Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sindelfinger Straße - Weilersbach"

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG zeigt erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen weitgehend leer und sollen zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden.
Die Neuplanung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die GWG hat mit Schreiben vom 18.01.2012 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach" gestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die GWG verfügt an der westlichen Sindelfinger Straße über einen umfangreichen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren. Während u. a. die Gebäude Sindelfinger Straße 29/31, 33/35, 37 und 37/1 in den letzten Jahren aufwändig saniert wurden, ergab die Vorprüfung für die drei Gebäude auf dem Flst. 6745, dass der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum Ergebnis sehr hoch und nicht wirtschaftlich wäre. Da das Grundstück zusätzlich auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet ist, sollen die inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten ersetzt werden. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept von LEHEN drei Architekten und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten zugrunde.

3. Vorhabensbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau von fünf dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach vorgesehen. Davon werden drei in Ost-West-Richtung und zwei in Nord-Süd-Richtung angeordnet, der Entwurf behält wesentliche Elemente und Richtungen der umgebenden Siedlungsstruktur bei. Mit der zentralen Platzfläche wird zusätzlich ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Der innere Hofbereich wird im Norden durch Nebenanlagen und im Süden durch einen Höhenversatz und einen Großbaum gegenüber dem öffentlichen Raum begrenzt. Die Parkierung ist größtenteils in einer Tiefgarage geplant, einige wenige Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der fünf Mehrfamilienhäuser wieder 24 Mietwohnungen erstellt werden. Für die beiden anderen Gebäude ist die Errichtung von 16 Eigentumswohnungen vorgesehen. Die insgesamt 40 neuen Wohneinheiten werden als Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen realisiert.

Die Sindelfinger Straße knickt an ihrem westlichen Ende nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich heute eine Wendeanlage für Linienbusse und LKW sowie einige öffentliche Stellplätze. Die bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife wird durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz ersetzt und die dann nicht mehr benötigten Teile der Verkehrsfläche der Wohnbaufläche zugeschlagen. Die versiegelte Verkehrsfläche wird so auf das notwendige Maß reduziert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert.

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt
- im Osten durch den Weilerbach,
- im Norden, Westen und Süden durch die Sindelfinger Straße.

Er umfasst eine Fläche von 0,96 ha und enthält die Grundstücke Flst. Nr. 6745, 6746/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 2764, 6605/2, 6764/3, 6764/1.

Folgende Flächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, werden jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen/Fläche für die Wasserwirtschaft"
- Öffentliche Verkehrsfläche „Sindelfinger Straße"
- Öffentliche Verkehrsfläche auf Grundstück Flst. Nr. 6605/2.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 08.03.2013 als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach" stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Neuordnung der Bebauung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Die Ortsbaupläne „182 Ammertal", rechtskräftig seit 22.02.1962 und „200 Ammertal, Teil I (Änderung)", rechtskräftig seit 04.10.1962 sowie der Bebauungsplan „283 Sindelfinger Straße (Änderung)", rechtskräftig seit 19.04.1968 werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach" in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Bisher ist insbesondere der Ortsbauplan „182 Ammertal" von 1962 maßgeblich. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, der hauptsächlich die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festsetzt. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt ansonsten nach § 34 BauGB. Dieser Ortsbauplan setzt innerhalb des Plangebiets drei Baufenster fest. Die Planänderung „200 Ammertal, Teil I" umfasst nur einen kleinen Teil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfs. Die Festsetzungen wurden dort gegenüber dem Vorgängerplan 182 nicht verändert.

In der Bebauungsplanänderung „283 Sindelfinger Straße" (qualifizierter Bebauungsplan) wurde innerhalb des Plangebiets die Verkehrsfläche der Sindelfinger Straße erweitert.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Sindelfinger Straße - Weilersbach" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Flächen befinden sich im Innenbereich, die Gesamtgrundstücksflächen nach Abzug der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen betragen ca. 5.730 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m^2.

