

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Lustnau**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Alte Weberei" in Tübingen - Lustnau</b> Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	128/2010, 370/2010
Anlagen:	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2011 (Vorabzug) Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 15.03.2011 Anlage 3: Begründung vom 15.03.2011 (wird nachgereicht) Anlage 4: Umweltbericht vom 15.03.2011 (wird in der Sitzung nachgereicht) Anlage 5: Verfahrens- und Datenübersicht

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Ziel:**

Ziel des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ist, für das seit langem brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria in Lustnau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers zu schaffen.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Lustnau - Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in

enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter bearbeitet.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf wurde am 09.12.2010 als Berichtsvorlage im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt behandelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.05.2010 beschlossen, für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria und dessen Umfeld den Bebauungsplan „Alte Weberei“ aufzustellen (Vorlage 128/2010). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2010 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 28.07.2010 und einer Planauslage in der Zeit von 12.07.2010 - 13.08.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.07.2010 mit einer Frist bis 13.08.2010 frühzeitig beteiligt.

### **2.1. Bebauungsplanentwurf**

#### Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet fest. Dabei konzentrieren sich die Bereiche, für die eine Mischnutzung vorgesehen ist, im Wesentlichen auf die Gebäude direkt am zentralen Platz und an der Nürtinger und Kusterdinger Straße, den Haupterschließungsstraßen des Plangebietes. Gerade am zentralen Platz sind gewerbliche Angebote aus städtebaulicher Sicht zur Belebung des zentralen Quartiersplatzes besonders wichtig. Das Bestandsgebäude der Fa. Egeria (jetzt: Fa. Sanko) und die östlich anschließende Bebauung werden als Mischgebiet (nördlicher und westlicher Teil) bzw. als Gewerbegebiet (südlicher und östlicher Teil) festgesetzt.

Der Bebauungsplan definiert zum öffentlichen Raum und zum zentralen Platz überwiegend Baulinien, in allen anderen Bereichen Baugrenzen. Die Grundflächenzahl liegt in vielen Bereichen des Plangebietes aufgrund der Tiefgaragen sehr hoch. Überschreitungen der Baufenster werden zum einen für Terrassen und zum anderen für offene Balkone und Erker ermöglicht.

Im Plangebiet werden größtenteils Flachdächer festgesetzt, an der Schnittstelle zum Lustnauer Ortskern im nördlichen Teil des Plangebietes sind sowohl Flachdächer als auch Pultdächer möglich. Ziel der Festsetzungen ist eine ruhige und innerhalb des Quartiers einheitliche Dachlandschaft. Gleichzeitig darf sich die Alte Weberei als neuer Baustein im Gefüge Lustnaus durchaus auch in seiner Dachlandschaft von den angrenzenden Bereichen des gewachsenen Ortskernes abheben.

Die Qualität des neuen Quartiers lebt von einer Vielzahl an hochwertigen öffentlichen Räumen, die überwiegend verkehrsberuhigt gestaltet werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für den zentralen Platz sowie die Wohnstichstraßen einen Fußgängerbereich bzw. verkehrsberuhigte Bereiche fest.

Im Plangebiet werden sechs Tiefgaragen festgesetzt, die den überwiegenden Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze aufnehmen werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden den Doppelhäusern eigene Flächen für Garagen und Carports zugeordnet; in Teilbereichen entstehen erdüberdeckte Garagen, die in die Geländetopographie integriert werden.

Die östlich der Kusterdinger Straße ausgewiesene öffentliche Parkierungsfläche darf nur als Kurzzeitparkplatz genutzt werden, da sie im Hochwasserfall den Abfluss des anfallenden Wassers in den Neckar gewährleisten muss. Der östlich anschließende Bewohnerparkplatz wird höher liegen, um die Hochwassersicherheit der Stellplätze zu gewährleisten und bietet ein zusätzliches Potential für über Baulasten zu regelnde kostengünstige Bewohnerstellplätze.

### Hochwasserschutz

Im Rahmen der Planung wurde die nach Realisierung des neuen Quartiers zu erwartende Hochwassersituation durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart simuliert.

Das Gutachten zur Hochwassersicherheit vom März 2011 weist nach, dass sich die Hochwassersituation der benachbarten Bestandsbebauung des Lustnauer Ortskernes durch die Alte Weberei nicht verschlechtern, sondern sogar geringfügig verbessern wird. Im Gutachten werden die Überflutungshöhen eines 100-jährlichen Hochwassers dargestellt. Die erforderlichen EFH- Mindesthöhen im Plangebiet wurden auf Grundlage der prognostizierten Wasserstände zuzüglich der erforderlichen Zuschläge ermittelt und ebenso wie die hochwassersichere Geländemodellierung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst können nur wenige Regelungen zum Hochwasserschutz verankert werden, so dass sich Regelungen zum Hochwasserschutz vor allem in den örtlichen Bauvorschriften (z. B. baukonstruktive Abdichtung von Sockeln, Unterkellerungen, Tiefgaragen) und den Hinweisen finden lassen.

Für alle Gebäude werden verbindliche Mindest- Erdgeschossfußbodenhöhen sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich in Metern über EFH berechnen. Ebenso werden für die Vorgarten- und Gartenbereiche bzw. die den Gebäuden vorgelagerten Vorzonen die erforderlichen hochwasserfreien Mindesthöhenlagen festgesetzt.

Für Gebäude, die direkt an den zentralen Platz angrenzen, wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die es erlaubt, bei Nachweis von adäquaten Objektschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die Gebäude niveaugleich mit dem angrenzenden Platzniveau auszubilden.

Da im Hochwasserfall in Teilbereichen des Plangebietes Gebäude vom Wasser direkt angeströmt werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Bauteile unterhalb der hochwasserfreien Erdgeschossfußbodenhöhe (z. B. Tiefgaragen, Keller, Sockel), die sicherstellen, dass diese Bauteile gegen anströmendes bzw. drückendes Wasser im Hochwasserfall ausreichend geschützt sind.

Die Kurzzeitparkerfläche östlich der Kusterdinger Straße stellt bei einem Hochwasser aus Ammer und Goldersbach die Ableitung des Wassers in den Neckar sicher. Im Falle eines Neckarhochwassers kann in diesem Bereich ein mobiler Hochwasserschutz erforderlich werden, um das ansteigende Wasser im Neckar zurückzuhalten. Die Fläche für den mobilen Hochwasserschutz wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Altlastenthematik werden Abgrabungen (z. B. für Souterrainwohnungen) im Plangebiet ausgeschlossen. Die für die Hochwassersicherheit des Plangebietes erforderliche Geländemodellierung wird verbindlich festgesetzt.

