

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg hat das Flurstück 4089/1- das ehemalige Betriebsgelände der Firma Steinhilber – erworben. Um eine aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale Bebauung zu erzielen, wurde auf Kosten der Firma Strenger und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Es soll nun der Entwurf des Architekturbüros Joachim Eble Architektur, Tübingen realisiert werden, der als Ergebnis aus der Mehrfachbeauftragung hervorging.

Der Entwurf orientiert sich an den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freiacker Teil I“ und sieht eine Bebauung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 41 Wohnungen vor. Geplant ist eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, die in Nord – Süd – Richtung orientiert sind.

An der östlichen Ecke ist ein markantes Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als oberstes Geschoss geplant. Die drei westlichen Gebäude sind ein Geschoss niedriger. Als architektonisch prägendes Element sind die Dachgeschosse gegenüber den Obergeschossen um ca. 25° – 45 ° gedreht und teilweise zurückgesetzt.

Die Dächer haben eine Neigung von ca. 22° und einen ansteigenden First. Geometrisch bedingt ist dadurch auch die steigende Traufhöhe.

Die Hauszugänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Ein öffentliches Gehrecht auf diesen nördlichen Zugangsflächen und drei geplante Treppen ermöglichen den Zugang zur Ammer für die Allgemeinheit.

Die notwendigen Stellplätze werden alle in einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen untergebracht. Die Zufahrt der Tiefgarage ist im östlichen Bereich des Grundstücks geplant, Die Decke dieser Tiefgarage liegt in etwa auf dem Niveau der Dürrstraße und wird mit einer Erdüberdeckung von ca. 50 cm versehen. Zur Ammer hin fällt das natürliche Gelände, weshalb die Tiefgarage dort ca. 0,9 m in Erscheinung tritt.

Die Freianlagen der Wohnbebauung sind durch die Lage direkt an der Ammer sehr geprägt. Die Eingangsbereiche öffnen sich zur Ammer. Drei Treppenanlagen ragen in die Aue, um dort Aufenthaltsbereiche und den Zugang zum Wasser zu schaffen.

Das Regenwasser wird gesammelt und in offenen Rinnen der Ammer zugeführt.

Der Höhenunterschied zur Straße wird durch eine Mauer überwunden. Hecken schützen die dahinter liegenden Gärten.

Die Hecke wird durch eine kleine Platzsituation unterbrochen. Hier gibt es einen Verbindungsweg zwischen den Häusern.

Der Eingangsplatz an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße bekommt seinen Charakter durch die Pergola mit Sitzelementen und einer großkronigen Esche.

Das Vorhaben weicht in Teilen vom geltenden Planungsrecht ab. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird die städtebauliche Situation durch das Vorhaben deutlich verbessert: Durch die flachere Dachneigung ist die Höhe der Bebauung geringer und wirkt weniger massiv. Die Abstände zwischen den Häusern sind größer, so dass sich die Körnung besser in den Bestand einbindet und einen räumlichen Bezug zwischen Dürrstraße und Ammer hergestellt werden kann. Außerdem wird durch das Vorhaben die Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit verbessert.

Der Vorhabenträger am 03.08.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Umsetzung des unter 1. beschriebenen Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Das Planungsrecht soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Flst. 4089/1 sowie den nördlich angrenzenden Bereich des Flst. Nr. 4089/2 und das östlich angrenzende Flst. Nr. 4035/1. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,37 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ammer
- im Osten durch den öffentlichen Weg zwischen Freiackerstraße und Max-Eyth-Straße
- im Süden durch die Dürrstraße
- im Westen durch das Grundstück Dürrstraße 18 (Flst. Nr. 4089/3)

4. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unter 1. beschriebene Wohnbebauung geschaffen werden.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 0,37 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 Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nachstehend werden die wesentlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den geplanten Festsetzungen verglichen:

