

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Mitte/West**

**Betreff: Bebauungsplan „Friedrich-Dannenmann-Straße“
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 14/2005, 180/2005, 47/2006, 120/2006

Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf vom 12.02.2007 (Anlage 1)
 1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 12.02.2007 (Anlage 2)
 1 Begründung vom 12.02.2007 (Anlage 3)
 1 Umweltbericht vom 12.02.2007 (Anlage 4)
 1 Grünordnungsplan vom 12.02.2007 (Anlage 5)
 1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2007 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan soll das Gelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße, Aischbachstraße, Gösstraße und der westlich angrenzenden Straßenfläche (Flst. Nr. 2760/1) neu geordnet werden. Das Areal soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für einen Wohn-/Pflegeverbund (Seniorenzentrum) und dem Wohnen dienen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Familie Sinner beabsichtigt ihr Gärtneiregelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße zu verlagern. Das derzeitige Gärtneiregelände soll dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Das Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart hatte für die Neuordnung des Gärtneiregeländes mittels einer Mehrfachbeauftragung drei Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes und eines Vorentwurfes für das geplante Pflege- und Seniorenhaus beauftragt. Die Bewertungskommission hat die drei Arbeiten bewertet und ist zu der Auffassung gelangt, dass der Entwurf des Tübinger Architekturbüros Hähinig + Gemmeke der wei-

teren Planung zu Grunde gelegt werden soll. Dieser Entwurf bildet auch die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde im Planungsausschuss am 12.06.2006 (Vorlage 120/2006) vorgestellt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 20.02.2006 beschlossen, für den Bereich des Gärtnereigeländes zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 22.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Das Plankonzept wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.2006 erläutert und zur Erörterung gestellt. Zusätzlich wurde die Planung in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 19.07.2006 beteiligt.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit (thematisch zusammengefasst)

2.1.1 Busbucht

Angeregt wird, an der Ecke Friedrich-Dannenmann-Straße/Aischbachstraße eine Busbucht anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet liegt in der Tempo 30 Zone, in der aus verkehrsplanerischen Gründen keine Busbuchten angelegt werden. Erfahrungsgemäß weisen Busbuchten in innerstädtischen Gebieten Nachteile auf: Sie werden zugeparkt, bedingen ungünstige Fahrbewegungen für die Fahrgäste und führen zu erhöhtem Flächenbedarf. Zudem soll dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ein Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt werden.

2.1.2 Zufahrt Tiefgarage

Das Flurstück Nr. 2760/1 (Weg im westlichen Teil des Plangebiets) stelle eine Fußwegeverbindung zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Gösstraße und der Herrenberger Straße dar und sei nicht als Straßenfläche gewidmet. Eine Zufahrt zur Tiefgarage auf diesem Flurstück sei nicht zulässig und auch ungeeignet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Zufahrt auf dem Flurstück 2760/1 ist heute bis zur Treppenanlage möglich, es sind keine verkehrsrechtlichen Einschränkungen vorhanden. Der Weg muss bisher auch als Zufahrt zu der nördlich des Gebäudes Gösstraße 32 liegenden Garage benutzt werden. Konfliktfälle zwischen Fußgängern und zu-/abfahrenden Fahrzeugen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt auf Flurstück 2760/1 wird im Vergleich zu heute zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen führen. Dieses wird durch die unterschiedliche Gestaltung und Beschilderung der verschiedenen Verkehrsflächen ausgeglichen.

2.1.3 Aussicht

Es sollten keine Betonklötze mit Flachdach und Oberlichtern, die die Aussicht verhindern, entstehen. Angeregt wird eine aufgelockerte Bauweise mit begrünten Dächern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung sieht eine offene Bauweise vor, die eine Vielzahl von Durchblicken ermöglicht. Alle Dachflächen werden begrünt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (24.07.2006)

Hingewiesen wird, dass die Fläche des Bebauungsplanentwurfes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Falls eine Wohnnutzung geplant sei, kann der Bebauungsplanentwurf als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Geplant ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, auf dem Flst. im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird zur Sicherung der Bestandsnutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen stellen einen Entwicklungsrahmen dar, aus dem Baugebiete entwickelt werden. Im Rahmen dieser Entwicklung verstößt die Festsetzung Mischgebiet im Bebauungsplan nicht automatisch gegen die Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2.1 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (03.08.2006)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.2.2 Landratsamt Tübingen (04.08.2006)

Geplant sei, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser offen innerhalb des Plangebiets abzuleiten und die dazugehörigen Anlagen gestalterisch in das Gebiet zu integrieren. Geprüft werden sollte, inwieweit das verdolte Gewässer östlich des Gebiets, das im Zwehrenbühl entspringt und unterhalb des beplanten Gebietes in die Ammer mündet, in die Regenwasserkonzeption integriert werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das gesamte Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden. Dies entspricht den Anforderungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg. Östlich des geplanten Baugebiets verläuft unter der Aischbachstraße der Aischbach in einer Verdolung. Diese Verdolung endet unter der Rheinlandstraßenbrücke in der Ammer. Die Planung sieht vor, dass die Abführung des Niederschlagswassers in das Freiflächenkonzept integriert wird.

2.2.3 Evangelische Kirchengemeinde St. Stephanus (27.09.2006)

Angeregt wird, im Pflegeheim eine Hauskapelle (Andachtsraum) für gelegentliche Gottesdienste und die Aussegnung von Verstorbenen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird an den Bauträger weitergegeben.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

1 Bebauungsplanentwurf vom 12.02.2007 (Anlage 1)

1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 12.02.2007 (Anlage 2)

1 Begründung vom 12.02.2007 (Anlage 3)

1 Umweltbericht vom 12.02.2007 (Anlage 4)

1 Grünordnungsplan vom 12.02.2007 (Anlage 5)

1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Textliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Friedrich-Dannenmann-Straße“, Tübingen

Entwurf vom 12.02.2007

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
-
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und
Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - C Hinweise und Empfehlungen
 - D Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan (GOP)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden überlagert.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), WA 1-4

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Tankstellen

A1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte. Das Maß wird bestimmt durch:

- GRZ (Grundflächenzahl)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA.

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, wenn die unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden.

A2.2 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Das oberste Geschoss ohne betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen darf kein Vollgeschoss sein.
- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Hinterkante des Gehweges bzw. der Fahrbahn bezogen auf die Gebäudemitte.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um höchstens 0,5 m über bzw. unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Der oberste Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Pultdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 1,20 m überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,20 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung und Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

- a : abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO), Gebäudelängen bis zu max. 56,00 m sind zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

A5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Terrassen sind bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m vom Gebäude entfernt zulässig.
- Ausnahmsweise kann jeweils pro Grundstück eine Nebenanlage für überdachte Fahrradabstellplätze mit einer Größe von max. 70 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die Lage der Gemeinschaftsanlage hat sich in das städtebauliche Konzept einzufügen.

A6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan dargestellten Ausrichtungen maßgebend.

**A7 Offene Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Offene Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur in den, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Carports und oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- Für die Tiefgaragen notwendige Einfahrtsbauwerke sind zulässig.

A8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

**A9 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- Lr Leitungsrecht für private Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Bebauung WA 1

A10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- Das auf Dachflächen und den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Entwässerungssystem über offene und geschlossene Entwässerungsgräben, Mulden und Rinnen dem verdohltten Aischbach in der Aischbachstraße zuzuführen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude und der privaten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist auf dem eigenen Grundstück direkt dem zu erstellenden Regenwasserkanal in der Gösstraße zuzuleiten.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude und der privaten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist auf dem eigenen Grundstück direkt dem zu erstellenden Regenwasserkanal in der Gösstraße bzw. direkt an den verdohltten Aischbach in der Aischbachstraße anzuschließen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude und der privaten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 1/ 2 ist auf dem eigenen Grundstück direkt den offenen Regenwassermulden und Rinnen in den öffentlichen Grünflächen (vgl. A11.1) südlich der Bebauung zuzuführen. Das Mulden- und Rinnensystems wird über den zu erstellenden Regenwasserkanal in der Gösstraße an den verdohltten Aischbach in der Aischbachstraße angebunden.
- Die Vorgaben des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, sowie des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

A11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A11.1 Grünfläche entlang des Geh- und Radweges

Innerhalb der, im zeichnerischen Teil, entlang des Geh- und Radweges, als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen, sind Rinnen oder begrünte Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der Gebäude und der privaten Grundstücke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Querschnittsdimensionierung der Rinnen und Mulden entlang des öffentlichen Geh- und Radweges hat so zu erfolgen, dass die erforderliche Bemessungsmengenmenge schadfrei abgeführt werden kann.

Je nach hydraulischer Erfordernis ist die Begrünung als extensive Staudenfläche oder Rasenfläche vorzunehmen.