Im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers kann davon ausgegangen werden, dass keine Schäden im Plangebiet zu erwarten sind.

### Altlasten

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurde durch das Ingenieurbüro CDM Consult GmbH, Stuttgart eine Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet vorgenommen. Das Gutachten vom November 2010 zeigt die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen auf und bewertet deren Gefährdungspotential für die geplante Nutzung. Zudem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die hydrogeologischen Verhältnisse in der Neckaraltlast bewertet. Weitere Gutachten des Ingenieurbüros, Erläuterungen zur Kennzeichnung der belasteten Böden im Bebauungsplan, Februar 2011 und Bau- grund- und Gründungsgutachten für die Bebauungsflächen B1 bis B4, B6 und B7, März 2011, dienten einer klaren Eingrenzung der im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast des verfüllten Neckaraltarmes und klärten die Gründungssituation im Plangebiet genauer ab.

Auf die Altlastensituation wird im Bebauungsplan in den Hinweisen aufmerksam gemacht. Im Plangebiet werden daher die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Nutzung der Geothermie ausgeschlossen. Im Bereich der Altlastenkennzeichnung sind darüber hinaus keine wasserdurchlässigen Beläge zulässig. Auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten muss in diesen Bereichen verzichtet werden.

### Freiraum und Pflanzgebote

Vor allem im Osten des Plangebietes sollen große öffentliche Grünflächen entstehen, die der Naherholung dienen und deren Nutzungsintensität nach Osten hin abnimmt. Unterteilt durch baumbegleitete Fußwege entstehen kleinere Grünflächen für unterschiedlichste Freizeitnutzungen.

Der Bebauungsplan richtet den Fokus auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Bäumen, während für die privaten Garten- und Innenhofflächen lediglich Mindestfestsetzungen getroffen werden, um den Bewohnern bei der Gestaltung und Ausstattung der privaten Gartenflächen möglichst viel Freiheit einzuräumen.

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen Raum und den gemeinschaftlichen Innenhöfen eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum werden im Plangebiet größtenteils ausgeschlossen und nur in denjenigen Bereichen zugelassen, in denen private Terrassenbereiche mit Süd- bzw. Westausrichtung an öffentliche Straßenflächen angrenzen.

### Umweltbericht und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart Datenerhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Auch die Ergebnisse der Fledermaus-sachverständigen, Frau Ingrid Kaipf, Tübingen vom Oktober 2010 wurden in die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2010 eingearbeitet. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet bewertungsrelevante Arten, Vögel und Fledermäuse, nachgewiesen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ des Planungsbüros Menz + Weik, Tübingen stellt in seiner Bilanzierung fest, dass durch die Planung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Da das Plangebiet bisher in weiten Teilen versiegelt war, sind mit der Neubebauung überwiegend positive Auswirkungen verbunden: nach Realisierung der Alten Weberei werden tatsächlich weniger Flächen versiegelt sein als bisher.

Allerdings ergibt sich ein Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Artenschutzes, da Vögel und Fledermäuse durch die Planung betroffen sind. Die im Plangebiet nachgewiesenen sowie potentiell als Fledermaus-

quartiere nutzbaren Bestandsbäume entlang des Neckars werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zudem sieht der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen im Osten des Plangebietes vor, sowie Quartiersersatz für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen. Für heckenbrütende Vogelarten werden Gehölzpflanzungen und Nisthilfen im Osten des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

### Verkehrslärm und Lärmpegelbereiche

Die Verkehrsprognose Alte Weberei, des Ingenieurbüros R + T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt vom Januar 2011 prognostiziert das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung verschiedener Verkehrsberuhigungsszenarien. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Alte Weberei nicht wesentlich erhöhen wird, vorausgesetzt die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich der Nürtinger Straße (Querschnittsreduzierung, Tempo 30) werden realisiert.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, vom März 2011 legt ihren Berechnungen die prognostizierte Verkehrsbelastung bei Tempo 30 in der Nürtinger Straße zugrunde. Die Untersuchungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Da an einigen Fassaden auch die Schwellenwerte für wohngesunde Verhältnisse überschritten werden, müssen für Teilbereiche des Plangebietes Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

## **2.2. Jugendeinrichtungen und Entwicklung der angrenzenden Bestandsbebauung**

Im Osten des Plangebietes wurde 2010 der langjährig im Plangebiet etablierte Jugendclub „Bauwa-Downtown“ nach einem Brand wiederaufgebaut und im November 2010 wieder eröffnet.

Von Seiten der Eigentümer des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes, der türkischen Fa. Sanko, besteht die erklärte Absicht, die gewerbliche Nutzung zu reduzieren und das Gebäude künftig stärker zu Wohnzwecken zu nutzen, so dass eine Festsetzung als Mischgebiet in diesem Bereich sinnvoll wäre. Auch ein Abriss des Hochregallagers und damit eine hochwertige Neubebauung in diesem Bereich sind denkbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Jugendeinrichtungen mit einer benachbarten Mischnutzung gutachterlich geprüft. Am 21.01.2011 wurde hierzu eine Schallpegelmessung vor Ort vorgenommen, bei der allerdings im Jugendclub nur wenige Gäste anwesend waren. Eine Partymessung ist für Ende März geplant.

Die Schalltechnische Untersuchung (s. o.) ergab, dass bei einer Mischgebietsausweisung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der Fa. Sanko die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie überschritten werden, insbesondere bei Partyveranstaltungen. Als Lösungen schlägt das Gutachten entweder die Verlegung der Jugendeinrichtungen an einen Standort weiter östlich im Plangebiet oder die Einhausung der Jugendeinrichtungen mit einer extrem hohen Lärmschutzmauer vor. Letzteres ist aus städtebaulichen Gründen aber auch gründungstechnisch nicht vorstellbar.

Der Bebauungsplan schreibt zunächst für das Gebäude der Fa. Sanko und die angrenzenden Bereiche den Bestand fest und setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet fest.

Für den bestehenden Jugendclub „Bauwa-Downtown“ wird das Baufenster auf das wiederaufgebaute Bestandsgebäude beschränkt; im Westen des Gebäudes wird eine Lärmschutzwand erforderlich. Für den geplanten städtischen Jugendclub wurde ein Baufenster etwas weiter südöstlich am Neckarufer festgesetzt, um den Abstand zu benachbarten Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung zu vergrößern.