	Rechtskräftiger Plan	Geplante Festsetzungen
Grundlage	BauNVO 1986	BauNVO 1990
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschossflächenzahl	1,0 zzgl. TG-Bonus 0,2 +Wohnungsbonus 0,15 = 1,35	Nicht festgesetzt
Zahl der Vollgeschosse	III	Nicht festgesetzt
Überbaubare Fläche	Ca. 1500 m ²	Ca. 1.350 m ²
Bauweise	Offen, max. Geb.Länge 35 m	Einzelhäuser
Traufhöhe	9 m	Nicht festgesetzt
Gebäudehöhe	Resultierend aus Tiefe Baufenster und max. Dachneigung von 45° : 15m bzw. 17,50m	Haus 1+2: 14,00m Haus 3 14,50m Haus 4 16,00m
Dachneigung	35° - 45°	5° - 25°

Die Änderung betreffen die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den geplanten Baukörpern und die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die Tiefgarage / erdüberdeckte Garage. Damit wird das Bauprojekt im Plan verbindlich fixiert und die oberirdische Bebauung aufgelockert.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl und Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da diese nicht geeignet sind die vertikale Ausdehnung der Baukörper festzulegen. Stattdessen werden eine maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung vorgeschrieben.

Ferner wird entlang der Ammer auf dem privaten Grundstücksteil ein Streifen mit einem öffentlichen Gehrecht eingeräumt. Damit ist es künftig möglich diesen Bereich der Ammer der Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen. Der bestehende Regenwasserkanal zur Ammer wird im Zuge des Bauvorhabens vom Vorhabensträger verlegt.

Im südöstlichen Planbereich wird eine seither als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche zur Baulandfläche umgewandelt. Dies Fläche und darüber hinaus der Vorplatz zur Tiefgaragenabfahrt wird künftig mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. Da dieser Platz auch künftig durch ein Gehrecht der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird, kann die bisher öffentlich gewidmete Fläche auch ins Privateigentum übergehen.

Außerdem werden die grünordnerischen Festsetzungen an die Planung angepasst.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem bestehenden Planungsrecht und zur Umsetzung des Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Da der Vorhabensträger nur Wohnnutzungen plant und sich auch im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet nur diese herzustellen, werden die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde auf die Höhenlage der Dürrstraße abgestimmt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die festgelegte EFH geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

Abgestimmt auf den Bebauungsentwurf wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes Gebäude festgelegt. Diese maximale Gebäudehöhe bleibt unter dem Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wie es sich aus Baufenstertiefe und maximaler Dachneigung ergeben würde. Mit Ausnahme des östlichen Gebäudes werden auch die seitherigen 3 Vollgeschosse eingehalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch Abgasrohre der Heizungsanlage bis zu 0,5 m überschritten werden.

Als Grundflächenzahl wird das im WA vorgesehene Maximalmaß von 0,4 festgelegt. Damit soll die oberirdische Versiegelung begrenzt werden und die städtebaulich gewünschte Durchlässigkeit erreicht werden.

Zur Sicherung einer geordneten Parkierung und deren Zufahrt ist für die notwendigen Stellplätze, Fahrradstellräume und Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche eine Tiefgarage zu errichten. Die zulässige Grundfläche darf deshalb 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 0,6 überschritten werden. Darüber hinaus sind Flächen die über das Maß von 0,6 hinausgehen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig, wenn diese Flächen begrünt oder wasserdurchlässig angelegt werden. Die Tiefgarage selbst wird begrünt und mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung im Bereich der Freiflächen ausgeführt. Dadurch wird die oberirdische Versiegelung auf das Notwendigste beschränkt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Als weitere Maßnahme werden die Uferbereiche der Ammer aufgewertet und für die Öffentlichkeit begehbar gemacht.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist. Die Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Anrechnungsregeln von § 20 BauNVO nicht überschritten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung des Büros Eble festgelegt. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden und zur Ammer realisiert werden. Durch die Festsetzung von Baufenstern, anstatt wie seither Baustreifen reduziert sich die überbaubare Fläche um ca. 150 m² gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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, Einfriedungen, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen, sowie eine Pergola im Süd-östlichen Platzbereich zugelassen.

Als Bauweise wird entsprechend dem Bebauungsentwurf die offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser festgesetzt.