A11.2 Parkanlage

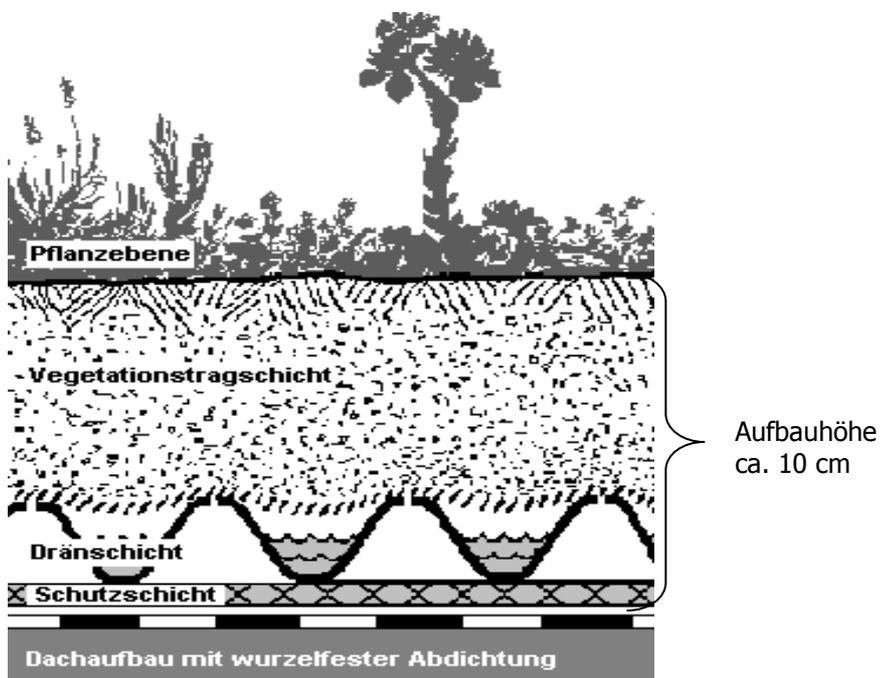
Die, mit der Zweckbestimmung Parkanlage definierte Fläche im Bereich des zentralen Platzes ist entsprechend Pflanzgebot PFG 1 zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung eines Spielplatzes ist innerhalb der Parkanlage zulässig.

A12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer (mit einer Neigung bis zu 10°) von Gebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen (Mindestaufbau siehe unten stehende Abbildung). Ausgenommen sind Dachterrassen bis zu einer Größe von 12,0 qm, Glasdächer sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Abb. :Mindestaufbau extensiver Dachbegrünungen



A12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind, mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

A12.3 Zufahrts- und Wegefläche

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen

PFG 1 Öffentliche Grünfläche und private Grünflächen entlang des öffentlichen Geh- und Radwegs

Auf den im Plan mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind parkartige Bepflanzungen mit Rasen- und Wiesenflächen sowie lockeren Gehölzgruppen und einzelstehenden Bäumen vorzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Zuwegungen und innere Erschließungsflächen sind innerhalb des Pflanzgebots zulässig.

PFG 2 Baumreihe entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße

Auf den im Plan mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,50 m zulässig. Der Abstand der Baumstandorte zur angrenzenden Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides „Cleveland“	- Spitzahorn Sorte „Cleveland“
Tilia cordata „Roelvo“	- Winterlinde Sorte „Roelvo“

PFG 3 Baumreihen entlang der Geh- und Radwege

Auf den im Plan mit PFG 3 gekennzeichneten Standorten entlang der Geh- und Radwege sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,50 m zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel

PFG 4 Baumreihe entlang der Gösstraße

Auf den im Plan mit PFG 4 gekennzeichneten Standorten entlang der Gösstraße sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Baumstandorte zur angrenzenden Verkehrsfläche ist einzuhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,50 m zulässig. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“	- Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	- Blumenesche

¹ Der Stammumfang (StU) von Hochstämmen wird, gemäß den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB), in einem Meter Höhe gemessen. Die Angabe 3xv. gibt die Qualität der Baumschulware an, hier 3-mal verpflanzt.

PFG 5 Einzelbäume an den Gebietszugängen

Auf den im Plan mit PFG 5 gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,50 m zulässig.

Die folgende Art ist zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn

PFG 6 Einzelbaum auf zentralem Platz

Auf dem im Plan mit PFG 6 gekennzeichneten Standort ist ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,50 m zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Tilia europaea „Pallida“ - Kaiserlinde

Platanus acerifolia - Platane

¹ Der Stammumfang (StU) von Hochstämmen wird, gemäß den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB), in einem Meter Höhe gemessen. Die Angabe 3xv. gibt die Qualität der Baumschulware an, hier 3-mal verpflanzt.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform, Dachgestaltung

Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- Dachformen: Flachdach (FD), flachgeneigte Dächer 0° - 3° Dachneigung
Pulldächer (PD) 3° - 10° Dachneigung

B1.2 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

B2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade, bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

B3 Satellitenempfangsanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebädefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.
- Je Gebäude ist max. eine Gemeinschaftsanlage zulässig.
- Satellitenempfangsanlagen müssen mind. 0,75 m vom Dachrand eingerückt werden.

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4.1 Nicht überbaubare Grundstückflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, wie Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und ausnahmsweise zulässigen Fahrradabstellplätzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze und Stauden zu verwenden.

B4.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind nur zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht und senkrechter Holzlattung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- sowie deren Kombination untereinander.

C Hinweise

C1 Bodendenkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

C2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf der Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Bodenaushub, der auf dem Gelände anfällt, kann bis zu dem Zuordnungswert für eingeschränkten offenen Einbau nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

wieder auf dem Gelände eingebaut werden. Dabei sind die Regelungen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse zu beachten.

Der Untergrund des Bebauungsplangebietes wird von den oberen Schichten des Gipskeupers gebildet. Bisherige Erkundungen des Untergrunds ergaben keine Hinweise auf Grundwasserleiter. Günstige hydrogeologische Verhältnisse sind anzunehmen, wenn örtliche Grundwasserleiter von einer flächigen Deckschicht aus Tonen, Schluffen oder Lehmen mit einer Mächtigkeit von mindestens 2,00 m überlagert werden. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch Baugrunderkundungen nachzuweisen, die Verwertung des Bodenaushubs ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C3 Grundwasserschutz

- Das Anlegen von Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.
- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C4 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke soll mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, welcher zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft, mindestens jedoch die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist:

- Lage der Grünflächen
- Art der Bepflanzung
- Lage und Art der Einfriedigungen

- Topographie/ Geländemodellierungen
- Überdeckung der unterirdischen Gebäudeteile

D VERFAHRENSVERMERKE
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.02.2006 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.07.2006 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Fassung vom von bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die Begründung vom

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Tübingen, den

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB amortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen,

Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

„Friedrich-Dannenmann-Straße“, Tübingen

Entwurf vom 12.02.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
4	Städtebauliches Konzept	4
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	5
6	Umweltbericht	6
7	Altlasten	6
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
A1	Art der baulichen Nutzung	6
A1.1	WA – allgemeines Wohngebiet	6
A1.2	MI – Mischgebiet	6
A2	Maß der baulichen Nutzung	7
A3	Bauweise	7
A4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
A5	Nebenanlagen	8
A6	Gebäudestellung	8
A7	Offene Stellplätze und Tiefgaragen	8
A8	Öffentliche Verkehrsflächen	8
A9	Leitungsrechte	8
A10	Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
A11	Öffentliche Grünflächen	9
A12	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
	12.1 Dachbegrünung	9
	12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche	9
	12.3 Zufahrts- und Wegeflächen	9
A13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
	A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen	10
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	11
B1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
	B 1.1 Dachform, Dachgestaltung	11
	B.1.2 Fassadengestaltung	11
B2	Werbeanlagen und Automaten	11
B3	Satellitenempfangsanlagen	11
B4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	11
	B4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
	B4.2 Einfriedigungen	11

10 Flächenbilanz	12
11 Bodenordnung	12
Übersicht gutachterlicher Grundlagen	13

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Bebauungsgebiet liegt in der Weststadt von Tübingen und soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für einen Wohn-/ Pflegeverbund (Seniorenzentrum) und Wohnen dienen. Es soll ein, in die Umgebungsbebauung integriertes Stadtquartier entstehen, welches sich durch große bauliche Vielfalt auszeichnet.

Durch Auslagerungen eines Gärtnereibetriebes ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung, die Wohngebiete in den Hangsituationen an den talseitigen Stadtraum anzubinden und somit durch Nachverdichtungen, zusätzliche Infrastruktur und ergänzende Wohnformen den Stadtraum zu arrondieren.

