unterirdischer 16 m³ Heizöltank. Dort ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht mehr gegeben. Sollten im Verlauf der Baumaßnahme unerwartet Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist der Gutachter zu benachrichtigen.

Auf dem Flst. Nr. 4031/1 (Lagerplatz für Langholz) belegt das Bohrprofil eine mögliche abfallrelevante Auffüllung bis 2,7 m über Geländeoberkante. Die Auffüllung muss getrennt vom natürlichen Untergrund gewonnen, untersucht und vor Entsorgung deklariert werden.

Die Untersuchungen auf Flst. Nr. 4034 und im Bereich des Gebäudes 55/3 auf Flst. Nr. 4038/8 sowie im Bereich des Gebäudes 55/4 auf Flst. Nr. 4038/8 dienten dem Zweck, Massen und Qualität der angetroffenen Auffüllungen zu prüfen um Baustopp aufgrund nicht geklärter Entsorgungswege von

Aushubmaterial zu vermeiden. Sollten im Verlauf der Baumaßnahme abfall- oder altlastenrelevante Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist der Bodengutachter zu benachrichtigen.

Bei den zwei kellergeschweißten Tankbehältern in den Gebäuden 55 und 55/1 auf Flst. Nr. 4038/8 liegt kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen mehr vor.

Die Verdachtsfläche Schreinerei und Sägerei auf Flst. Nr. 4038/8 kann aufgrund der erfahrungsgemäß zwar möglichen aber geringen Schadstoffeintragsrelevanz baubegleitend nach Abbruch durch einen Baggerschurf durchgeführt werden. Erfahrungsgemäß ist im genannten Bereich nicht mit tiefergehenden Verunreinigungen zu rechnen, so dass eventuelle Kontaminationen baubegleitend sowieso ausgekoffert würden. Die Aushubarbeiten im Bereich des ehemaligen Sägewerks sind gutachterlich zu begleiten.

Aufgrund dieser Untersuchungen empfiehlt der Gutachter, Aushubarbeiten im gesamten Plangebiet gutachterlich zu begleiten.

12. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Herrenberger Straße 55-59" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut Mensch
Die Lärmimmissionen vor allem von der Herrenberger Straße wirken bereits heute auf das Planungsgebiet und die umgebende Wohnbebauung. Dieser Vorbelastung wird in der Planung damit begegnet, dass passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird auf Nr. 7 Punkt Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Begründung verwiesen. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, dem eingeschränkten Gewerbegebiet, wird von der Wohnbebauung eine eher geringere Lärmbelastung ausgehen.

Arten und Biotope
Das Bebauungsplangebiet ist allseits – mit Ausnahme des Südwestens – durch Wohnbebauung unmittelbar eingefasst. Die Ammer durchzieht das Gebiet von Ost nach West als naturfernes, ausgebautes Gewässer. Im Bereich des Hochwasserdammes der Ammer finden sich Ruderalfluren, vegetationsfreie Flächen sowie Gehölze. Einzelne, zerfallene Gebäude begrenzen den Nordteil des Untersuchungsgebietes. Stellenweise wachsen im Bereich der sich an den grasigen Gewässerrandstreifen anschließenden Böschungen Gehölzbestände, die teilweise als natürliche Sukzession zu betrachten sind und teilweise auf Pflanzungen zurückgehen. Die Bedeutung der Flächen liegt in ihrem Habitatpotential für Fledermäuse und Zauneidechsen, s. u.. Weitergehende Untersuchungen zur Flora wurden nicht vorgenommen.

Artenschutz
Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung von der Gruppe für ökologische Gutachten Stuttgart (Oktober 2010) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Gebiet zahlreiche Habitatstrukturen für **Vögel** befinden. Im Plangebiet ist mit Vorkommen von Arten zu rechnen, die sämtlich weit verbreitet sind, keiner Gefährdung unterliegen, überwiegend unspezifische Habitatansprüche haben, überwiegend positive oder unveränderte Bestandstrends aufweisen und aufgrund ihrer Störungstoleranz auch im urbanen Bereich geeignete Lebensbedingungen finden. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für diese Artengruppe wird als gering eingeschätzt.

Außerdem bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein hohes Habitatpotenzial für **Fledermäuse**, was sich mit der strukturellen Vielfalt begründet. Dabei sind ein ausgeprägtes Potential für Sommerquartiere und ein attraktives Jagdgebietpotenzial festzustellen. Mit Vorkommen mehrerer Arten und einer entsprechenden Habitatnutzung des Gebiets ist daher zu rechnen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für Fledermäuse wird als mittel eingeschätzt.

Für die **Zauneidechse** finden sich kleinräumig an mehreren Stellen im Geltungsbereich Standorte mit hohem Habitatpotenzial, so dass Vorkommen durchaus zu erwarten sind. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für die Zauneidechse wird als mittel eingeschätzt.