Eingänge, Terrassen und Aufenthaltsflächen im Freien beider Jugendeinrichtungen müssen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

Im weiteren Verfahren wird gemeinsam mit den Eigentümern der Fa. Sanko und dem Jugendclub Bauwa-Downtown innerhalb der Verwaltung erörtert werden müssen, wie eine tragfähige Lösung für diesen Bereich aussehen kann. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung für den östlichen Teil des Plangebietes ist daher auszugehen.

### **2.3. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### Informationsveranstaltung

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 28.07.2010 in Lustnau, an der ca. 150 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, wurden insbesondere Fragen zum Verkehr, zu Rad- und Fußwegeverbindungen, zur Bebauungsdichte, zur Höhenentwicklung der Bebauung, zu den Dachformen und zum Energiekonzept gestellt, des Weiteren Fragen zu den geplanten Jugendeinrichtungen und zum Frei- und Grünflächenkonzept. Schwerpunktthemen waren jedoch vor allem der Umgang mit den im Plangebiet bestehenden Altlasten und die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen bei Hochwasserereignissen.

#### Eingegangene Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zwei Stellungnahmen ein.

Eine Stellungnahme bezieht sich auf das im Westen an das Plangebiet angrenzende ehemalige Queck-Areal, das zwar Bestandteil des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes war, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ist. Das Queck-Areal wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Verfahren entwickelt.

In der anderen Stellungnahme wurden folgende Punkte vorgebracht:

#### Bebauungsdichte und Höhenentwicklung

Die geplante Bebauungsdichte sei im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu hoch. Die Neubebauung füge sich damit hinsichtlich der Dichte, Kubatur und Körnung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die hohe Dichte sei eine Belastung für die benachbarte Bestandsbebauung und beeinträchtige die Lebensqualität von Anwohnern und Bewohnern gleichermaßen. Zudem sei die geplante Bebauung mit 4 - 6 Geschossen zu hoch und füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung soll mit der „Alten Weberei“ ein städtisches Quartier geschaffen werden, das sich als eigener städtebaulicher Baustein in das Lustnauer Ortsbild einfügt. Dabei liegen die geplanten Dichtewerte für das neue Quartier mit 111-119 E/ha zwangsläufig über den Dichtewerten der näheren Umgebung, jedoch deutlich niedriger als im Französischen Viertel oder im Mühlenviertel. Um attraktive städtische Räume zu schaffen und eine funktionsfähige Infrastruktur aus Nahversorgung und sozialen Angeboten zu ermöglichen, ist eine gewisse städtebauliche Dichte unabdingbar. Sie entspricht zudem einem verantwortungsbewussten Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen.

Die Planung sieht eine differenzierte Höhengliederung innerhalb des Plangebietes vor. Im nördlichen, an den Ortskern angrenzenden Bereich soll eine überwiegend 2 – 3 -geschossige Bebauung zu der

kleinteiligen Bebauung des Lustnauer Ortskernes vermitteln. Entlang des zentralen Platzes und im südlichen Teil des Plangebietes ist eine etwas höhere Bebauung mit 4 – 5 Geschossen geplant. Sie fasst den Straßenraum räumlich und bildet klare Raumkanten. Einzelne 5 – 6-geschossige Gebäude setzen in Bereichen, die eine klare räumliche Haltung erfordern, städtebauliche Akzente: dies zum einen an der Neckarfront, die künftig die Ansicht des Stadtteiles nach Süden bestimmen wird sowie im Kreuzungsbereich Gartenstraße/ Dorfstraße/ Nürtinger Straße, der den Auftakt ins Quartier bildet und eine wichtige Schnittstelle zum Ortskern darstellt.

#### Verkehr

Durch die Planung werde der Verkehr im Aeule und in der Gartenstraße deutlich zunehmen. Die Zufahrt zur B 27 solle weiterhin über beide Zubringer ermöglicht werden. Gefordert wurden Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden beiderseits der Stuttgarter Straße von der Abfahrt der B 27 bis zur Kreuzung Stuttgarter Straße/ Nürtinger Straße.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stuttgarter Straße ist bereits heute Teil des Hauptverkehrsstraßen- und Haupterschließungsstraßen-Netzes der Stadt Tübingen und direkte Zufahrt zur B 27. Diese Funktion behält sie auch nach Realisierung der „Alten Weberei“ bei. Die Nürtinger Straße gehört heute zum untergeordneten Erschließungsstraßen-Netz und ist weder heute noch später als offizieller Zubringer zur B 27 vorgesehen; es weisen keinerlei Wegweiser für den auswärtigen Verkehr auf diese Funktion hin. Dass die Nürtinger Straße von Ortskundigen als vermeintliche Abkürzung zur B 27 genutzt wird, ist bereits heute ein verkehrstechnisches Problem.

Durch Umgestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Plangebiet, wie die Fahrbahnreduzierung und die Verlängerung der Tempo-30-Zone, soll die untergeordnete Funktion der Nürtinger Straße besser kenntlich gemacht werden und Schleichverkehr künftig deutlich unattraktiver werden. Das gutachterlich prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Alte Weberei bei gleichzeitiger Realisierung der geplanten vorgenannten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (vgl. 2.1. Verkehrslärm) wird sich nicht erhöhen und somit auch für die Garten- und Aeulestraße keine wesentlichen Verkehrszunahmen nach sich ziehen.

Schallschutzmaßnahmen sind angesichts des prognostizierten neu hinzukommenden und damit im Wesentlichen gleichbleibenden Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

#### **2.4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **DB Services (07.07.2010)**

Seitens der DB Services werden Hinweise zu Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn vorgebracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bahnstrecke ist ca. 550 m vom Plangebiet entfernt, so dass im Plangebiet mit Störungen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn nicht zu rechnen ist.

##### **Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst (21.04.2009)**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben. Auf den vorhandenen Luftbildern sind keinerlei Hinweise auf Kriegseinwirkungen

gen innerhalb des Plangebietes festzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**Polizeidirektion Tübingen (13.07.2010)**

Die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung in den Straßen kann ohne ständige Verkehrsüberwachungsmaßnahmen nur durch geeignete bauliche Veränderungen am Straßenraum (Fahrbahnbreite, Sichtverhältnisse, Fahrbahnverlauf, abgesenkter Bordstein) erreicht werden. Auch die Übergänge der verkehrsberuhigten Bereiche in die übergeordneten Straßen müssen baulich berücksichtigt werden.