Diese städtebauliche Entwicklung schafft die Option der Vernetzung von städtischen Quartieren an der Herrenberger Straße mit den Wohnbebauungen unterhalb des Schnarrenberges. Auf dem Gelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße sollen in verschiedenen Bauabschnitten ein Seniorenzentrum, betreute Wohnungen und differenzierter verdichteter Wohnungsbau entstehen.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, wurde im März 2006 eine Mehrfachbeauftragung „Tübingen – Wohnquartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße“ ausgelobt und durchgeführt. Eine Bewertungskommission hat einvernehmlich beschlossen, die Arbeit, den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Hähmig – Gemmeke für die weiteren Planungsschritte zu Grunde zu legen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde dem Planungsausschuss am 12.06.2006 vorgestellt. Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Hähmig – Gemmeke soll die Grundlage für den Bebauungsplan bilden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bebauungsplanrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und Gösstraße geschaffen werden und der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 20.02.2006 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) v 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58). Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- Der Flächennutzungsplan vom 30.06.2006 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen vor. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist daher gegeben. Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan „Friedrich-Dannenmann-Straße, Gösstraße“ vom 07.04.1961 und der Ortsbauplan vom 29.01.1929 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet (Flurstücke 2735 und 2734/3) liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen. Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans wird begrenzt,

- im Norden durch die Friedrich-Dannenmann-Straße (Flurstück 2808),
- im Osten durch die Aischbachstraße (Flurstück 2721/3),
- im Süden durch die Gösstraße (Flurstück 2721/5),
- im Westen durch das Flurstück 2760/1.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet ist heute durch eine großflächige Gewächshausbebauung geprägt. Ein bestehendes Wohnhaus im Nord-Osten und ein Wohnhaus mit kleiner Gewerbehalle im Süd-Westen des Areals werden in die neue Entwicklungsplanung integriert.

Die Gösstraße bildet den Hangfuß des Schnarrenbergs. Innerhalb des Südhangelandes besteht eine topographische Höhendifferenz von ca. 7-9 m (zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und Gösstraße). In Ost-West-Richtung verläuft das Gelände parallel zur Hangsituation und weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf.

Das Quartier befindet sich in einer verkehrsgünstig gut erschlossenen innenstadtnahen Lage (ÖPNV, MIV). In räumlicher Nähe sind private und öffentliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Nördlich der Friedrich-Dannenmann-Straße, auf einem ehemaligen Gärtnereigelände, befindet sich ein 3-4-geschossiger Wohnungsbau mit flachgeneigten Pultdächern. In dieses Wohnquartier ist eine Kindertagesstätte integriert. Östlich der Aischbachstraße bildet eine 3-geschossige Wohnbebauung aus den 70er Jahren die stadträumliche Begrenzung. Im Süden, südlich der Gösstraße, existiert der Bebauungsplan „Herrenberger Straße/Gösstraße“, der die baulichen Strukturen, Nachverdichtungen entlang der Herrenberger

Straße aufnimmt und an das Plangebiet heranführt. Zur Zeit bilden punktartige Wohngebäude, nach Süden orientierte, das bauliche Gegenüber. Im Westen schließt ein weiteres Gärtnerieigelande mit Gewächshausbebauung an.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

4. Städtebauliches Konzept

Auf dem Areal soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Seniorenzentrum und ein innerstädtisches Wohngebiet mit generationsübergreifenden Wohnkonzepten entstehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, bisher fehlende Raumkanten zu definieren, umgebende Baustrukturen zu integrieren, Straßenräume zu markieren, öffentliche Räume und Plätze auszubilden.

Durch die städtebauliche Entwicklung des Gebietes werden vorhandene Quartiersstrukturen arrondiert, fehlende Bezüge und Wegeverbindungen geschaffen bzw. optimiert. Fuß- und Radwege werden von Süd nach Nord von der Herrenberger Straße zur Friedrich-Dannenmann-Straße ergänzt. Die vorhandene Erschließungsstruktur ermöglicht verkehrsfreie, ruhige Quartiersinnenbereiche mit hohem Aufenthaltswert für die umgebende Bebauung. Die geplanten III-IV-geschossigen Wohnhöfe, Stadthäuser und das Seniorenzentrum orientieren sich nach Süden bzw. Süd-Westen und nutzen die vorhandenen Topografie für Aussichtsagen zum Tübinger Schlossberg, das Ammertal und auf die Innenstadt.

Das Angebot unterschiedlicher Bautypologien und das Angebot einer differenzierten Nutzungsvariabilität unterstützt eine ausgewogene soziale Durchmischung dieses Stadtteils. Stadthäuser, Wohnhöfe, familiengerechtes Wohnen und das Seniorenzentrum mit Pflegeheim und betreuten Seniorenwohnungen sollen die Bildung von generationsübergreifenden Nachbarschaften fördern.

Wohnumfeldverbesserung für die angrenzenden Wohnbebauungen. Schaffung von Quartiersmitten in Form von Höfen und Plätzen. Eine städtebauliche Neuordnung als weiterer Baustein einer Entwicklung der Weststadt Tübingens.

Entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße entwickelt sich von Osten, der Stöcklestraße, eine punktartige Stadthausbebauung, die sich mit drei süd-west-orientierten Wohnhofsituationen, die die vorhandene Topografie des Südhangs aufnehmen, fortsetzt.

Westlich der Aischbachstraße ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung geplant. Der geplante Wohn-/ Pflegeverbund (Seniorenzentrum) an der Gösstraße orientiert sich nach Süden. Das Pflegeheim wird von der Gösstraße über eine Hofsituation erschlossen. Nach Westen sind entlang der Gösstraße punktartige Stadthäuser vorgesehen.

In Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung sind im Baugebiet zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindungen geplant. Ein zentraler Platz, ein Aufenthaltsbereich bildet die Quartiersmitte und bindet die angrenzenden Fuß- und Radwege an. An den Platz angegliedert entwickelt sich nach Süden eine öffentliche Grünfläche.

Durch die Anordnung der Bebauung entsteht ein ruhiger Quartiersinnenbereich von hoher Aufenthaltsqualität.

Das Quartier ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr mit zwei bestehenden Bushaltestellen an der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Aischbachstraße angebunden. Pkw-Stellplätze (Besucherstellplätze) werden entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße als Senkrechtparkierung vorgesehen.

Baumstandorte und Baumreihen unterstützen die städtebaulichen Raumkanten. Der Quartiersinnenbereich und der Quartiersplatz sind frei von Erschließungsverkehr und Stellplätzen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze der neuen Wohnbebauung sind der Topografie folgenden in direkt zugeordneten Tiefgaragen dem Seniorenzentrum, den Wohnhöfen und den Stadthäusern zugeordnet. Alle Tiefgaragen sind erdüberdeckt und begrünt in die Grünflächenstrukturen integriert. Größere Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Planbereich nicht notwendig. Die Kindergärten und Grundschulen in der Tübinger Weststadt haben noch ausreichende Kapazitäten, um den zusätzlichen Bedarf durch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers aufzunehmen.

Um auf einen möglichen späteren Bedarf eingehen zu können, wird die Errichtung eines eingruppiger Kindergartens im Bebauungsplan im Rahmen privater Bauvorhaben ermöglicht.

5. Erschließung/ Technische Infrastruktur

Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B28 (Herrenberger Straße), die den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz herstellt. Als innerörtliche Sammelstraße dient die südlich des Plangebietes parallel zur Gösstraße verlaufende Herrenberger Straße mit dem Anschlusspunkt Aischbachstraße an das Plangebiet.

Die Friedrich-Dannenmann-Straße ist im Westen über den Hagellocher Weg und im Osten über die Schnarrenbergstraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet bestehen, direkt angrenzend, zwei bestehende Haltepunkte des ÖPNV.

Die bestehende Gösstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich, als Mischfläche ausgebaut und umgestaltet werden.

Innere Verkehrserschließung

Zusätzlich zu den, das Plangebiet umgebenden, bestehenden Erschließungsstraßen sind keine zusätzlichen internen Verkehrsflächen notwendig. Die geplante Neubebauung kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen werden. Durch die geplante Entwicklung ist mit einer entsprechenden, jedoch nicht überdurchschnittlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Für die Bewohner werden Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgaragen zur Verfügung gestellt, die über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf kurzem Wege direkt angebunden sind.

Für Besucher sind oberirdische Stellplätze innerhalb des Quartiers vorgesehen, so dass mit keinem zusätzlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Die bisher fehlende, fußläufige Nord-Süd-Verbindung von der Friedrich-Dannenmann-Straße zur Herrenberger Straße wird in Quartiersmitte geplant und ist im Plan festgesetzt. Eine zusätzliche Fußgängerverbindung parallel zur Friedrich-Dannenmann-Straße

im Quartiersinnern bildet die Ost-West-Anbindung der angrenzenden bestehenden Fuß- und Radwege sowie der bestehenden ÖPNV-Haltestellen.

Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wegeverbindungen und die Vernetzung mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz.

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalisationssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen. Das anfallende Dachflächenwasser wird, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, über offene oder geschlossene Rinnen über den Vorfluter des verdohnten Aischbachs in der Aischbachstraße der Ammer zugeleitet.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer werden die Ableitung des Dachflächenwassers verzögern und Abflussspitzen reduzieren. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze.

6. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht des Büro menz + weik GbR in Tübingen wird verwiesen (siehe Übersicht gutachterlicher Grundlagen).

7. Altlasten

Für Teilbereiche des Plangebietes wurde eine Altlastenprüfung durch das Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner Stuttgart durchgeführt. Die Altlastenprüfung vom 28.04.2006 wird dem Bebauungsplan als gutachterliche Grundlage beigelegt.