Tiefgarage/erdüberdeckte Garage und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze

Die für die Bebauung notwendige Parkierung soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Bereich der Tiefgarage wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Planzeichen festgelegt. Aus topographischen Gründen tritt die Tiefgarage im Bereich der Ammer an die Erdoberfläche. Daher wurde die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definierte Fläche als Fläche für Tiefgarage/erdüberdeckte Garage festgeschrieben. Für einen Besucherstellplatz wurde im westlichen Bereich eine Fläche reserviert.

Innerhalb der als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage gekennzeichneten Fläche können ergänzend zur Nutzung als Tiefgarage/erdüberdeckte Garage auch unterirdische Abstellräume und Fahrradabstellanlagen untergebracht werden

Die Tiefgarage umfasst 48 Stellplätze. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Dürrstraße aufgenommen werden, insbesondere deshalb weil die Zufahrt zur Tiefgarage auf den östlichen Bereich beschränkt ist. An- und Abfahrtsverkehr wird deshalb überwiegend den kürzeren Weg zur Westbahnhofstrasse nehmen.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 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, bei dem auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des künftigen Gewässerquerschnittes nachzuweisen ist.

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

Auf Dachflächen und auf nicht befahrbaren Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich direkt in die Ammer einzuleiten, soweit dies topografisch im Freispiegelgefälle möglich ist. Damit keine Schadstoffe in die Ammer gelangen, sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen nicht zulässig.

Die Tiefgarage/erdüberdeckte Garage ist mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen. Dadurch wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert in die Ammer eingeleitet.

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

Pflanzgebote

Im Planbereich werden Pflanzgebote für klein- bis mittelkronige Bäume vorgesehen. Die Bäume können um bis zu 2 m verschoben werden, um bei der Ausführungsplanung flexibel reagieren zu können. Diese Festsetzung dient der Gliederung der Räume und des Straßenraumes.

Um eine einheitliche Begrünung in der Dürrstraße zu erreichen, werden für die Bäume an der Dürrstraße mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes PFG1 klare Pflanzvorgaben gemacht.

Im rückwärtigen Bereich zur Ammer hin lässt man dem Bauherrn mehr Spielraum, wobei auch dort darauf zu achten ist, dass nur heimische Arten verwendet werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden entlang der Dürrstraße weniger Bäume festgesetzt. Die Anzahl und die Standorte der Bäume werden nun im Wesentlichen durch die

notwendigen Rettungswege und Erreichbarkeit durch die Feuerwehr definiert, so dass nicht mehr so viele Bäume entlang der Dürrstraße untergebracht werden können, wie dies im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen war. Als Ersatz hierfür erfolgt die Einbeziehung und Aufwertung des Uferbereichs der Ammer in die Gestaltung der Außenanlagen und die Platzgestaltung an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße und führt insgesamt zu einer deutlichen Aufwertung. Die Platzgestaltung und die begleitenden Bäume entlang der Dürrstraße tragen zur Verkehrsberuhigung in der Dürrstraße bei.

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

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Dachgestaltung

Für die Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° festgelegt.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig, um Schadstoffeinträge des Dachflächenwassers auszuschließen.

Fassadengestaltung

Im Bebauungsplan selbst werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur erdgeschossig im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden und pro Gebäude eine Größe von 0,5m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Dadurch sollen Werbeanlagen gestalterisch ins Gebiet eingebunden werden und zulässigen gewerblichen Betrieben 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 als Gemeinschaftsanlagen 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 Nachbargebieten und von öffentlich zugänglichen Bereichen abgesichert 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. Zum öffentlichen Raum hin sind zur Überwindung der Höhenlage auch Stützmauern bis 60 cm Höhe zulässig.

8. Erschließung, Geh- und Leitungsrechte

Das Bauvorhaben wird von der Westbahnhofstrasse über die Dürrstrasse erschlossen. Durch Anordnung der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Bereich ist zu erwarten, dass der Verkehr in der Dürrstraße in westlicher Richtung kaum zunimmt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft unter privater Fläche derzeit ein öffentlicher Regenwasserkanal zur Ammer. Der Kanal befindet sich im Bereich der künftigen Tiefgarage. Über die Verlegung und Kostentragung wird ein separater Erschließungsvertrag geschlossen. Die neue Trasse des Kanals wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgeschrieben.