Die Nürtinger Straße sollte angesichts der angestrebten Einbeziehung in die Zone 30 den Charakter einer Wohnstraße bekommen. Fußgängerüberwege sind in Zone 30 Gebieten in der Regel entbehrlich, daher sollte über bauliche Alternativen zum Fußgängerüberweg nachgedacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung sieht vor, die Fahrbahnbreite der Nürtinger Straße auf 6,00 m zu verschmälern. Auch im Kreuzungsbereich Nürtinger Straße / Gartenstraße sind Rückbaumaßnahmen geplant. Das Plangebiet soll in weiten Teilen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Ausführungsplanung wird derzeit erarbeitet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Vorschläge zur Straßen- und Platzgestaltung, zu Fußgängerquerungen etc. werden ebenfalls im weiteren Planungsverlauf ausgearbeitet.

**Deutsche Telekom (15.07.2010)**

Die Deutsche Telekom weist zum einen auf die vorhandenen Telekommunikationslinien und zum anderen auf die neu herzustellende telekommunikationstechnische Versorgung innerhalb des Plangebiets hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belange der Deutschen Telekom werden bei der Ausarbeitung der Straßenplanung berücksichtigt.

**Regierungspräsidium Tübingen (09.08.2010)**

Denkmalpflege

Die Denkmalpflege weist auf mögliche alemannische Grabfunde sowie mittelalterliche Siedlungsfunde im Plangebiet hin. Ausdrücklich wird daher nochmals auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Hochwasser

Zu den Belangen des Hochwasserschutzes wird eine enge Abstimmung mit dem Regierungspräsidium gefordert.

Artenschutz

Angemerkt wird, dass im Gewässerbereich mit Artenschutzaspekten zu rechnen ist.

Gewässerrandstreifen

Die bisher vorgesehenen Gewässerrandstreifen sind mit 5 Meter zu knapp bemessen. Angesichts der Größe des Neckars fordert das Regierungspräsidium einen Gewässerrandstreifen von mindestens 10 Meter Breite.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

##### Denkmalpflege

Die denkmalpflegerischen Belange wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 170 wurde im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermutet, da in der Vergangenheit im Bereich der Weiherhaldenstraße Körpergräber der Merowingerzeit (6. – 7. Jahrhundert n. Chr.) mit Beigaben (Schwerter, Perlen, Kämmen, Tracht- und Schmuckgegenstände) gefunden wurden.

Wegen vormaliger Geländeumgestaltungen und aktueller Aufschüttungen und Planierungen sind Bodenaufschlüsse, die originale Untergrundverhältnisse oder Geländeverläufe erkennen lassen, nicht mehr vorhanden. Bei Untersuchungen des Bereiches durch das Referat 26 Denkmalpflege des Regierungspräsidiums nach Abbruch der Bestandsgebäude wurden keine Verdachtsmomente oder Funde oder Befunde festgestellt. Auf eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

##### Hochwasser

Zur Hochwasserthematik wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden geführt; über den grundsätzlichen Umgang mit der Thematik besteht Einvernehmen. Nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfes und des Gutachtens zur Hochwassersicherheit wird in Kürze eine detaillierte Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt erfolgen. (vgl. auch Punkt 2.1. Hochwasserschutz).

##### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt (vgl. auch Punkt 2.1. Artenschutz).

##### Gewässerrandstreifen

Die Größe des Gewässerrandstreifens wurde im Planungsverfahren geprüft. Westlich der Kusterdinger Straße bestand schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass hier von einer Innenbereichssituation auszugehen ist, bei der ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als ausreichend angesehen werden kann. Bis auf wenige Ausnahmen (Punkthäuser am Neckarufer) kann in diesem Bereich dennoch der Forderung des Regierungspräsidiums nach einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen entsprochen werden. Östlich der Kusterdinger Straße wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m ermöglicht.

#### **Ericsson Services GmbH (11.08.2010)**

Die Ericsson Services GmbH weist auf eine bestehende Richtfunktrasse hin.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Richtfunktrasse quert das Plangebiet in dessen östlichen Bereich in ca. 90 m Höhe. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen, so dass weder mit einer Beeinflussung der Richtfunktrasse durch die geplante Bebauung noch mit einer Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbevölkerung im Quartier durch die Richtfunktrasse zu rechnen ist.

#### **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (03.08.2010)**

Es werden Hinweise zur Geotechnik und zu einem Luftschutzzollen im Nordosten des Plangebietes gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden aufgenommen.

**Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (17.08.2010)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.10.2010 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand vom 22.11.2010 bis zum 23.12.2010 statt. Der Flächennutzungsplan soll von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Grünfläche und von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche geändert werden. Der Planbeschluss soll voraussichtlich am 12.05.2011 in der Verbandversammlung gefasst werden. Mit einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium ist bis September 2011 zu rechnen.

**Landratsamt Tübingen (19.08.2010)**

Naturschutz

Im Plangebiet ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Habitatpotenzialanalyse unerlässlich. Auch der Baumbestand entlang des Neckars soll wegen möglicher erheblicher Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren in Altbäumen in die Untersuchungen einbezogen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Abbruchmaßnahmen versäumt wurde, die Industriegebäude der Fa. Egeria auf Bruthöhlen und Nester von Mauerseglern und Schwalben zu untersuchen, so dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass durch den Gebäudeabbruch eine erhebliche Zahl von Brutstätten dieser europarechtlich geschützten Arten verloren ging.

Das Plangebiet überschneidet sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Neckartal“. Das Landschaftsschutzgebiet wird im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Alte Weberei“ aufgehoben. Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Teilaufhebung steht noch aus.

Umwelt und Gewerbe

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Neckar, Ammer und Goldersbach hochwassergefährdet ist. Lösungen für den Hochwasserschutz des Plangebietes sollten in Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen. Die bestehende Hochwassergefährdung darf durch die Planung nicht verschlechtert werden. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind einzuplanen.

Niederschlagswasser soll durch Versickerung oder durch Ableitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Verkehr und Straßen

Das Ziel, das Plangebiet an den ÖPNV anzuschließen wird begrüßt. Die Maßnahmen sollten jedoch mit dem Stadtverkehr Tübingen abgestimmt werden um Stichfahrten und verlängerte Fahrzeiten möglichst zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Grundlage einer Habitatpotentialanalyse des Planungsbüros Gruppe für ökologische Gutachten (gök), Stuttgart erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich des Baumbestands (vgl. auch Punkt 2.1. Artenschutz).