8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für das Quartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße/ Gösstraße und der damit verbundenen Planungsziele einer verdichteten Wohnnutzung und der Realisierung eines Seniorenzentrums wird das Baugebiet in Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Aischbachstraße und der Gösstraße angrenzenden bestehenden Nutzungen unterstützen diese Festsetzung. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Tankstellen sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes zukünftig nicht zulässig. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind in einem verdichteten Stadtraum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

Im Sinne einer gewünschten hohen Flexibilität wird auf eine horizontale, wie vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet verzichtet.

A1.2 MI - Mischgebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der damit verbundenen Planungsziele wird im Bereich der westlichen Gösstraße zur Sicherung der Bestandsnutzung und Bestandsbebauung, eines Wohnhauses mit kleiner Gewerbehalle ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes zukünftig nicht zulässig. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind in einem verdichteten Stadt- raum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

Im Sinne einer gewünschten hohen Flexibilität wird auf eine horizontale, wie vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet verzichtet.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den gewünschten städtebaulichen Zielen des neuen Stadtquartiers. Im Bereich des geplanten Seniorenzentrums, dem Wohn-/ Pflegeverbund und der familiengerechten Wohnungen (WA 3) wird eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, des § 17 Abs. 1 BauNVO, zugelassen, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und der geplanten Nutzung zu gewährleisten. In den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und deren parkartigen Gestaltung in Ergänzung der privaten Grundstücksflächen wird dies ausgeglichen.

In dem städtebaulichen Entwurf, der auch im Modell dargestellt wurde, wurden die Gebäudehöhen entwickelt und die Einbindung in die umgebende Bebauungsstruktur und die vorhandene Topografie nachgewiesen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden als max. Gebäudehöhen festgesetzt, um den gewünschten Stadtraum und die gewünschte Dimension der Wohnquartiere zu gewährleisten.

Die Wohnhöfe (WA 1) und die Stadthäuser (WA 2) bilden die straßenbegleitende Raumkante zur Friedrich-Dannenmann-Straße und sind mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m festgesetzt. Entlang der Aischbachstraße staffelt sich die geplante Bebauung entsprechend der vorhandenen Topografie und ist ebenfalls mit einer max. Gebäudehöhe im Bezug zur angrenzenden Aischbachstraße von 12,75 m geplant.

Das Seniorenzentrum orientiert sich nach Süden zur Gösstraße mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m. Entsprechend der Topografie entwickelt sich das Gebäude des Seniorenzentrums mit zwei südlichen Innenhofsituationen nach Norden. Der nördliche Gebäudeteil des Seniorenzentrums hat in Bezug zu dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges ebenfalls eine max. Gebäudehöhe von 12,75 m. Die im Westteil der Gösstraße geplanten punktierten Stadthäuser (WA 4) bilden die südliche Raumkante des Quartiers und sind mit einer max. Gebäudehöhe von 12,75 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg.

Im angrenzend geplanten Mischgebiet (MI) wird die Bestandssituation eines Wohnhauses mit kleiner Gewerbehalle gesichert. Für eine zukünftige Entwicklung werden die max. Gebäudehöhen der geplanten angrenzenden Bebauung angepasst. Die max. Gebäudehöhe von 12,75 m hat im Bereich des Mischgebietes den Bezugspunkt Gösstraße. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und eine Festlegung des Bezugspunktes der Erdgeschossfußbodenhöhe. Das oberste Geschoss der Bebauung soll entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als zurückliegendes Geschoss mit Dachterrassen ausgebildet werden und darf aus diesem Grund kein Vollgeschoss sein.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bedingt, dass nicht für alle Grundstücke im Plangebiet gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Dem entsprechend wird im Bebauungsplan eine differenzierte Maßfestsetzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) vorgenommen.

A3 Bauweise

Im Bereich des Seniorenzentrums (WA 3) entspricht die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis max. 56,00 m den städtebaulich gewünschten Bebauungsstrukturen. Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die gewünschten Nutzungen, Raumkanten und Gebäudelängen mit zwei Innenhofsituationen umgesetzt werden können.

Die Bebauung der Baugebiete WA 1/ 2 und 4 entspricht mit der Festsetzung der Bauweise als offener Bauweise den gewünschten Baustrukturen und Dimensionen. Die Bebauung des Mischgebietes entspricht mit der Festsetzung einer offenen Bauweise der Sicherung der Bestandsbebauung.

Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die Umsetzung der städtebaulichen Raumkanten, der punkthäufigen Stadthäuser und der Wohnhofsituationen in der gewünschten Bebauungsstruktur des städtebaulichen Entwurfs gegeben ist.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem städtebaulichen Entwurf.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den gewünschten Gebäudeproportionen

A5 Nebenanlagen

Auf Grund der verdichteten Stadtstruktur sind keine zusätzlichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baufenster zulässig.

Für überdachte Fahrradabstellplätze können ausnahmsweise Nebenanlagen bis zu einer Größe von 70 m³ zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage errichtet werden und die städtebauliche Einfügung gegeben ist.

A6 Gebäudestellung

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten Quartiersstrukturen und Orientierungen festgelegt.

A7 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

Oberirdische Garagen und Carports werden ausgeschlossen.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit, werden die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Tiefgaragen zu- und abgefahren werden darf.

A8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Die Höhenlage der bestehenden Erschließungsstraßen und des geplanten Geh- und Radweges werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

A9 Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht sichert die private Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungsstruktur.

A10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden. Dies entspricht den Anforderungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg. Östlich des geplanten Baugebietes verläuft unter der Aischbachstraße der Aischbach in einer Verdohlung. Diese Verdohlung endet unter der Rheinlandstraßenbrücke in der Ammer. Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken und in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen in offenen Mulden und Rinnen abgeleitet werden. Dieses Mulden- und Rinnensystem endet in der Gösstraße, ab hier wird das Wasser in einem zu erstellenden Regenwasserkanal, dem bestehenden Kanal in der Aischbachstraße zugeführt. Durch diese Form der Entwässerung wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und die örtliche Abwasserkanalisation von Niederschlagswasser entlastet.

A11 Öffentliche Grünflächen

Entlang des zentralen Geh- und Radweges werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen in Verbindung mit A10 der Entwässerung der Baugrundstücke.

Es wird außerdem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Sie dient in direkter Anbindung an den zentralen Platzbereich als gestaltete Grünanlage für die Bewohner des angrenzenden Wohnquartiers. Die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich ist zulässig. Im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die parkartig zu bepflanzen sind, entsteht mit der öffentlichen Grünfläche ein großzügiger zentraler Grünzug in der Quartiersmitte.

A12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dachbegrünung

Für alle Flachdächer, flachgeneigten Dächer und Pultdächer (mit einer Neigung von bis zu 10°) ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese Festsetzung dient dazu, den Niederschlagswasserhaushalt vor beschleunigtem Wasserabfluss zu schützen. Die begrünten Dachflächen heizen sich außerdem in den Sommermonaten nicht so stark auf und tragen dadurch zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

A12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Um eine ausreichende Begrünung der Tiefgaragen zu erreichen die auch eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht, wird eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

A12.3 Zufahrts- und Wegeflächen

Um weitere Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erhalten wird festgesetzt, dass Wege und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Die den öffentlichen Räumen zugewandten Freiflächen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert. Entlang des Geh- und Radweges und im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehen (PFG 1). Hier sollen parkartige Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Durch diese Festsetzung soll entlang des Weges eine ausreichend breite Grünzone, die optisch dem öffentlichen Raum zugeordnet ist, entstehen.

Mit den Pflanzgeboten PFG 2 - 6 werden die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließung geregelt. Die vorgesehenen Bäume dienen der Gliederung und Gestaltung des Verkehrsraumes und sollen durch unterschiedliche Artenwahl die Unterscheidbarkeit der Straßen und Wege bewirken. Für die Pflanzgebote PFG 5 und 6 wurden Bäume 1. Ordnung gewählt, da diese Bäume markante Orte des Quartiers betonen sollen und ein ausreichender Standraum vorhanden ist. Für die Bäume entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Gösstraße und des Geh- und Radweges wurden Bäume 2. Ordnung gewählt. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt bei diesen Erschließungsstraßen und -wegen das unterschiedliche Raumangebot. Die Artenwahl berücksichtigt außerdem die stadtklimatischen Bedingungen und die ungünstigen Bodenverhältnisse. Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt bei diesen Erschließungsstraßen und -wegen das unterschiedliche Raumangebot. Die Artenwahl berücksichtigt außerdem die stadtklimatischen Bedingungen und die ungünstigen Bodenverhältnisse. Daher werden nicht ausschließlich gebietsheimische Gehölze, sondern zum Teil auch an die innerstädtischen Standortbedingungen besonders angepasste Arten und Sorten verwendet. Im Einzelnen kommen folgende Baumarten zur Anwendung:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia europaea „Pallida“	- Kaiserlinde
Platanus acerifolia	- Platane

Diese Arten werden bei ausreichendem Platzangebot gewählt, wenn durch einzelstehende Bäume eine raumgreifende Wirkung erzielt werden soll.