Damit der Uferbereich der Ammer erlebbar und zugänglich gemacht wird räumt der Vorhabensträger der Allgemeinheit ein Gehrecht auf den Flächen nördlich der Wohngebäude ein. Ebenso soll der Platzbereich an der Dürrstraße/Max-Eyth Straße der Allgemeinheit zugänglich sein, weshalb hier ein Gehrecht eingetragen wird. Die bisher öffentliche Fläche verbleibt daher, auch wenn sie künftig privat wird, der Allgemeinheit zugänglich. Sämtliche Geh- und Leitungsrechte werden noch durch Dienstbarkeit im Grundbuch für die Zukunft gesichert.

Da das Baugrundstück lange Zeit unbebaut war, konnte auf der Nordseite der Dürrstraße geparkt werden (ca. 14-15 Parkplätze). Bedingt durch Aufstellflächen für die Feuerwehr, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Gestaltung des Platzes an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße entfallen künftig einige Möglichkeiten, so dass insgesamt noch ca. 4 Parkplätze auf der Nordseite möglich sind. Sofern die entsprechenden Bereiche auf der Nordseite mit einem Parkverbot belegt werden und dafür das Parkverbot auf der Südseite der Dürrstraße aufgehoben wird, könnten 8 Parkmöglichkeiten angeboten werden. Im Vergleich zu heute würden dann noch ca. 6-7 Parkplätze entfallen. Die Aufhebung von Parkverboten erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

9. Bodenordnung

Zur Bildung des Baugrundstücks sind geringe Anpassungen im Rahmen von noch zu schließenden Tauschverträgen mit der Stadt Tübingen erforderlich.

Der Vorhabenträger erhält von der Stadt Tübingen einen Teil der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche der Dürrstraße. Im Gegenzug erwirbt die Stadt Tübingen die östliche Restfläche vom Flst. 4035/1 und kann somit den Zugang zur Ammerbrücke und zum Kinderspielplatz herstellen.

10. Energie

Für die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) realisiert werden. Geplant sind entsprechende Wärmedämmungen, hochwertige Verglasungen, voraussichtlich eine zentrale Holzpelletswärmeerzeugung und eine Lüftungsanlage.

11. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Freiacker Teil I wurden umfängliche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Seinerzeit wurde festgestellt, dass der Erdaushub nicht uneingeschränkt wiederverwertbar ist. Deshalb sind die Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil eingetragen.

12. Grundwasser/Hochwasser

Über die Grundwassersituation wurden verschiedene Gutachten angefertigt. Als Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

Das Untergeschoss der Neubebauung wird im Hauskellerbereich bis Unterkante Decke und im Tiefgaragenbereich bis Oberkante Decke komplett wasserdicht als „weiße Wanne“ ausgeführt. Zur Gewährleistung der Umläufigkeit der Baukörper werden die Arbeitsräume mindestens bis zum Grundwasserbemessungsstand mit Filterschichtmaterial verfüllt. Zur Geländeoberkante wird mit wasserundurchlässigem Material (Lehmschlag) auf mindestens 0,5 m Stärke abgedichtet. Durch diese Um- und Unterläufigkeitsmaßnahmen wird für einen hydrostatischen Ausgleich des Wassers allseitig um das Gebäude gesorgt. Damit wird sichergestellt, dass sich kein Grundwasser vor dem Gebäude anstauen kann. Somit sind auch keine Schäden an der Nachbarbebauung durch aufstauendes Grundwasser zu befürchten.

Es handelt sich um gespannte Grundwasserverhältnisse. Das Ansteigen des Wasserstandes erklärt sich aus den unterschiedlichen Durchlässigkeiten der einzelnen Bodenschichten. Die unten liegenden Ammerkiese weisen jedoch aufgrund ihrer Kornzusammensetzung eine deutlich höhere Wasserdurchlässigkeit auf als die darüberliegenden überwiegend bindigen Talsedimente. Das Wasser in den Ammerkiesen steht unter Druck, da die darüberliegenden Schichten aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit abdichtend wirken. Der höchste gemessene Druck-Wasserspiegel lag bei 327,78 m ü NN. Aufgrund der natürlichen jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels muss der höchste gemessene Wasserstand mit einem Sicherheitszuschlag beaufschlagt werden. Der Grundwasserspiegel wird mit 328,8 m ü NN festgelegt.