Die Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets steht noch aus und erfolgt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Hochwasserthematik wurde in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation der benachbarten Bestandsbebauung durch das neue Quartier kann ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch Punkt 2.1. Hochwasserschutz).

Da in die Altlast des Neckaraltarmes nicht eingegriffen werden darf, wird im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen (vgl. auch Punkt 2.1. Altlasten).

Die ÖPNV- Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Stadtverkehr. Mittlerweile wurde die Buswendeschleife aus dem Bereich östlich der Kusterdinger Straße in den Westen des Plangebietes verlegt, so dass die entstehende Stichfahrt sich deutlich verringert. Vermutlich wird es eine eigene Buslinie für die Alte Weberei mit einem Haltepunkt östlich der Planstraße 3 geben; die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

Die oben beschriebenen Punkte wurden in den aktuellen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

## **2.5. Rahmenvertrag**

Da zum derzeitigen Projektstand mangels hinreichender Konkretisierung der Maßnahmen noch keine umfassenden endgültigen Regelungen zwischen Stadt und WIT bzgl. der Erschließung, Bodensanierung und Folgekostenmaßnahmen getroffen werden können, schließen die Stadt und die WIT kurzfristig eine Rahmenvereinbarung ab, in der die wesentlichen Eckpunkte für städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festgelegt werden. Die einzelnen Verträge werden dann in einem fortgeschrittenen Planungsstadium auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Die Rahmenvereinbarung soll Eckpunkte zu folgenden Themenbereichen umfassen: Erschließung, Bodensanierung und Folgekosten.

## **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

## **4. Lösungsvarianten**

Alternativ wäre vorstellbar, für die WA- Bereiche im Norden des Plangebietes auch Satteldächer zuzulassen. In diesen Bereichen sind vor allem Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Allerdings müssten dann die Festsetzungen in Teilbereichen überarbeitet werden.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **6. Anlagen**

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2011
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 15.03.2011
- Anlage 3: Begründung vom 15.03.2011
- Anlage 4: Umweltbericht vom 15.03.2011
- Anlage 5: Verfahrens- und Datenübersicht



### Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

**Nutzungsschablonen**

Baugebiet	Gebäudehöhe
erweiterte Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachform	Dachneigung

Bef den Höhenangaben fm zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen.  
Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm

- EFH min. Erdgeschosßfußbodenhöhe
- GH max. zul. Gebäudehöhe
- TH max. zul. Traufhöhe
- FH max. zul. Firsthöhe
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- PD Puttdach
- FD Flachdach
- Baulinie
- - - - - Baugrenze

- Fläche für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahtsbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser
- öffentliche Grünfläche z.B. Uferzone, extensive Naherholung
- Parkanlage
- Spielplatz
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Denkmalschutz
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Carsharing, Nebenanlagen, Tiefgaragenstellplätze und Vorzone
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Stützmauer
- Umgrenzung der verbleibender Altlast des Neckaraltarmes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Lärmpegelbereiche (Lpb) nach DIN 4109
- III 61-65dB (A)
- IV 66-70dB (A)
- V 71-75dB (A)
- Böschung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- Mobiler Hochwasserschutz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Bebauungsplanentwurf**  
**Alte Weberei**

Maßstab: ohne  
Datum: 15.03.2011

**Tübingen**  
Universitätsstadt  
Stadtplanung

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Alte Weberei“  
in Tübingen - Lustnau

vom 15.03.2011



Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)**

#### **WA (§ 4 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude (Nr. 1)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3).
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nr. 2)
- (2) Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
  - Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3).
- (3) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
  - nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2)
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
  - Tankstellen (Nr. 5).

#### **MI (§ 6 BauNVO)**

- (1) Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude (Nr. 1)
  - Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2)
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3)
  - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4)
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5)
- (2) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
  - Tankstellen (Nr. 7),
  - Vergnügungsstätten (Nr. 8 und Abs. 3).

#### **GE (§ 8 BauNVO)**

- (1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art (Ausnahme: großflächige Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (Nr. 1)
  - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
- (2) Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- (3) Folgende Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unzulässig:
  - Lagerplätze (Nr. 1)
  - Tankstellen (Nr. 1)
  - Vergnügungsstätten (Nr. 3)
  - großflächige Einzelhandelsbetriebe.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**

- (1) Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über EFH (vgl. Nr. 5) bzw. den maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) In Teilbereichen des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu den in den im zeichnerischen Teil jeweils gekennzeichneten Werten der "erweiterten Grundflächenzahl" (erweiterte GRZ) überschritten werden.
- (3) Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl wird in Teilbereichen des Plangebietes entsprechend Planeintrag überschritten.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika; bei geneigten Dächern der First.
- (5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden, sofern die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.
- (6) In Bereichen, in denen unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen, kann das Tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck können Geländer die Gebäudehöhe um 1,20 m überschreiten. Außerdem können Pergolen (mit oder ohne Überdachung) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise wird entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschoss- Wohneinheit eine Terrasse bis zu einer maximalen Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Im Erdgeschoss und im obersten Geschoss dürfen bauliche Anlagen die Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Im obersten Geschoss dürfen Baulinien auch unterschritten werden.
- (5) Baulinien dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überschritten werden. Balkone dürfen mit Erkern kombiniert werden: die maximale Länge beträgt dann 6,00 m. Insgesamt dürfen Balkone und Erker pro Parzelle maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (6) Baugrenzen dürfen ab dem 1. OG nur durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m überschritten werden. Pro Parzelle dürfen Balkone und Erker maximal 50% der Gebäudelänge betragen, jedoch nur bis zu einer maximale Länge von 6,00 m. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (7) In Teilbereichen werden für die nicht überbaubaren Bereiche (Vorgarten- und Gartenflächen) im zeichnerischen Teil verbindliche Höhenlagen zwingend festgesetzt.

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Die zulässige Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird durch die als Mindesthöhe festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens.
- (2) Ausnahmen in Form von Unterschreitungen der Mindest- EFH-Festsetzung können für Gebäude, die an die Vorzonen VZ 1 direkt angrenzen, zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz erzielt werden kann. Im Falle einer Ausnahme muss die EFH zumindest im Bereich des Gebäudehaupteinganges zwingend das Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßen- bzw. Platzfläche einhalten. Die Vorzonen VZ 1 und die entsprechenden Bezugshöhen im öffentlichen Raum sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- (3) Die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen der Vorzone VZ 1 definieren die maximalen Höhen der Vorzone, die am Hausgrund erreicht werden müssen.
- (4) Die im zeichnerischen Teil als Vorzonen VZ 2 gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Höhenlage zwingend an die jeweils entsprechende Höhe der angrenzenden Straßenfläche anzupassen.
- (5) In den als Vorzonen VZ 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind nur Treppen und Rampen sowie die gekennzeichneten Nebenanlagen (VZ 2) zulässig.