Bäume 2. Ordnung

Acer platanoides „Cleveland“	- Spitzahorn Sorte „Cleveland“
Tilia cordata „Roelvo“	- Winterlinde Sorte „Roelvo“

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und keine besonderen Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre „Elsrijk“	- Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	- Blumenesche

Diese schmalkronigeren Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ein geringer Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

9. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform, Dachgestaltung

Eine detaillierte Festsetzung der Dachformen für die jeweiligen Baugebiete entspricht dem gewünschten Gebäudeduktus des städtebaulichen Entwurfs.

Bei der Festsetzung der Dachformen wurde auf eine hohe Gestaltungsvielfalt, die dem gewünschten Charakter des neuen Stadtquartiers entspricht Wert gelegt. Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Dächer werden mit definierten Dachneigungen zugelassen.

B1.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzung wurde getroffen um den hohen gestalterischen Anspruch an die Bebauung des Stadtquartiers entsprechend zu sichern.

B2 Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurde auf Grund der besonderen städtebaulichen Quartiersstruktur und den hohen gestalterischen Anforderungen an die Bebauung des Quartiers entsprechend detailliert festgesetzt.

B3 Satellitenempfangsanlagen

Die Festsetzung wurde getroffen um den hohen gestalterischen Anspruch an die Bebauung des Stadtquartiers entsprechend zu sichern.

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Verpflichtung zur Begrünung der nichtbebauten Grundstücke wird gewährleistet, dass eine gärtnerische Gestaltung dieser Flächen erfolgt.

B4.2 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung von Höhe und Art eventuell erforderlicher Einfriedigungen soll erreicht werden, dass durch diese keine Sichtunterbrechungen entstehen und die öffentlichen und privaten Grünräume als zusammenhängende Freifläche erlebbar sind und ein einheitliches Gesamtbild der Freianlagen im Bereich der zentralen Grünzone entstehen kann.

10. Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst eine Größe von ca.1,4 ha.

Das Baukonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus.

Verkehrsflächen Gösstraße und Teilflächen des Flurstücks 2760/1	ca.	1.325 qm
Plätze, Fuß- und Radwege	ca.	923 qm
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	ca.	278 qm
WA – Gebiete (WA 1-4)	ca.	10.974 qm
MI – Gebiete	ca.	743 qm
<hr/>		
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	ca.	14.243 qm

11. Bodenordnung

Für die geplanten öffentlichen Geh- und Radwege, Plätze und die öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bodenordnungsrechtliche Maßnahmen notwendig.

Tübingen, den 12.02.2007

Übersicht gutachterlicher Grundlagen

- Städtebaulicher Entwurf
„Wohnquartier Friedrich-Dannenmann-Straße/ Aischbachstraße“ vom 04/2006
(Architekturbüro Hähnig – Gemmeke)
- Umweltbericht vom 12.02.2007
(Garten- und Landschaftsarchitekturbüro menz + weik)
- Grünordnungsplan (GOP) vom 12.02.2007
(Garten- und Landschaftsarchitekturbüro menz + weik)
- Altlastenprüfung vom 28.04.2006
(Ingenieurbüro Smoltczyk & Partner)

**Umweltbericht zum Bebauungsplan
Friedrich-Dannenmann-Straße / Gösstraße**

12.02.2007

Auftraggeber : Universitätsstadt Tübingen
Stadtplanungsamt

Bearbeiter : Norbert Menz Dipl.-Ing. (FH) BVDL

Inhalt

1	Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans).....	3
2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2.1	Fachgesetze	3
2.2	Pläne und Programm	7
2.3	Schutzgebiete	7
3	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	7
3.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	7
3.1.1	Bestand.....	7
3.1.2	Prognose der Auswirkungen	8
3.2	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	9
3.3	Boden / Wasser	9
3.3.1	Bestand.....	9
3.3.2	Prognose der Auswirkungen	11
3.4	Klima / Luft.....	12
3.4.1	Bestand.....	12
3.4.2	Prognose der Auswirkungen	12
3.5	Landschaft	12
3.5.1	Bestand.....	12
3.2.2	Prognose der Auswirkungen	13
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
3.6.1	Bestand.....	13
3.7	Wechselwirkungen.....	14
4	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	15
5	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	15
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	15
7	Prüfung von Alternativen.....	15
8	Methodik der Umweltprüfung	16
9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	16
10	Zusammenfassung.....	16
11	Literatur / Quellen.....	18

1 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)

Das zur städtebaulichen Umnutzung vorgesehene Areal zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und Gösstraße liegt in der Weststadt von Tübingen und soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für einen Wohn-/ Pflegeverbund (Seniorenzentrum) und Wohnen dienen. Es soll ein, in die Umgebungsbebauung integriertes Stadtquartier entstehen, welches sich durch große bauliche Vielfalt auszeichnet.

Durch Auslagerungen von Gärtnereibetrieben ergibt sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung, die Wohngebiete in den Hangsituationen an den talseitigen Stadtraum anzubinden und somit durch Nachverdichtungen, zusätzliche Infrastruktur und ergänzende Wohnformen den Stadtraum zu arrondieren.

Diese städtebauliche Entwicklung schafft die Option der Vernetzung von städtischen Quartieren an der Herrenberger Straße mit den Wohnbebauungen unterhalb des Schnarrenberges. Auf dem Gärtnerreigelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße sollen in verschiedenen Bauabschnitten ein Seniorenzentrum, betreute Wohnungen und differenzierter verdichteter Wohnungsbau entstehen

Die Quartiere des Gebiets werden als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 1,42 ha.

2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ziele des Umweltschutzes sind als Umweltstandards in einschlägigen Fachgesetzen sowie Plänen und Programmen festgelegt. Sie dienen als rechtlicher Bewertungsrahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung genannt.

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...) gewährleisten.“

(...) „ Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§ 1 Abs. 6 BauGB: „ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...)
5. (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (...)
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...)
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, (...)
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (...)

§ 1a BauGB: „(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung:

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Gärtnerriegeländes entspricht im besonderen Maße den Zielen des BauGB, in dem der Bedarf an Wohnbauflächen zentrumsnah durch die Umnutzung einer gewerblichen Nutzung erfolgt. Die gewerbliche Nutzung soll auf

einem anderen, bereits bisher gewerblich genutzten Standort neu strukturiert werden, sodass bei verbesserten Produktionsbedingungen eine Flächeneinsparung um 50 % möglich ist. Somit unterbleibt bei der geplanten Umnutzung die Beanspruchung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich.

Nutzungswahl und Freiraumstruktur dienen dem Ziel der Schaffung eines gesunden Wohnumfelds.

Durch die Herstellung öffentlicher und privater Freiräume und der fußläufigen Erschließung des Gebietes wird auch den Belangen von Naturhaushalt und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Durch die Exposition des Gebietes ist eine besondere Eignung für die Nutzung der Solarenergie gegeben. Um dies zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

§ 1 NatSchG „(1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt),
3. die biologische Vielfalt einschließlich der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden.

(2) Der wild lebenden heimischen Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten. Dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen. Ihre Populationen sind in einer dauerhaft überlebensfähigen Größe zu erhalten. Der Verinselung einzelner Populationen ist entgegenzuwirken.“

§ 1 des BNatSchG nennt diese Ziele in ähnlichem Wortlaut.

Berücksichtigung:

Das bisher gewerblich genutzte Gelände ist zu 96 % mit Gewächshäusern und sonstigen Betriebsgebäuden bestanden. Die übrigen Flächen werden hauptsächlich als Lagerflächen genutzt. Daraus ergibt sich, dass dieser Bereich bisher für die Schutzgüter des Na-

turschutzgesetzes keine Bedeutung hat. Durch die Umnutzung treten in hohem Maße Entlastungen ein, da das Gebiet weniger versiegelt und stark durchgrünt sein wird (siehe Kap. 3.2 bis 3.5).

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

§ 3 a WG Abs. 2: Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern. (...)“

Berücksichtigung:

Den Umweltzielen des WG wird durch die Sammlung und Abführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Aischbach entsprochen. Flächenentsiegelung und Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens bei (siehe Kap.3.3).

Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. „

Berücksichtigung:

Durch die Begrünung öffentlicher und privater Grünflächen kommt es zu einer Wiederherstellung der Bodenfunktion auf vormals versiegelten Flächen (siehe Kap. 3.3).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

§ 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besondere wertvol-

le oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Berücksichtigung:

Durch die städtebauliche Neuordnung werden in erster Linie schädliche Umweltauswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe von dem Wohnen dienende Gebiete und gewerblich genutzten Gebieten vermieden, da zukünftig nur Wohnnutzung zulässig ist.

2.2 Pläne und Programm

Regionalplan

Im Regionalplan wird als Grundsatz festgelegt, dass bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung der „Sicherung des Freiraums und der Naturgüter“ Rechnung zu tragen ist. Es sollen dabei folgende Leitlinien gelten (REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 1995):

- „- sparsamer Umgang mit Freiflächen,
- Vermeidung zusätzlicher Zersiedelung der Landschaft, (...)
- Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete.“

Berücksichtigung:

Die vorgesehene Planung entspricht diesen Umweltzielen in vollem Umfang, da eine bereits bebaute Fläche umgenutzt wird.