Während der Bauzeit wird mit Zutritt von Porenwasser aus der Druckwasserzone gerechnet. Es wird daher eine offene Wasserhaltung über einen am Baugrubenrand liegenden Sickergraben sowie erforderlichenfalls zusätzliche Sickergräben in der Baufläche und einen Pumpensumpf vorgesehen. Der Wasserdrang wird mit max. 5 l/s bei einer Reichweite des Absenktrichters kleiner gleich 10 m berechnet. Da der Absenktrichter eine max. Tiefe von ca. 1 m unter dem höchst gemessenen Grundwasserstand erreicht und somit weitgehend innerhalb der natürlichen Schwankungen des Grundwasserstandes liegt, ist die Wahrscheinlichkeit von Setzungsschäden für innerhalb dieses Absenktrichters liegende Gebäude gering. Für alle angrenzenden Nachbargebäude wird vom Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

Durch eine gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Geitz & Partner GbR wurde nachgewiesen, dass sich durch die Ammerrenaturierungsmaßnahme der Stadt, die im Jahr 2012 umgesetzt wird, der Hochwasserschutz nicht nur im Bebauungsplangebiet sondern für alle Grundstücke an der Ammer verbessert. Das Neubauvorhaben selbst hat aufgrund seiner geringen Größe gegenüber dem Einzugsgebiet der Ammer keinen negativen Einfluss auf die Hochwasserwelle und auch die geplanten Balkone an der Ammer wurden so optimiert, dass diese ebenfalls keinen

schädlichen Einfluss auf den Hochwasserabfluss haben. Dieser Nachweis wird im Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsgesuch der Ammerrenaturierungsmaßnahme erbracht.

Das HQ 100 wurde gemäß den Berechnungen der Stadt auf der Ostgrenze mit einer Höhe von 329,62 mÜNN und auf der Westgrenze mit einer Höhe von 330,02 mÜNN angegeben. Die EFH der Bebauung wurde im Bebauungsplan auf 331 mÜNN festgelegt. Die TG und das UG werden bis zu einer Höhe von 330,86 mÜNN komplett wasserdicht als weiße Wanne erstellt. In der festgelegten EFH wurde HQ 100 + Klimazuschlag inkl. Freibord berücksichtigt.

13. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dürrstraße“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. In Verfahren nach §13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber dennoch in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und beschrieben. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht anzuwenden. Das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, gilt aber dessen ungeachtet. Daher sind auch die beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

13.1 Einordnung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dürrstraße überplant den bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Freiacker Teil I. Dieser weist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet aus und erlaubt bereits weitgehende Überbauung der bisherigen Gewerbebrache, vergleichbar mit der jetzt geplanten Ausweisung: Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgarage wäre aufgrund der beabsichtigten Intensiv-Begrünung mit einem 50 cm mächtigen Schichtaufbau über eine Ausnahme genehmigungsfähig gewesen. Auch für die Überschreitung von Baugrenzen durch die Wohngebäude hätten Ausnahmen erteilt werden können. Die Bebauungshöhe entspricht mit max. 14 m für die drei westlichen Baufenster bzw. 16 m im östlichsten Baufenster dem bisher zulässigen Maß des Bebauungsplanes Freiacker Teil I, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m bis über 17,50 m.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Freiacker Teil I wurde für ein älteres Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt, die nach wie vor Rechtskraft besitzt. Auf dieser Grundlage wurde die ehemalige Gewerbebrache bereits abgeräumt und der Aushub der Baugruben begonnen. Die Betrachtung der Umweltbelange beurteilt im Wesentlichen die Veränderungen durch das neue Planungsrecht und zieht als Basis den Umweltzustand entsprechend den bislang rechtskräftigen Planungen heran.