## **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)**

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) In den als Ne 5 (B 5) und Ne 6 (B 6) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Müllabstell- und Geräteanbauten mit einer maximalen Breite von 1,00 m, einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen ab Höhe der Vorzone VZ 2 zulässig (vgl. 5.4.). Sie sind an das Hauptgebäude direkt anzubauen. Pro Gebäude ist nur ein Müllabstell- und Geräteanbau zulässig.

## **7. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) In Bereichen, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind (B 1, 2, 3, 4, 6, 7), sind oberirdisch keine Stellplätze, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.
- (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind oberirdisch nur innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (4) Im Bereich B 10 sind pro Grundstück innerhalb der im zeichnerischen Teil für Garagen gekennzeichneten Flächen maximal zwei Garagenstellplätze zulässig. Die Höhe der Garagenwand zur Planstraße 8 darf maximal 3,20 m ab Straßenniveau betragen. Auf dem Garagendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.
- (5) Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 7,50 m innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszonen zulässig. Die zwingend erforderlichen Mindestzufahrtshöhen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
- (6) Innerhalb der im zeichnerischen Teil als öffentliche Parkierungsfläche gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze als Kurzzeitparker zulässig.
- (7) Auf der als Bewohnerparkplatz gekennzeichneten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig.

## **8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Erschließungsträger. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.
- (2) Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

## **9. Flächen für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- (1) Die Erschließung der Jugendeinrichtungen (Eingang, zugeordnete Terrassenflächen) muss von Süden erfolgen. Die den Jugendeinrichtungen zugeordneten Aufenthaltsflächen im Freien müssen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.
- (2) Der Jugendclub ist nach Westen hin mit einer 3 - 4,5 m hohen Lärmschutzwand entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil einzuhausen.
- (3) In den Baufeldern sind nur eingeschossige Baukörper mit Flachdächern zulässig.

#### **10. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Das Niederschlagswasser von den versiegelten Freiflächen innerhalb des Plangebietes ist in die Kanalisation einzuleiten.
- (2) Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Vegetationsbereichen (Gärten und Vorgärten) ist nicht zulässig. Das Dachflächenwasser muss über die Kanalisation (Regenwasserkanal) in den Neckar abgeleitet werden.

#### **11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die Fläche südlich des Fuß- und Radweges bis zu Neckar und Ammer wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Uferzone“ festgesetzt.
- (2) Die Fläche östlich der Kusterdinger Straße, südlich der Nürtinger Straße und dem Fuß- und Radweg am Neckarufer werden als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „extensive Naherholungsfläche“ festgesetzt.
- (3) Die Fläche östlich der Planstraße 3 wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

#### **12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

##### **Hochwasserschutz**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird östlich der Kusterdinger Straße eine mobile Hochwasserschutzzeineinrichtung mit einer Länge von ca. 48 m festgesetzt.

#### **13. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Noden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil mit F gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz und zur Entwicklung der örtlichen Vogel- und Fledermausfauna folgende Maßnahmen zu ergreifen:
  - Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (8 Großbraumnisthöhlen, 8 Meisenhöhlen, 8 Starenhöhlen)
  - Anbringen von 6 Fledermausrundkästen
  - Neupflanzung von 8 Silberweiden (*Salix alba*) und 6 Silberpappeln (*Populus alba*)

Die Funktion der Nist- und Quartiershilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

- (2) An Gebäuden mit mindestens 10 m Höhe sind unter der Traufe Nisthilfen für Mauersegler anzulegen, je Fassade sind mindestens 4 Nisthilfen vorzusehen. Die Nisthilfen sind so anzuordnen, dass sie vor direkter Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt sind und ein freier Ausflug ermöglicht wird.

- (3) Der Fuß- und Radweg an Neckar und Ammer ist so zu beleuchten, dass die Uferfauna nicht beeinträchtigt wird. Dazu sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen und die Beleuchtungskörper so zu gestalten, dass kein Streulicht in Richtung der Gewässer abgegeben wird. Direkte Beleuchtungen der Uferzone sind nicht zulässig.
- (4) Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm sind im Winter vor einer Fällung auf Fledermauswinterquartiere zu überprüfen.

#### **14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

##### Geräuschkontingentierung - Lärmpegelbereiche

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66 – 70 dB(A)) und V (71 – 75 dB(A)) festgesetzt.
- (2) In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- (3) In den Lärmpegelbereichen III, IV und V gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109. 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)

##### Lärmpegelbereich V

- Wohnnutzung:  $R'_{w, res} = 45$  dB(A)
- Büronutzung:  $R'_{w, res} = 40$  dB(A)

- (4) Im Lärmpegelbereich IV und V sind Maßnahmen zur mechanischen Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume vorzusehen.
- (5) Betriebsleiterwohnungen in Bereich B 11 dürfen aus Gründen des Schallschutzes nicht zur Nürtinger Straße angeordnet werden.
- (6) Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

#### **15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten PFG 1 – 10 sind Laubbäume als Hochstämme in folgender Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
kleinkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 5  
mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 1,2,4,6,7,8 und 9  
mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 20/25 cm): PFG 3  
Geeignete Baumarten sind in den Artenlisten unter IV zu finden.
- (2) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzquartiere müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:  
PFG 5:                               mindstens 7 m<sup>2</sup>  
PFG 1, 6, 7:                       mindstens 10 m<sup>2</sup>  
PFG 2, 3, 4, 8, 9, 10:       mindstens 12 m<sup>2</sup>.
- (4) Die Baumstandorte können abhängig von der Parzellierung und den erforderlichen Zugängen verschoben werden. Standortabweichungen bis zu 5,00 m sind zulässig.
- (5) Pro Wohnhof (Bereiche 1, 2, 3) sind innerhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche auf den privaten Fläche mindestens zwei mittelkronige Laubbäume als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7  
Pro Wohnhof (Bereiche 5, 6 und 7) ist innerhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche auf den privaten Flächen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 7  
Geeignete Baumarten sind in Artenliste 1 aufgeführt.
- (6) Zur Eingrünung der Naherholungsfläche im Osten des Plangebietes ist eine lockere Pflanzung aus heimischen Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: PFG 10.  
Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende, naturnahe Hecken anzulegen. Die Hecken sind mit mindestens 2,00 m breiten Krautsäumen auszustatten. Geeignete Baumarten sind in Artenliste 2 zu finden.
- (7) Bei den Pflanzgebieten PFG 1, PFG 2, PFG 5 und PFG 9 sind entlang eines Straßenzuges bzw. einer Baumreihe nur Bäume einer Art zulässig.
- (8) Im Plangebiet dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Geeignete Arten sind im Anhang geordnet nach den einzelnen Pflanzgebieten zusammengefasst.
- (9) Im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes sind keine Tief- und Pfahlwurzler als Gehölzarten zulässig (PFG 1, 2, 4, 8, 9, 10).
- (10) Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen“ nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

### **Pflanzgebot - Dachflächenbegrünung**

- (1) Dachflächen sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Geeignete Arten sind der Artenliste 3 im Anhang zu entnehmen.
- (2) Ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen.