Es liegen keine Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsrechts vor.

2.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden. Auch im weiteren, durch das Planungsgebiet möglicherweise beeinflussten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

3 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

3.1.1 Bestand

Betroffenheiten des Menschen entstehen zum einen indirekt durch Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Naturhaushalts, die Lebensgrundlage des Menschen sind. Solche Auswirkungen werden unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Als eigenständige Schutzgüter besonders zu betrachten sind die Gesundheit des Menschen und Bedingungen seiner Lebensqualität im umweltrelevanten Sinn (vgl. GASSNER & WINKELBRAND 2005). Hierzu zählen die Situa-

tion im Wohnumfeld sowie die menschliche Gesundheit beeinträchtigende Störungen wie Lärm- und Luftbelastungen.

Die Situation des Wohnumfeldes ist geprägt durch die vorhandene, überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung im Umfeld des geplanten Baugebiets. Das Gärtneriegelände hat keinen positiven Einfluss auf die Wohnumfeldsituation da es nicht öffentlich zugänglich ist und das Erscheinungsbild eher gewerblichen Charakter hat.

Friedrich-Dannenmann-Straße und Aischbachstraße sind Straßen innerhalb der Wohngebiete, auf denen auch Durchgangsverkehr in andere Gebiete herrscht, während die Gösstraße hauptsächlich dem Anliegerverkehr dient.

3.1.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt sind:

- § Zusätzliche Belastung sowie Belastung der Bevölkerung im neuen Baugebiet mit Verkehrslärm;
- § Zusätzliche Belastung sowie Belastung der Bevölkerung im neuen Baugebiet mit Luftschadstoffimmissionen;
- § Veränderung der Freiraum- und Wohnumfeldstruktur.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Gebietes können nur anhand der zu erwartenden Bewohnerzahlen abgeschätzt werden, da zur bestehenden Verkehrsbelastung keine Daten vorliegen. Es sind folgende Bewohnerzahlen zu erwarten:

- § 130 Wohneinheiten mit durchschnittlich 3 Bewohnern;
- § 35 Heimpflegeplätze und 14 Pflegekräfte (Personalschlüssel 2,5)

Bei den verkehrlichen Auswirkungen des Pflegeheims kann aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl angenommen werden, dass sie den Wegfall des Gärtneriebetriebs und der damit verbundenen Fahrten (Mitarbeiter, Lieferverkehr, Kunden) aufwiegen.

Die Wohnbebauung führt zu einer Verkehrszunahme. Die tägliche Mobilität der Bewohner wird zu 45 bis 50% über den Individualverkehr erfolgen (vgl. z.B. BRÖG & ERL 2003). Zur Prognose des voraussichtlichen Fahrzeugaufkommens ist von 5,4 Fahrten (An- und Abfahrt) je Wohneinheit auszugehen. Daraus ergibt sich eine Verkehrsmenge von ca. 700 Fahrzeugen am Tag.

Durch den Bebauungsplan wird der Individualverkehr derart gesteuert, dass die Zufahrt zum Gebiet auf die Tiefgaragen verteilt wird. Bei einer gleichmäßigen Verteilung entstünden je Tiefgaragen-Zufahrt ca. 175 Fahrbewegungen am Tag. Auf der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Aischbachstraße wird diese vergleichsweise geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht

wahrnehmbar sein. Da die Gösstraße bis her überwiegend Anliegerverkehr aufnimmt und nur eine einseitige Einzelhausbebauung besteht, wird hier die Verkehrszunahme wahrnehmbar sei. Eine erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung ist jedoch auch hier aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Die Immissionsbelastungen durch Hausbrand wird voraussichtlich durch den Wegfall der bestehenden gewerblichen Feuerungsanlagen und die besseren Emissionsstandards neuer Anlagen aufgewogen.

Veränderungen der Freiraum- und Wohnumfeldstruktur sind durch die Neubebauung in großem Umfang gegeben. Durch die Öffnung des Gebietes, die Herstellung und auch grünordnerische Gestaltung der Erschließung, Anlage öffentlicher Freiflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen neue nutzbare Freiräume für das Quartier und die bereits vorhandene angrenzende Bebauung. Die Freiraum- und Wohnumfeldstruktur wird dadurch wesentlich verbessert.

Fazit:

Die Veränderungen des Verkehrsaufkommens führen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Immissionsbelastung wird voraussichtlich nicht erhöht. Die Freiraum- und Wohnumfeldstruktur wird durch die Neubebauung positiv beeinflusst.

3.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Gebiet ist für die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt bisher unbedeutend. Durch die Nutzungsänderung werden neue Freiräume geschaffen die vor allem von siedlungsfolgenden Arten genutzt werden können. Es treten somit ausschließlich Entlastungen ein.

3.3 Boden / Wasser

3.3.1 Bestand

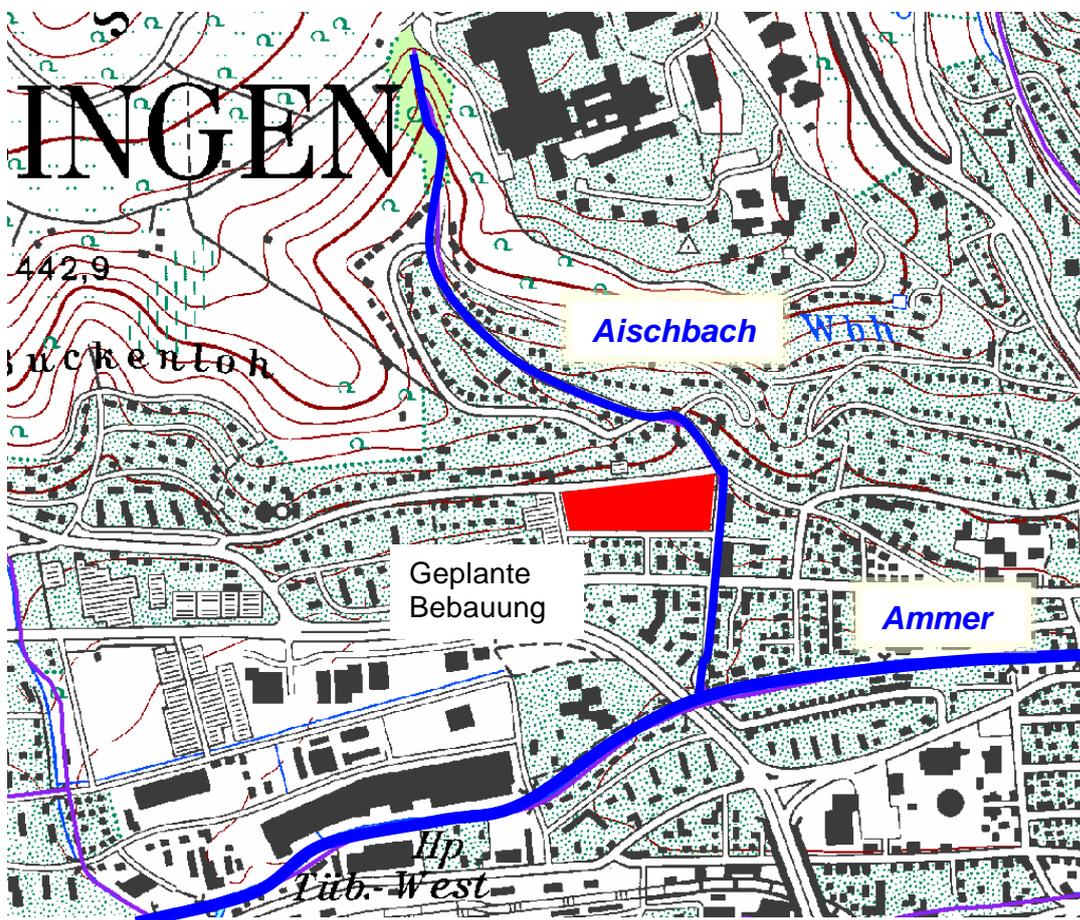
Das Gebiet ist zum größten Teil vollversiegelt. Nur auf 620 m² (= 4 %) ist offener Boden zu finden, diese Flächen werden jedoch überwiegend ebenfalls für die gärtnerische Produktion genutzt, natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen.

Zur Situation des Untergrundes liegen Daten aus der Altlastenprüfung (KAISER 2006) und der geologischen Karte (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1966) vor. Danach wird der Untergrund aus Hangschutt des Gipskeupers und Gipskeuper gebildet, das Gelände ist aber auch durch künstliche Aufschüttungen beeinflusst. Die Schichtgrenze zwischen Gipskeuper und Schilfsandstein befindet sich in etwa auf der Höhe der Friedrich-Dannenmann-Straße. Beim anstehenden Gipskeuper handelt es sich also um die oberen Schichten aus Ton-

stein und Mergelstein. In diesem Bereich kann eine Dolomitsteinbank liegen. Durch die Aufschlussbohrungen von KAISER (2006) wurde aber lediglich schluffiges Material erbohrt, Grundwasser trat in den Bohrungen, die zwischen 3m und 4 m abgetäuft wurden, nicht auf. Lokale Grundwasservorkommen sind daher bis zu dieser Tiefe auszuschließen. Bei einer Kleinbohrung an der Gösstraße wurden in ca. 2,5 m Tiefe Talfüllungen erbohrt. Dies sind vermutliche Ablagerungen des Aischbachs.