Eine Natura 2000 – Vorprüfung wurde durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.
Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es wird insgesamt die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem vorrangigen städtebaulichen Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Ergänzend zur Wohnnutzung sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Nutzungen, die die Wohnnutzung beleben und ergänzen, wie z. B. ein kleiner Laden oder ein Café, möglich und wünschenswert. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die kleinteilige städtebauliche Struktur des Gebiets ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters für die im Plangebiet und in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung ausgeschlossen.

Nach § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um den Baukörper zu definieren.
Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist aus hochwassertechnischen Gründen erforderlich. Sie kann nur unterschritten werden, wenn der Hochwasserschutz auf andere Weise, z. B. in baulicher Form, sichergestellt wird.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen, da eine Parkierung in einer erdüberdeckten und begrünten Tiefgarage vorgesehen ist. Damit wird zwar die unterbaute Grundfläche rechnerisch vergrößert, die Stellplätze werden jedoch geordnet unterirdisch untergebracht. Damit gewinnen die oberirdischen Freiflächen an Aufenthaltsqualität. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch vielfältige ökologische Maßnahmen im Gebiet wie z. B. die Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage, die Ausfüh-

rung von Zugängen, Zufahrten und offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die extensive Begrünung der Flachdächer der Nebengebäuden gemindert.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen für die Hauptbaukörper und die Tiefgarage bestimmt, durch diese Festsetzungen wird die gewünschte Struktur der Bebauung erreicht. Balkone dürfen die Baugrenzen jeweils um ein bestimmtes Maß überschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen prinzipiell von weiterer Bebauung freigehalten werden, deshalb sind dort nur einzelne, genau definierte bauliche Anlagen zulässig.

8.4 Tiefgarage mit Nebenräumen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig. Die Tiefgarage soll eine geordnete Parkierung sicherstellen. In der Tiefgarage werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Die Mindestzufahrtshöhe der Tiefgarage (Kuppenhöhe) beträgt aus Gründen des Hochwasserschutzes 336,00 m ü.NN. Der Zufahrtsbereich wurde so gewählt, dass dieser gleich nach der Brücke über den Weilersbach im Osten der des Wohngebiets „Westliche Sindelfinger Straße" liegt und so innerhalb des Wohngebiets möglichst wenig zusätzlicher Verkehr entsteht.

8.5 Öffentliche Grünflächen

Entlang des angrenzenden Weilersbachs wird durch Festsetzen einer Öffentliche Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft ein ausreichend breiter Uferstreifen für den nach dem Wassergesetz (WG) erforderlichen Gewässerrandstreifen und die Entwicklung des Gewässers gesichert. In dieser Fläche kann neben dem nach WG erforderlichen Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite gegebenenfalls auch ein Gewässer begleitender, öffentlicher Fuß- und Radweg untergebracht werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Weilersbach ein konkretes Konzept für die naturnahe Gewässerentwicklung für den Bereich von der Mündung in die Ammer bis zur Straße" Vor dem Kreuzberg" durch das Ingenieurbüro Heberle, Rottenburg erstellt. Die Maßnahme wird im Jahr 2015 umgesetzt.

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

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Da eine Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in das angrenzende Gewässer zu leiten ist. Um ein Rückhalt des Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist die Tiefgarage - mit Ausnahme von Flächen für befestigte Wege und Plätze - mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm zu begrünen. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind nicht begrünte Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen, um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden.

8.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen sicherstellen, dass das Plangebiet trotz der auf Grund der Neubebauung notwendigen Fällung von Bestandsbäumen, weiterhin ein grünes Quartier bleibt. Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gliedern den Freiraum und tragen neben den prägnanten Einzelbäumen und Hecken zur Durchgrünung des Gebiets bei. Pflanzerhaltung und Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowie die Begrünung der Tiefgarage und der Dächer der Nebengebäude haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung.