### **16. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

#### Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 20/25) zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 5,00 m sind zulässig.

#### Pflanzerhalt Ammer- und Neckarufer

- (1) Die im Bereich der Uferzone des Neckars zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
- (2) Bei Abgang sind artengleiche Ersatzbäume auf den hierfür vorgesehenen Flächen innerhalb der Fläche F (siehe Nr. 13) zu pflanzen.

#### **17. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- (1) Aufschüttungen sind nur im Rahmen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhenmodellierung zulässig. Ausgenommen sind gemeinschaftliche Hofflächen.
- (2) Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig.

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

##### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.
- (3) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

##### **2. Fassadengestaltung**

- (1) Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Außenfenster dürfen nur mit durchsichtigem Glas ausgeführt werden. Spiegelglas ist nicht zulässig.
- (3) In den Kellergeschossen und an den Tiefgaragen muss mit drückendem Wasser gerechnet werden, sowohl wegen des im Hochwasserfall ansteigenden Grundwassers sowie wegen des Hochwasserabflusses selbst. Erdeinbindende Bauteile müssen gemäß Erdbebennorm und den Richtlinien für wasserundurchlässige Bauwerke (WU- Richtlinie) unter Berücksichtigung der ansonsten geltenden Normen, Verordnungen und dem Stand der Technik hergestellt werden.
- (4) Die Baukonstruktionen an den Sockeln der baulichen Anlagen bis zur Höhe der festgesetzten EFH sowie Fassadenbekleidungen und -dämmstoffe in diesem Bereich müssen eine nicht saugende, nicht Feuchte transportierende und wasserbeständige Beschaffenheit aufweisen.
- (5) Öffnungen in den Sockeln unterhalb der festgesetzten EFH sind zu vermeiden oder mit druckwasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen zu versehen, die nur im Ausnahmefall zu öffnen sind.

### **3. Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, verbleibenden Bodenbelastungen der Altablagerung des Neckaraltarmes dürfen Stellplätze und deren Zufahrten nicht mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- (2) Außerhalb der Altlastenkennzeichnung wird empfohlen, private Stellplätze und deren Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Belages sollte mindestens 30% betragen.
- (3) Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,60 m zu begrünen, an Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,80 m vorzusehen.
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

### **4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Pkw-Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu bedecken.

### **5. Abstandsmaße**

In Bereich B 1 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO zwischen den beiden im Mischgebiet liegenden Baufeldern das Abstandsmaß auf 0,25 festgesetzt.

### **6. Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum sind in folgenden Bereichen nicht zulässig:
  - zur Nürtinger Straße,
  - zur Kusterdinger Straße,
  - zum zentralen Platz
  - zur Planstraße 5.
- (2) In den Planstraßen 1, 2, 4 und 6 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Westseite der Straßen zulässig. Auf der Ostseite der Straßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In der Planstraße 7 sind keine Einfriedungen privater Grundstücke zur Südseite der Straße zulässig.  
Als Einfriedungen sind zulässig:
  - geschnittene und freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen
  - Zäune aus Drahtgeflecht in Kombination mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen.

## 7. Stützmauern

Die Höhe von erforderlichen Stützmauern ist im zeichnerischen Teil dargestellt (MOK).

## 8. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang

- (1) Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise auf dem Dach als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden. Sie sind auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren.

## 9. Werbeanlagen

### WA/MI

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig; sie dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind am Gebäude anzubringen.
- (2) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

### GE

- (3) Im Gewerbegebiet (GE) sind Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig, sofern keine denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen. Auf den Dächern angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Pro Gewerbebetrieb ist pro Gebäude eine an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlage von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Höhe wird auf maximal 1 m beschränkt.
- (5) Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung und freistehende Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

## HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Dies sind der Treppenturm des Fabrikgebäudes der ehemaligen Textilfabrik Egeria (Nürtinger Straße 63, 63/3) und das ehemalige Spinnereigebäude der Firma Egeria (Nürtinger Straße 83) mit seinem markanten Turm aus dem Jahr 1925.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

## **2. Altlasten**

- (1) Die Altablagerung des Neckaraltarmes wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung im Untergrund erhalten. Im tieferen Bereich der Altablagerung liegen Bodenverunreinigungen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen könnte. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist im derzeitigen wie im zukünftigen Zustand ausgeschlossen.
- (2) In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Fachbehörde für Altlasten- und Bodenschutz baulich eingegriffen werden.
- (3) Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf Grundwasserwegsamkeiten haben. Eine hierdurch bedingte Schadstoffmobilisierung in den tieferen Bereichen der Altablagerung könnte das Grundwasser verunreinigen, so dass aus Vorsorgegründen auf diese Nutzung im gesamten Plangebiet verzichtet werden muss.

## **3. Hochwasserschutz**

- (1) Das Plangebiet ist durch Neckar, Ammer und Goldersbach hochwassergefährdet. Der für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ-100- Linie) prognostizierte Wasserstand ist im zeichnerischen Teil in einer separaten Zeichnung dargestellt.
- (2) Die unter I. 5. festgesetzten und im zeichnerischen Teil dargestellten Geländehöhen sind zwingend einzuhalten.
- (3) In potentiell im Hochwasserfall überströmbaren Bereichen sind Dauerparkplätze nicht zulässig.
- (4) Die unter II.2.3, 2.4 und 2.5 getroffenen Festsetzungen dienen ebenfalls der Hochwassersicherheit.

## **4. Zone für Gewässerrandstreifen**

- (1) Westlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für einen Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante freigehalten.
- (2) Östlich der Kusterdinger Straße wird eine Zone für den Gewässerschutz mit einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante freigehalten.