Der im Gewinn „Zwehrenbühl“ entspringende Aischbach wurde 1968 vollständig verdolt und verläuft östlich des geplanten Wohn- und Mischgebietes unter der Aischbachstraße (vgl. Abb. 1). Die Verdolung endet unter der Rheinlandstraßen-Brücke in der Ammer.

Abb. 1: Aischbachverlauf



Im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen durch Mineralöl- und Pflanzenschutzmittelrückstände wurde das Gebiet von KAISER (2006) untersucht. Die Untersuchungen zeigten überwiegend keine bedenklichen Schadstoffbelastungen. Der Gehalt an Quecksilber im Boden überschreitet jedoch mit 1,3 mg/kg den Vorsorgewert der BBodSchV von 0,5 mg/kg. Dies bedeutet, dass der Boden beim Ausbau nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln ist.

3.3.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt durch eine Bebauung des Gebiets sind:

- § Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung;
- § Veränderung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung;
- § Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung können bei der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Die zukünftige Flächenverteilung zeigt Tab. 1.

Tab. 1: Flächenbilanz Planung

Flächenart	m ²	%
Dachflächen (begrünt)	5 525	39
Verkehrsfläche	2 250	16
Freiflächen gemischt genutzter Grundstücke (30 % versiegelt)	1 600	11
Freiflächen von zum Wohnen genutzter Grundstücke (20 % versiegelt)	4680	33
Öffentliche Grünflächen	180	1

Während im Bestand 96 % der Flächen vollversiegelt sind, beträgt der Versiegelungsanteil im Planungszustand max. 64 %, davon sind 36 % begrünzte Dachflächen. Dadurch wird die Situation für den Wasserhaushalt deutlich verbessert. Hinzu kommt die vorgesehene Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers in den Aischbach was zu weiteren Entlastungen des Wasserhaushalts führt.

Zur Gestaltung der Grünflächen wird die Zufuhr von Oberboden erforderlich. Dadurch kann das Filter- und Puffervermögen der bisher versiegelten Flächen verbessert werden.

Bodenaushub, der auf dem Gelände anfällt, ist möglicherweise nicht vor Ort verwertbar, darf in diesem Fall nicht wieder eingebaut werden und muss entsprechend seiner Belastung gesondert entsorgt werden. Im Rahmen der Baugrunderkundungen ist festzustellen, ob günstige hydrogeologische Verhältnisse im Sinne der „Technischen Regeln zur Verwertung von Bodenmaterial“ vorliegen und die entsprechenden Zuordnungswerte dieser Regeln eingehalten werden (bis Z 1.2). Andernfalls ist anfallender Erdaushub auf zugelassenem Wege zu entsorgen.

Fazit:

Für die Schutzgüter Boden und Wasser treten deutliche Entlastungen durch die geringere Versiegelung, den Auftrag von Böden und die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers ein.

3.4 Klima / Luft

3.4.1 Bestand

Die vollständige Bebauung des Gebiets wirkt sich ungünstig auf das Siedlungsklima aus. Sommerlicher Erwärmung kann zu Wärmebelastungen führen. Es ist zu vermuten, dass über die Aischbachstraße örtliche gebildete Kaltluft aus dem Zwehrenbühl zum Ammertal hin abfließt. Auch über die Hangflächen des Steinenbergs wird örtlich gebildete Kaltluft dem Tal zufließen. Das kann zum Abbau sommerlicher Wärmebelastung der angrenzenden Bebauung führen.

Auf dem Gärtneigelände werden derzeit drei große Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude und Gewächshäuser betrieben.

3.4.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf Klima und Luft durch eine Bebauung des Gebiets sind:

- § lufthygienische Belastungen
- § klimahygienische Belastungen

Daten zur lufthygienischen Belastung des Gebietes liegen weder für den Bestand noch für die Planung vor. Da aber nur Wohnungsbau und wohnungsbauähnliche Nutzungen vorgesehen sind ist nicht mit ungewöhnlichen Belastungen durch Luftschadstoffe zu rechnen (siehe hierzu Kap. 3.1).

Die klimahygienische Situation wird sich durch die Auflockerung der Baukörper, die geringere Versiegelung und die stärkere Durchgrünung des Gebiets verbessern.

Fazit:

Erhebliche lufthygienische Belastungen durch Emissionen sind nicht zu erwarten, klimahygienische Entlastungen stellen sich durch Auflösung der Baukörper und Durchgrünung ein.

3.5 Landschaft

3.5.1 Bestand

Die vorangegangenen Aspekte sind zu einem großen Teil Funktionen der Landschaft. Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und Eignung als Erholungsraum betrachtet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um bereits bebauten Gebiet also eine Stadtlandschaft. Auch ihr kommt als Erholungsraum und Wohnumfeld eine Bedeutung zu.

Das Gebiet wird in der Friedrich-Dannenmann-Straße durch die gute Sichtbeziehung zum Schlossberg mit Stiftskirche als markanten

Punkt in der Altstadt geprägt. Der Straßenraum ist hier jedoch durch die hohen hangseitigen Mauern die Längsparkierung und die talseits unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Gewächshäuser wenig reizvoll. In der Gösstraße sind die weit reichenden Blickbeziehungen nicht vorhanden. Hier prägen die Vorgärten der südlichen Bebauung und die Gewächshäuser das Bild.

Das Gebiet selbst ist nur an den Außenrändern für den fußläufigen Verkehr erschlossen. Zur Erholung in der freien Landschaft bestehen zahlreiche fußläufige Anbindungen an das Naherholungsgebiet Steinenberg.

3.2.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine Bebauung des Gebiets sind:

- § Veränderung der Blickbeziehungen für die angrenzende Bebauung;
- § Veränderung des Ortsbildes und der Zugänglichkeit.

Die überwiegend eingeschossige Gewächshausbebauung soll durch mehrgeschossige Gebäude abgelöst werden. Dadurch kommt es zur Veränderung der Blickbeziehungen zwischen Friedrich-Dannenmann-Straße und dem Schlossberg. Eine uneingeschränkte Ansicht des Schlossberges von allen Stellen der Friedrich-Dannenmann-Straße wird zukünftig nicht mehr möglich sein. Durch die Stellung der Gebäude und großen Lücken zwischen den Baukörpern wird aber die Sicht auf die Stiftkirche größtenteils aufrecht erhalten.

Entlastend wirkt sich der Wechsel von gewerblicher Bebauung zu architektonisch gestalteter Bebauung mit starker Durchgrünung aus. Dazu trägt auch die verbesserte Gestaltung des Straßenraums der Friedrich-Dannenmann-Straße bei. Außerdem wird das Gebiet zukünftig durch die zentralen Fußwege besser für den Kurzzeiterholungsverkehr im Quartier und aus angrenzenden Quartieren erschlossen.

Fazit:

Die deutlichen Veränderungen des Ortsbildes werden durch die Neugestaltung des Gebietes mit aufgelockerter Bebauung und Durchgrünung ausgeglichen.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

3.6.1 Bestand

Angesichts der Ökosystem-orientierten Schutzrichtung des UVPG sind unter Kultur- und sonstigen Sachgütern „vornehmlich geschütz-

te oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart“ gemeint (ERBGUTH & SCHINK 1992). Elemente dieses Schutzgutes sind im Gebiet nicht vorhanden. Allenfalls der Name der Aischbachstraße erinnert an die Existenz dieses kleinen Ammerzuflusses, der noch in den 1960er-Jahren überwiegend offen verlief.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

3.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6, 7. BauGB bestehen in vielfacher Hinsicht:

- § als räumliche und oder funktionale Beziehung zwischen Elementen eines Schutzgutes (z.B. Habitatverbund, Nahrungskette);
- § als funktionale Beziehung zwischen Schutzgütern (z.B. Boden – Wasserhaushalt);
- § als Wirkungsketten wie Funktionsverlagerung (z.T. auch Folgewirkung);
- § Katalysewirkungen (z.B. Schwermetallfreisetzung bei verstärkter biologischer Aktivität von Böden, Nährstofffreisetzung bei verstärkter Belüftung von Böden);
- § kumulierende Wirkungen durch das Zusammenwirken verschiedener Schutzgüter oder verschiedener Belastungen, sowie allmähliche Wirkungssteigerung durch stetige, sich anhäufende Belastung.

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapitel (z.T. auch durch Querverweise) hingewiesen. Enge Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall zwischen Boden und Wasserhaushalt durch die schützende Funktion des Bodens für das Grundwasser und die Beeinflussung des Oberflächenwasserhaushalts durch die Beschaffenheit des Bodens.