8.8 Pflanzerhaltungsgebote

Die im Bebauungsplan mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mit der Struktur der Neubebauung und den Veränderungen der Topografie auf Grund des Hochwasserschutzes und der Barrierefreiheit können nur wenige Bestandsbäume erhalten werden. Der Baumbestand wurde eingemessen und bewertet. Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht vor Beschädigung zu schützen. Im Gewässerrandstreifen sind die Bestandsbäume nur nachrichtlich dargestellt.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen u. a. für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen definieren. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude und des Quartiers erreicht werden.
Das Plangebiet befindet sich an einer zentralen Stelle der bestehenden „Zankersiedlung" an der westlichen Sindelfinger Straße. Es bezieht sich in der Gebäudeanordnung und der Ausführung mit Satteldach auf die charakteristischen Merkmale des Siedlungsbaus der 50-iger und 60-iger Jahre.

Bei Satteldächern ergeben sich Möglichkeiten für Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Dacheinschnitte sind wegen des starken Eingriffs in die Dachgestaltung unzulässig, die Festsetzungen zu Dachaufbauten sollen dazu dienen, eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten des Dachausbaus zu eröffnen. Aus den gleichen Gründen sind Solaranlagen bei allen Gebäuden mit Satteldach als geometrisch rechteckige Fläche parallel zum Dachfirst und unmittelbar auf oder in die Dachfläche integriert anzuordnen. Entsprechend dem Bestand sind die Satteldächer einheitlich in roten bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken.

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung also im direkten Bezug zu der entsprechenden Nutzung zulässig. Die Festsetzungen zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurden getroffen, um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren und gleichzeitig Betrieben die Möglichkeit zu geben, auf ihr Gewerbe/Beruf hinzuweisen.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Damit können die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abgeschirmt werden, die Einfriedungen wirken aber aufgrund der Höhe und der Materialität nicht als Abschottung. Zu den öffentlichen Grünflächen dienen die Einfriedigungen durch die Kombination von Drahtzäunen mit geschnittenen Hecken auch der Gestaltung des Übergangs von der Wohnnutzung zum Grünraum.

Satelliten-Empfangsanlagen an Fassaden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Ansicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit werden Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen.

10. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Sindelfinger Straße. Am westlichen Ende knickt die Sindelfinger Straße nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich eine Wendeanlage für Linienbusse und Lkw, die zu einem Quartiersplatz umgestaltet werden soll.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin GWG und der Universitätsstadt Tübingen. Eine Neuordnung erfolgt unter Anderem im Bereich des Quartiersplatzes, hier werden bisher versiegelte Verkehrsflächen zugunsten der Wohnbebauung von der Stadt an die Vorhabenträgerin abgegeben. Entlang des Weilersbachs und der Ammer erhält die Stadt von der Vorhabenträgerin Flächen für die Gewässerrandstreifen, die Vorhabenträgerin erhält wiederum von der Stadt zwischen der Ammer und dem Gebäude Sindelfinger Straße 37/1 eine Fläche für die erforderliche Retentionsausgleichsmaßnahme.

12. Energiestandard

Durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards soll der Mindeststandard der EnEV 2009 unterschritten werden. Es wird angestrebt, mindestens den Energiestandard Kfw-Effizienzhaus 70 zu erreichen. Hierzu erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

13. Hochwasser

In dem zum 01.01.2014 in Kraft getretenen novellierten Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) wurde festgelegt, dass sämtliche Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ100-Gebiete), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Damit gelten in diesen Gebieten seit dem 01.01.2014 die Beschränkungen des § 78 WHG. Für die größeren Gewässer wurde durch die das Land Baden-Württemberg die räumliche Ausdehnung und die Überflutungstiefen im Hochwasserfall in Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Für die Ammer wurden in diesem Rahmen die Überschwemmungsflächen durch das Land kartiert, der Weilersbach wurde jedoch nicht untersucht, da er aufgrund der relativ kleinen Einzugsgebietsgröße als ein untergeordnetes Gewässer eingestuft wurde.
Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) haben nur eine „deklaratorische Bedeutung", dies bedeutet, dass unabhängig von der Darstellung in Hochwassergefahrenkarten alle in einem HQ100-Fall überschwemmten Bereiche als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten. Von dieser Regelung ist auch das Plangebiet betroffen, da aufgrund der Gesetzesänderung Teilflächen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten i. S. § 76 Abs. 2 WHG liegen.