## **5. Baumschutzmaßnahmen**

- (1) Bei Abbruch- und Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.
- (2) Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich

(d. h. Kronendurchmesser + 1,50 m) umfassen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

## **6. Artenschutz**

Notwendige Gehölzfällungen sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

## **7. Geotechnik**

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars und der Ammer, die von bindigem Auenlehm sowie Hanglehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt.

Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Bunte Mergel-, Schilfsandstein- und Gipskeuper-Formation an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen sowie mit Hochwasser zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Der Auen- bzw. Hanglehm bildet einen stark setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Für geplante Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

## **8. Luftschutzstollen**

Im Plangebiet befindet sich im Umfeld des Gebäude Nürtinger Straße 85 ein ehemaliger Luftschutzstollen. Die eigentlichen Stollen liegen nach den beim Stadtarchiv vorhandenen Plänen außerhalb des Plangebietes. Der Luftschutzstollen wurde Ende 1944 gebaut. Vermutlich sind die Eingänge Ende der 1960er Jahre gesichert worden, da bereits Teilbereich eingestürzt waren.

Der Stollen wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Tübingen – Tiefbauamt – gemeldet.

Zuständig für die Gefahrenabwehr des stillgelegten Stollens ist das Referat 97 – Landesbergdirektion im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Der Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Luftschutzstollens werden Baugrunduntersuchungen bzw. Erkundungsmaßnahmen empfohlen. Die Durchführung und die Ergebnisse

sowie erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind der Landesbergdirektion mitzuteilen und mit dieser abzustimmen.

## 9. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

## ANHANG

### Artenlisten

Für die einzelnen Pflanzgebote werden folgende Baumarten empfohlen:

<b>Pflanzgebot (PFG 1):</b>	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Fraxinus angustifolia 'Raywood' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Spitzahorn Spitzahorn Schmalblättrige Esche Kegel-Robinie
<b>Pflanzgebot (PFG 2):</b>	Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Emerald Queen' Gleditsia triacanthos 'Skyline' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia cordata 'Greenspire'	Spitzahorn Spitzahorn Dornenlose Gleditschie Kegel-Robinie Winter-Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 3):</b>	Aesculus hippocastanum Ailanthus altissima Liriodendron tulipifera Platanus x acerifolia Tilia x intermedia 'Pallida'	Rosskastanie Götterbaum Tulpenbaum Platane Kaiser-Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 4):</b>	Gleditsia triacanthos 'Skyline' Magnolia kobus Robinia 'Casque Rouge' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia in Arten und Sorten	Dornenlose Gleditschie Kobuski- Magnolie Robinie Kegel-Robinie Linde
<b>Pflanzgebot (PFG 5):</b>	Acer platanoides 'Columnare' Malus 'Evereste' Pyrus calleryana 'Chanticleer' Pyrus communis 'Beech Hill' Tilia cordata 'Rancho' Acer campestre 'Elsrijk'	Spitz-Ahorn Zierapfel Chinesische Wildbirne Zierbirne Winter- Linde Feld-Ahorn

<b>Pflanzgebot (PFG 6):</b>	Acer campestre Aesculus x carnea 'Briotii' Corylus colurna Fraxinus angustifolia 'Raywood' Gleditsia triacanthos 'Skyline' Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' Tilia cordata 'Greenspire'	Feld-Ahorn Scharlach-Rosskastanie Baum-Hasel Schmalblättrige Esche Dornenlose Gleditschie Kegel-Robinie Winter-Linde
-----------------------------	---	--

<b>Pflanzgebot (PFG 8):</b>	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fraxinus excelsior Platanus x acerifolia Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hainbuche Gewöhnliche Esche Platane Kegel-Robinie
-----------------------------	---	---

<b>Pflanzgebot (PFG 9):</b>	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Tilia cordata Tilia platyphyllos	Feld-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Winter-Linde Sommer-Linde
-----------------------------	---	---

### **Artenliste 1: Mittelkronige Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	gefülltblühende Vogel-Kirsche
Robinia 'Casque Rouge'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegel-Robinie
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Einblättrige Robinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum

### **Artenliste 2 (PFG 7 + PFG 10): Gebietsheimische Gehölze**

#### Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten und Sorten	Strauchrosen

Salix in Arten	Weide
Syringa vulgaris	gewöhnlicher Flieder
Viburnum in Arten und Sorten	Schneeball

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Arten und Sorten)	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Larix decidua	Europäische Lärche
Malus (in Arten und Sorten)	Zierapfel, Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus (in Sorten)	Zierkirsche, Kirsche, Zwetschge
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus (in Arten und Sorten)	Eberesche
Tilia (in Arten und Sorten)	Linde

#### **Artenliste 3: Extensive Dachbegrünung**

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos- Sedum bis Gras-Kraut - Pflanzengesellschaften gewählt werden. Die Begrünung ist vorzugsweise im Frühjahr bzw. im Herbst durchzuführen. Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Saponaria ocyroides	Polsterseifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

#### **Artenliste 4: Klein- bis mittelkronige Laubbäume**

Acer campestre (in Sorten)	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia (in Arten und Sorten)	Gleditsie
Malus (in Arten und Sorten)	Apfel
Prunus (in Arten und Sorten)	Kirsche
Pyrus (in Arten und Sorten)	Birne
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus (in Arten und Sorten)	Vogelbeere
Tilia (in Arten und Sorten)	Linde

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Bebauungsplan</b>  „Alte Weberei“			Gemarkung Tübingen - Lustnau
			Stadtgebiet / Stadtteil Lustnau
Baugebiet: WA / MI / GE			Gebietsgröße: 9,6 ha
Baugrund- stücke:	Wohneinheiten: ca. 300 neue Wohnungen ca. 700 neue Einwohner	Gewerbereinheiten: ca. 100 neue Arbeitsplätze	Baudichte in E / ha ca. 110 EW/ha
Sonstige Nutzung: Gemeinbedarf: Jugendeinrichtungen			Brutto:                      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein                      Anpassung im Parallelverfahren			
<u>Anlass der Planung</u> Das seit langem brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria in Lustnau soll zu einem die lebendigen Stadtquartier entwickelt werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Lustnau - Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			17.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
- Informationsveranstaltung			28.07.2010
- Planauslage			12.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			06.07.2010
<b>Auslegungsbeschluss</b>			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			

<b>Satzungsbeschluss</b>	
IN-KRAFT-TRETEN	