Im Hinblick auf die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einem Gespräch mit dem Landratsamt Tübingen festgelegt, dass für die Fledermäuse 5 Fledermauskästen in der Nähe aufgehängt werden müssen. Geeignete Standorte werden derzeit festgelegt. Die Flächen, auf denen potenzielle Zauneidechsen zu erwarten sind, sind vor Beginn der Baumaßnahmen einzuzäunen. Im Juni 2011 werden die Zauneidechsen abgelesen und an anderer Stelle ausgebracht. Geeignete Ausbringungsorte werden derzeit festgelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Zur Sicherung dieser vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird vor Baubeginn und vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

Schutzgut Boden

Mit der Bauleitplanung wird eine Flächeninanspruchnahme vorbereitet, die in ihrem Umfang in etwa dem heutigen Planungsrecht entspricht. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten. Im Sinne der Eingriffsminimierung wird die Tiefgarage mit einer 60 cm mächtigen Bodenüberdeckung versehen und intensiv begrünt. Regenwasser wird so zurückgehalten bevor es in die Ammer fließt, Vegetation und Boden wirken ausgleichend auf das Mikroklima und es ist eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung möglich.

Eine Aufwertung für das Schutzgut Boden wird dadurch erreicht, dass die im nördlichen Teilbereich gekennzeichnete Altlast im Zuge der Baumaßnahme saniert wird.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt nördlich einer regional bedeutsamen Luftströmung, die Ammer wirkt mikroklimatisch ausgleichend auf die umgebende Bebauung. Durch die Neubebauung wird der Raum der Ammer gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht nicht weiter eingeengt. Negative Auswirkungen auf klimatologische Rahmenbedingungen sind daher nicht zu erwarten.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird die vorgesehene Wohnbebauung keine Verschlechterungen für die Schutzgüter Klima und Luft bewirken. Durch begrünte Flachdächer, die

intensiv begrünte Tiefgarage und die Begrünungsvorschriften für die Freiflächen werden die Auswirkungen der Bebauung weiter minimiert.

Hinsichtlich auftretender Schadstoffe im Plangebiet wird auf Nr. 11 der Begründung verwiesen.

Wasser

Die Ammer verläuft im Planungsabschnitt in einem doppeltrapezförmig ausgebauten Gewässerbett mit Sohlpflasterung und Grasvorland. Aufgrund dieser Ausbauart und der geraden Linienführung wird die Ammer derzeit im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie die Gewässerstrukturgüte betreffend mit der schlechtesten Wertstufe 7 „vollständig verändert" bewertet. Im Zuge der geplanten naturnahen Umgestaltung der Ammer wird die bestehende Sohlsicherung entfernt und die Ammer entsprechend einer natürlichen Linienführung verlegt. Durch Profilaufweitungen werden vielgestaltige Uferstrukturen mit flachen Röhrichtstufen und steilen Ufern und unterschiedlichen Breitenvarianten geschaffen.

In einem hydraulischen Gutachten von 2008 wurde die Hochwassersituation an der Ammer geprüft. Die daraus abgeleitete EFH von mindestens 330,52 m wurde bei den Planungen berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Ammerrenaturierung sind Aufweitungen des Querprofils vorgesehen, die zu einer Verbesserung des Hochwasserabflusses beitragen.

Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Regenwasser, das im Plangebiet anfällt, in die Ammer einzuleiten. Die Begrünung der Flachdächer und die intensive Begrünung der Tiefgarage bewirken dabei eine Reinigung des Wassers und verlangsamen den Abfluss. Durch das Verbot unbeschichteter Metalleindeckungen für die Dächer wird verhindert, dass das abfließende Regenwasser Schwermetallen aufnimmt.

Die Oberkante des UG der Tiefgarage liegt bei einer Höhe von 329,26 bis 330,4 m und die auf dem Gelände gemessenen Grundwasserstände liegen im Bereich zwischen 327,04 m und 329,05 m. Die Tiefgarage selbst wird als weiße Wanne ausgeführt.
Die Tiefgarage liegt vollständig in bindigen Lehmen, die von noch geringer durchlässigen Tonen unterlagert werden. Wegen der geringen Durchlässigkeit der Lehme und Tone und der Höhenlage der Tiefgarage kann davon ausgegangen werden, dass sich keine hydraulische Beeinflussung der Nachbarbebauung im Falle eines ansteigenden Grundwassers ergibt.
Gleichzeitig liegt die Gründungssohle der geplanten Tiefgarage ca. ein bis zwei Meter über dem Normalwasserspiegel der Ammer.

Kultur und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kulturgüter, Bodendenkmäler oder archäologische Befunde bekannt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht bzw. nur randlich zugänglich für die wohnungsnahe Erholung. Wichtiges Ziel der Planung ist daher, die Erlebbarkeit dieses Bereichs mit der Ammer als wichtigem Landschaftselement zu verbessern. Daher wird begleitend am Gewässer ein Weg gebaut werden, der sich im Bereich der Wohnbebauung zu einem Platz aufweitet. Auch der Spielplatz im südöstlichen Teil wird einen Bezug zur Ammer erhalten. Die Ammer wird, wie oben beschrieben, naturnah umgestaltet. Die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität wird sich durch die genannten Maßnahmen maßgeblich verbessern.

Tübingen, den 20.12.2010