<u>Ammer</u>
Ein untergeordneter Bereich im Westen des geplanten Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach" liegt innerhalb der Überflutungslinie beim HQ100 der Ammer und damit innerhalb eines

festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens innerhalb des Überschwemmungsgebiets werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und begleitende Maßnahmen bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt:

- Der verlorengehende Rückhalteraum wurde durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH mittels Bilanzierung ermittelt. Dabei wurde der Zustand vor Durchführung der Baumaßnahme mit dem Zustand nach Durchführung der Baumaßnahme verglichen. Die Geländeveränderungen wurden im digitalen Geländemodell berücksichtigt und mit den Wasserständen beim HQ100 der Ammer verschnitten. Der gesamte Retentionsraumverlust beträgt 156 m^3. Der Retentionsraumausgleich erfolgt durch eine maximal 0,3 m tiefe Abgrabung zwischen den Gebäuden Sindelfinger Straße 35 und 37/1 und der Ammer. Der Retentionsraumgewinn beträgt rechnerisch 180 m^3. Die Maßnahme wurde durch das zuständige Landratsamt mit Az. 41/691/Ka. am 10.08.2015 wasserrechtlich genehmigt. Die Herstellung des Retentionsraumausgleichs ist Voraussetzung für die Baufreigabe.
- Die geplanten Neubauten befinden sich in bebautem Gebiet außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Ammer. Daher stellen die Maßnahmen kein relevantes Abflusshindernis dar und es kommt nach Berechnung des Ingenieurbüros Winkler und Partner GmbH nur zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen beim HQ100 (Unterschiede kleiner 1 cm) für die Ober- und Unterlieger an der Ammer.
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fertigfußbodenhöhe (FFH) der geplanten Wohngebäude liegt mit 336,45 m Tübinger Höhe mindestens 1,35 m über dem HQ100-Wasserspiegel der Ammer und 0,52 cm über dem 2011 in der hydrologischen und hydraulischen Berechnung des Ingenieurbüros für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung Dipl. Ing. (FH) Markus Heberle ermittelten HQ100-Wasserspiegel des Weilersbachs. Zusätzlich wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise vor allem der Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe hingewiesen.

<u>Weilersbach</u>

Für den Weilersbach wurden durch das Ingenieurbüro Heberle 2011 hydrologische und hydraulische Berechnungen durchgeführt und 2013 ein Gewässerentwicklungsplan erstellt. Zur Aufwertung des strukturellen Gewässerzustandes sowie allgemein zur Verbesserung des ökologischen Zustandes wurden verschiedene Maßnahmen zur naturnahen Aufwertung des Weilersbachs im innerörtlichen Bereich entwickelt. Das Renaturierungskonzept wurde durch das zuständige Landratsamt am 18.02.2014 wasserrechtlich genehmigt.

Die geplanten Maßnahmen verfolgen primär das Ziel die ökologische Situation zu verbessern, sie haben aber in sichtbarem Maße auch eine wasserspiegelabsenkende Wirkung. Ergänzende hydrologische und hydraulische Berechnungen des Ingenieurbüro Heberle 2014 haben ergeben, dass mit der Umsetzung des Renaturierungskonzepts der neue Weilersbachabfluss grundsätzlich ohne Ausuferung abgeführt werden kann, die Radwegebrücke am nordöstlichen Rand des Plangebiets jedoch ein Abflusshindernis darstellt, welches bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis einen Rückstau und damit Überflutungen im Plangebiet mit sich bringen kann. Die Brücke wird u. A. aus diesem Grund erneuert und der Durchflussquerschnitt vergrößert.

Die Gewässerrenaturierung von der Straße „Vor dem Kreuzberg" bis zur Mündung des Weilersbachs in die Ammer wird voraussichtlich bis Ende 2015 fertiggestellt. Die Arbeiten zur Erneuerung der Radwegebrücke werden ebenfalls noch 2015 begonnen, die Planungen sind abgeschlossen, der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt und das Vorhaben ausgeschrieben. Nach der Renaturierung in Verbindung mit der Erneuerung der Radwegebrücke wird dem Gewässer ausreichend Platz eingeräumt, so dass das 100 jährige Hochwasser schadlos abgeführt werden kann. Das Plangebiet liegt damit im HQ100-Fall nicht mehr innerhalb der Überflutungslinie des Weilersbachs.