13.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Geschützte Teile von Natur und Landschaft, Schutzgebiet oder das Schutzgebietsnetz Natura 2000 werden von den Planungen nicht berührt. **Keine Auswirkungen.**

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Auch das bisherige Planungsrecht sieht Wohnbebauung in einem vergleichbaren Umfang vor, so dass durch die Neuplanung keine Veränderungen der Lärmentwicklung zu erwarten sind. **Keine Auswirkungen.**

Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbaumöglichkeiten, die schon der Bebauungsplan Freiacker Teil I erlaubte, ist der Bereich als vorbelastet zu betrachten, s. o.. Die negativen Auswirkungen, die mit der

zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden durch die Tiefgarage verbunden sind, werden durch die intensive Begrünung mit einem Schichtaufbau von 50 cm größtenteils vermindert (bis zu 90% Regenwasserrückhaltung, Verlangsamung des Abflusses). Das Plangebiet ist des Weiteren Teil des Altstandortes "Steinhilber". Aushub, der auf dem Gelände anfällt, ist möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar, muss gutachterlich überwacht und gegebenenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen. Eine weitere Minimierung der Auswirkungen kann durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Begrenzung von Nebenanlagen und Terrassengrößen,
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Zugänge,
- oberirdische Zuführung von unverschmutztem Regenwasser von befestigten Flächen und von den Dächern und Einleitung in die Ammer.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Wasser - Ammer

Die Ammer grenzt nördlich an den Planbereich an. Der innerörtlicher Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante (nicht durch städtische Satzung festgelegt) wird vor allem durch die Tiefgarage nicht eingehalten – die Tiefgarage bildet zur Ammer hin eine bauliche Kante. Die Ammer ist bislang als naturfern zu bezeichnen, soll aber in diesem Abschnitt im Zuge der geplanten Baumaßnahmen naturnah umgestaltet werden. Der vorliegenden Bebauungsplan selbst umfasst dabei nur die südliche Böschung des Gewässers.

Es verbleibt **keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ammer**, da eine deutliche Aufwertung des Gewässers durch die geplante Renaturierung erfolgen wird.

Zum Schutz vor einer Schwermetallanreicherung des Regenwasser, das in die Ammer eingeleitet wird, schließen die Festsetzungen die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen für die Dächer aus.

Wasser - Hochwasserschutz

In einem hydraulischen Gutachten von 2008 wurde die Hochwassersituation an der Ammer geprüft. Die daraus abgeleitete EFH von mindestens 330,52 m wurde durch die Festlegung der EFH auf 331 m berücksichtigt. Die Tiefgarage wird als weiße Wanne ausgebildet. Da auf Basis des alten Planungsrechts schon die weitgehende Überbauung des Geländes möglich war, wird durch die Neuplanung **kein Verlust von Retentionsraum** verursacht. Im Rahmen der geplanten Ammerrenaturierung sind außerdem Aufweitungen des Querprofils vorgesehen, die zu einer **Verbesserung des Hochwasserabflusses** beitragen.

Wasser – Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehenden Überbaumöglichkeiten bereits vermindert. Der höchste gemessene Druckwasserspiegel des Grundwassers lag bei 327,78 m NN. Mit einem Sicherheitszuschlag ergibt sich ein Bemessungswasserstand von 328,8 m NN. Die Tiefgarage liegt mit ihrer Unterkante bei einer Höhe von 327,06 bzw. 327,04 m und wird deswegen sowie zum Schutz gegen das Hochwasser der Ammer 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 kann davon ausgegangen werden, dass sich keine hydraulische Beeinflussung der Nachbarbebauung ergibt, der Grundwasserabfluss durch die Tiefgarage nicht behindert wird. Eine Gefahr durch Stoffeinträge in das Grundwasser besteht aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht. Der eigentliche Grundwasserleiter wird bei den Baumaßnahmen nicht angeschnitten. Zum Schutz vor einer Schwermetallanreicherung des Regenwasser wird die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen für die Dächer ausgeschlossen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in einer bedeutsamen Strömung bodennaher Kaltluft aus dem Ammertal. Diese ist relevant für den Luftaustausch in der Weststadt. Durch die bestehende Bebauung westlich des Plangebiets ist die lokale Kaltluftbewegung allerdings bereits vermindert bzw. die zuströmende Luft schon auf das Niveau der Dächer angehoben. Der bodennahe Luftaustausch ist dadurch vermindert. Die Ammer mit den angrenzenden Uferbereichen haben mikroklimatisch eine ausgleichende Wirkung auf die umgebende Bebauung.

Gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht wird weder die Kaltluftschneise erheblich eingeengt noch der Kaltluftabflusses behindert. Abgase, die z. B. aus der Gebäudeheizung resultieren, wären auch schon mit dem Bebauungsplan Freiacker Teil I zu erwarten gewesen und verursachen keine relevante Mehrbelastung in diesem Wohnquartier. Durch die intensiv begrünte Tiefgarage und die Begrünungsvorschriften für die nicht überbauten Flächen werden die Auswirkungen der Bebauung weiter minimiert.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Klima oder Luftqualität zu erwarten.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist südlich und westlich sowie nördlich der Ammer von Wohnbebauung umgeben. Ein Fuß- und Radweg grenzt zukünftig östlich an und stellt über eine Brücke eine neue Verbindung zum Radweg nördlich der Ammer her. Ein neuer Spielbereich ist weiter östlich zwischen May-Eyth-Straße und Ammer geplant. Die obere Böschung zur Ammer bildet die nördliche Grenze des Plangebiets. Auf der Grundlage einer rechtsgültigen Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 wurden die bisherige Gewerbebrache bereits abgeräumt, Baugruben prägen das Bild.

Auswirkungen der Planung: Der Bebauungsplan Freiacker Teil I hätte vor allem aus gestalterischen Gründen die Neupflanzung von 14 Bäumen vorgesehen. Die sonstigen Begrünungsvorschriften bezogen sich vor allem auf die Vorgärten. Im aktuellen Bebauungsplan sind 9 Baumpflanzungen vorgesehen, außerdem die Begrünung der Freiflächen auf der Tiefgarage mit weiteren Gehölzpflanzungen. Die Böschung zur Ammer wird in die Renaturierungsplanung einbezogen.

Die geringere Anzahl von Bäumen wird durch weitere Gehölzpflanzungen auf der Tiefgarage und die Umgestaltung der Ammerböschung als Teil der Ammerrenaturierung **weitgehend ausgeglichen**.

Zur weiteren Minimierung werden Festsetzungen getroffen über Mindestgrößen von Pflanzquartieren und zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze im Bereich zwischen der Bebauung und der Ammer. Der Freiflächengestaltungsplan wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Artenschutz

Aufgrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung wurde die Gewerbebrache bereits abgeräumt. **Relevante Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.** Im Zuge der weiteren Planungen wird geprüft, ob Nisthilfen für Mauersegler sinnvoll in die Gebäude integriert werden können. Mit der Freiflächengestaltung werden Habitate für Zauneidechsen vorgesehen.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist bisher nicht bzw. nur randlich für die wohnungsnahe Erholung zugänglich. Der Bebauungsplan Freiacker Teil I hatte zur randlichen Einbindung die Neupflanzung von 14 Bäumen vorgesehen, davon acht zur Gestaltung des Straßenraums der Dürrstraße. Die Neuplanung sieht vier Bäume im Bereich der Dürrstraße vor, fünf weitere Bäume im rückwärtigen Bereich zur Ammer. Im Übergang von Dürrstraße zur May-Eyth-Straße und zur Brücke über die Ammer ist ein neuer, öffentlich nutzbarer Platz geplant, der die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verbessert. Ein öffentliches Gehrecht entlang der Oberkante der Ammerböschung und Treppenanlagen zur Ammerböschung ermöglichen in Zukunft die Zugänglichkeit zur renaturierten Ammer. Die Ammerböschung wird als Öffentliche Grünfläche gesichert. **Keine erheblichen Beeinträchtigungen.**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern, Kulturdenkmälern oder archäologische Befunde bekannt. **Keine Auswirkungen.**

Tübingen, den 17.08.2011