Sonstige Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.
Daher wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und werden nachfolgend 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.

Artenschutz
Für das Plangebiet wurde eine Habitatpotenzialanalyse (12.06.2012) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (03.03.2014) durch menz – Umweltplanung durchgeführt. Es können folgende wesentlichen Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Veränderungen im Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG kommen.
- Das Töten und Verletzen von Tierarten kann vermieden werden, wenn in Gehölzbestände und Gebäude nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere, also nur während der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar, eingegriffen wird.
- Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da aufgrund der Vornutzung nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.
- Das Beseitigen von Bäumen führt zwangsläufig zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel- und Fledermausarten. Für weit verbreitete Arten mit geringer Nistplatztreue und nur geringen Anforderungen an die Habitatausstattung ist davon auszugehen, dass die Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Der Wegfall von Höhlen- und Spaltenquartieren führt jedoch aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust, der nur durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden kann. Unter der Voraussetzung, dass solche Maßnahmen vor Inanspruchnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergriffen werden, ist auch in diesen Fällen von einer Freistellung des artenschutzrechtlichen Verbots der Beseitigung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten auszugehen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Habitatpotenzialanalyse konkretisiert. Die Umsetzung vorgezogener funktionserhaltender Maßnahmen (Aufhängen Nistkästen für Fledermäuse und Vögel) erfolgte bereits im März 2013. An 5 Bäumen im Mündungsbereich von Weilersbach und Ammer wurden in Höhen von ≥ 3 m entsprechende Nisthilfen angebracht. Zu diesen Maßnahmen, erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Klima / Luft
Es besteht eine Kaltluftzufuhr aus dem Ammertal von Westen her. Durch die westlich vorgelagerten Baukörper ist jedoch bereits ein Kaltluftstau vorhanden, der sich durch die geplanten Gebäude nicht wesentlich verändern wird. (s. „Klimaanalyse des Ammertales westlich von Tübingen im Bereich des unteren Weilersbaches", Dr. Joachim Vogt vom Juni 1993)

Boden

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, der Untergrund wurde jedoch großflächig aufgefüllt. Die künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 1,80 m bestehen aus einem steifen bis halbfesten, schluffigen Ton mit eingelagerten Ziegelstückchen. Unter den Auffüllungen besteht der Baugrund überwiegend aus weichen bis breiigen, organischen Talablagerungen (Tal-, Auelehm und stark schluffige Sande). Ab ca. 11 m Tiefe sind diese von grundwasserführenden, stark schluffigen Talkiesen unterlagert. Im Liegenden folgen halbfeste bis feste, verwittert Tonmergel des Gipskeupers. Der Boden hat nur eine geringe Durchlässigkeit, eine Regenwasserretention ist nicht möglich. (Baugrund- und Gründungsgutachten, ihb 16.06.2012; Hydrogeologische Untersuchung, ihb 28.03.2008)
Durch die Neuordnung der Bebauung bzw. die Errichtung einer Tiefgarage wird der Anteil an versiegelter Fläche deutlich erhöht. Zusätzlich sind Auffüllungen zur Geländeanhebung und –modellierung geplant.
Zur Minderung der Eingriffe wird festgesetzt, dass offene, nicht überdachte Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen sind.

Grundwasser

Die Böden sind für Retentionsmaßnahmen nicht geeignet. Das Oberflächenwasser wird deshalb über ein getrenntes Leitungssystem in den angrenzenden Weilersbach abgeleitet. Als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme sind die Flachdächer der Nebenanlagen extensiv bzw. die Tiefgarage mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen.

Oberirdische Gewässer (s. auch Pkt. 13. Hochwasser)

Die Böschungen am Weilersbach sind naturfern, randlich 1,00 – 1,50 m überwallt. Die Gewässersohlen sind großflächig mit Großpflaster und Betonplatten versehen.
Als Minimierungsmaßnahme wird 2015 eine ökologische Aufwertung des Weilersbachs durchgeführt (Gewässerentwicklungsplanung Weilersbach, Ingenieurbüro Heberle). Die hierfür erforderlichen Flächen im Plangebiet werden über die Festsetzung einer öffentliche Grünfläche/Gewässerrandstreifen gesichert.

Die naturnahe Umgestaltung des Weilersbachs hat folgende Zielsetzungen:

- Herstellen der biologischen Durchgängigkeit: Durchwanderbarkeit für Fische und Makroinvertebraten (kleine wirbellose Tiere z. B. Schnecken, Krebstiere). durch das Entfernen des harten, hydraulisch zu glatten und strukturarmen Sohlverbaus sowie der lokalen Sohlabstürze.
- Herstellen einer losen Sohle aus aufbereitetem, gemischtkörnigem Sohlsubstrat mit einzelnen größeren Steinen. So werden naturnahe großräumige Strukturen geschaffen, die bei Hochwasser einer gewissen Dynamik unterliegen.
- Gezielte Schaffung von kleinräumigen Strukturen oder Einzelstrukturen die eine bestimmte, örtlich begrenzte, Funktion im Naturhaushalt übernehmen können; z.B. der Einbau von Störsteinen die zur Strömungsdiversität beitragen und in deren Strömungsschatten der beruhigte Wasserkörper als Ruhe- und Lauerzone für Fische dienen kann.
- Herstellen eines standortgerechten gegliederten Gehölzbestandes sowie einer artenreichen Gras- und Krautvegetation.

Landschaftsbild / Erholung

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Hauptfuß- und Radweg von der Innenstadt ins Ammertal, der erhalten und durch die neue Baumreihe im Norden des Plangebiets begleitet wird.

Der Weilersbach ist wegen überhöhter Böschungen und fehlender Zugänglichkeit nicht erlebbar. Hier wird durch die geplante naturnahe Gewässerentwicklung der Zustand verbessert.

An der Sindelfinger Straße befindet sich eine großflächige Wendeanlage für Linienbusse und LKW. Diese bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife wird durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz ersetzt und die dann nicht mehr benötigte, versiegelte Verkehrsfläche der Wohnnutzung zuzuschlagen. Die Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen. Es können nur wenige Bestandsbäume erhalten werden, die Straßen begleitenden Baumreihen werden deshalb durch Neupflanzungen wiederhergestellt.

Mensch, Gesundheit, Lärm, Luft

Verkehrslärm, Gewerbelärm

Im Plangebiet ist eine gewisse Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die B 28 vorhanden. Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Braunstein + Berndt GmbH vom 24.04.2013) wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zum Tageszeitraum an allen Gebäuden bzw. Baugrenzen eingehalten.

Zum Nachtzeitraum verursacht der Straßenverkehr auf der B 28 eine minimale Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) von bis zu 0,3 dB(A) an der Nordfassade der Baugrenzen des Gebäudes N2. Diese Überschreitung ist sehr gering und damit vernachlässigbar. Aus dem Betrieb der Ammertalbahn und aus der gewerblichen Nutzung in der Umgebung ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen, z. B. zwischen Biotop- / Artenschutz, Landschaftsbild / Erholung, dem Bodenschutz und dem Schutzgut Wasser/ Grundwasser. Über die bereits oben genannten Auswirkungen hinaus sind jedoch durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weiteren Auswirkungen zu befürchten.

Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplane „Sindelfinger Straße – Weilersbach" bereitet Maßnahmen vor, die verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen. Mit der Innenentwicklung, der höheren Baudichte und der Anlage einer Tiefgarage sind der Verlust von Grünflächen, Versiegelungen und die Rodung von Bäumen verbunden. Das Plankonzept sieht jedoch auch die Neupflanzung von Bäumen, die Aufwertung der privaten Außenanlagen, die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes und einen Gewässerrandstreifen am Weilersbach vor.

15. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB Regelungen u. A. über Fristen zur Durchführung des Vorhabens, geförderten Wohnungsbau sowie die Übernahme von Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Aufwendungen getroffen.

Tübingen, den 12.08.2015