Funktionsverlagerungen sind im vorliegenden Fall durch die Verlagerung des Gärtnereibetriebs zu erwarten. Für diese Verlagerung wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (Aischbach Teil II) durchgeführt. Die Umweltauswirkungen dieses Bebauungsplans werden ebenfalls einer Umweltprüfung unterzogen. Der Umweltbericht zum bisherigen Bebauungsplanentwurf kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (EICHENDORF 2006). Allerdings wird bezüglich der Lärmbelastung noch ein Vorbehalt eingeräumt, da zur Erschließung und Nutzungsgliederung noch keine abschließende Lösung gefunden wurde.

4 Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan sieht zentrale Parkieranlagen im Gebiet vor. Dadurch werden Verkehrsemissionen im Gebiet reduziert. Weitere Emissionsbeschränkungen sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen ist durch einschlägige Zulassungen gewährleistet.

Die ordnungsgemäße öffentliche Abfallentsorgung ist für das Gebiet gewährleistet.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird auf direktem Weg dem Aischbach zugeführt. Ansonsten erfolgt der Anschluss des Gebietes an die öffentliche Kanalisation, diese wird für das Gebiet nach dem Stand der Technik ausgebaut.

5 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Spezielle Auflage zur Energienutzung sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die zentrale Energieversorgung z.B. durch kleine Blockheizkraftwerke ist möglich. Die Nutzung von Solarenergie wird im Gebiet nicht ausgeschlossen.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme kommt es im betroffenen Gebiet zu keinen umweltrelevanten Veränderungen, allerdings stellen sich die mit der Umnutzung einhergehenden erheblichen Verbesserungen für das Wohnumfeld, den Wasserhaushalt und den Boden ebenfalls nicht ein.

7 Prüfung von Alternativen

Als Alternative zu der Bebauung des Gärtnerei-Geländes kommt nur die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen in Frage. Da dies offenkundig eine umweltbelastendere Lösung wäre, wurde sie nicht weiter konkretisiert.

Alternativen zum gewählten städtebaulichen Konzept wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geprüft.

Dem Bebauungsplan liegt der durch eine Bewertungskommission ausgewählte städtebauliche Entwurf zugrunde. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der eben beschriebenen Umweltsituation, die im Wesentlichen durch Belastungen durch die bestehende Bebauung geprägt ist, auch andere Lösungsmöglichkeiten zu Entlastungen führen können. Eine förmliche Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

lich, da erhebliche Umweltauswirkungen durch andere Alternativen nicht zu erwarten sind.

8 Methodik der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind örtliche Bestandsaufnahmen und Auswertungen allgemein verfügbarer Unterlagen wie Luftbilder, Geologische und topographische Daten.

Die Umweltprüfung verzichtet auf einheitliche Bewertungen zu allen Schutzgütern, da ein Vergleich zwischen den Schutzgütern im vorliegenden Fall auch ohne diese methodische Vereinheitlichung möglich ist. Die jeweilige Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern gibt einen zusammenfassenden Überblick. Die betroffenen Schutzgüter werden im Hinblick auf ihre Bedeutung betrachtet und den zu erwartenden Belastungen gegenübergestellt. Die Wirkungsprognosen erfolgen verbal-argumentativ.

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung traten nicht auf.

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Auch die Prognoseunsicherheiten im Bereich der Lärm- und Luftbelastung sind aufgrund der geringen Veränderungen vernachlässigbar. Auf ein Monitoring kann daher verzichtet werden.

10 Zusammenfassung

Durch die Neubebauung des Gärtnerei-Geländes in Bereich der Friedrich-Dannenmann-Straße / Gösstraße kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Veränderungen des Verkehrsaufkommens führen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Immissionsbelastung wird voraussichtlich nicht erhöht. Die Freiraum- und Wohnumfeldstruktur wird durch die Neubebauung positiv beeinflusst.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Gebiet ist für die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt bisher unbedeutend. Durch die Nutzungsänderung werden neue Freiräume geschaffen die vor allem von siedlungsfolgenden Arten genutzt werden können. Es treten somit ausschließlich Entlastungen ein.

Boden, Wasser

Für die Schutzgüter Boden und Wasser treten deutliche Entlastungen durch die geringere Versiegelung, den Auftrag von Böden und die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers ein.

Klima, Luft

Erhebliche lufthygienische Belastungen durch Emissionen sind nicht zu erwarten, klimahygienische Entlastungen stellen sich durch Auflösung der Baukörper und Durchgrünung ein.

Landschaft

Die deutlichen Veränderungen des Ortsbildes werden durch die Neugestaltung des Gebietes mit aufgelockerter Bebauung und Durchgrünung ausgeglichen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich durch die geplante Funktionsverlagerung des Gärtnereibetriebs. Erhebliche Belastungen sind nicht zu erwarten, da hierfür ein bereits genutztes Gelände in Anspruch genommen wird.

Vermeidung von Emissionen, Abfall, Abwasser, Maßnahmen zur Energienutzung

Emissionsmindernd wirkt sich die geplante Parkierung in Tiefgaragen aus. Abfall- und Abwasserentsorgung sind nach dem Stand der Technik gewährleistet, durch die vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung treten Entlastungen für den Wasserhaushalt ein. Spezielle Auflage zur Energienutzung sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die zentrale Energieversorgung z.B. durch kleine Blockheizkraftwerke ist möglich. Die Nutzung von Solarenergie wird im Gebiet nicht ausgeschlossen.

Alternativen/Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Eine förmliche Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da erhebliche Umweltauswirkungen durch andere Alternativen nicht zu erwarten sind. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme kommt es im betroffenen Gebiet zu keinen umweltrelevanten Veränderungen, allerdings stellen sich die mit der Umnutzung einhergehenden erheblichen Verbesserungen für das Wohnumfeld, den Wasserhaushalt und den Boden ebenfalls nicht ein.

11 Literatur / Quellen

- Brög, W., Erl, E. (2003): (Auto) Mobilität im Agglomerationen - Dominiert das Auto die Mobilität?. – Alpbacher Architekturgespräche 2003, Bericht des Instituts für Verkehrs- und Infrastrukturfor- schung GmbH, München.
- Eichendorf, M. (2006): Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Aischbach Teil II. – Studie im Auftrag der Stadt Tübingen, König + Partner, Stuttgart (unveröff.).
- Erbguth, W, Schink, A. (1992): Kommentar zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. – Verlag C.H. Beck, München, 566 S.
- Gassner, E, Winkelbrandt, A. (2005): Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. – C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 476 S.
- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1966): Geologische Karte 1:25000, Blatt 7420 Tübingen.
- Kaiser, W. (2006): Altlastenprüfung Gärtnerei Sinner.- Studie im Auf- trag des Siedlungswerks, Smoltczyk Partner (unveröff.).
- Regionalverband Neckar-Alb (1995): Regionalplan Neckar-Alb 1993. –Mössingen, 103 S.

Anlage 1
Erläuterungsbericht

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
Friedrich-Dannenmann-Straße / Gösstraße**

12.02.2007

Auftraggeber : Universitätsstadt Tübingen
Stadtplanungsamt

Bearbeiter : Norbert Menz Dipl.-Ing. (FH) BVDL

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BEGRÜNDUNG ZU UMWELTRELEVANTEN FESTSETZUNGEN	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A10	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	3
A11	Öffentliche Grünflächen	4
A 12	Dachbegrünung, Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche.....	4
A12.1	Dachbegrünung.....	4
A12.2	Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche	4
A12.3	Zufahrts- und Wegeflächen.....	4
A13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	4
A13.1	Baum- und Strauchpflanzungen	4
B	Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
B4	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grund- stücke	6
B4.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
B4.2	Einfriedigungen	6
3	VORSCHLAG UMWELTRELEVANTER FESTSETZUNGEN	6
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
A10	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB).....	6
A11	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB).....	7
A11.1	Grünfläche entlang des Geh- und Radweges.....	7
A11.2	Parkanlage.....	7
A12	Dachbegrünung, Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche.....	7
A12.1	Dachbegrünung.....	7
A12.2	Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche	8
A12.3	Zufahrts- und Wegefläche.....	8
A13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB).....	9
A13.1	Baum- und Strauchpflanzungen	9
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	10
B4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	10
B4.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
B4.2	Einfriedigungen	10
C	Hinweise und Empfehlungen	11
C2	Bodenschutz/Altlasten.....	11
C4	Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan.....	11

Anlage 2: Plan Grünordnerische Maßnahmen

1 VORBEMERKUNGEN

Aufgabe des Grünordnungsplans ist es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein ökologisches und gestalterisches Maßnahmenkonzept zu erarbeiten. Ziel ist eine möglichst optimale Gestaltung des Baugebietes unter Umweltgesichtspunkten und im Falle erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (nachteilige Landschaftsveränderungen im Sinne von § 18 Abs. 3 NatSchG) entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich).

Die Konzeption fußt auf einer Analyse des Ausgangszustandes und der Prognose zu erwartender Veränderungen. Diese Arbeitsschritte wurden im Umweltbericht dargestellt. Im vorliegenden Fall kommt es nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG, da aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebiets ausschließlich entlastende Wirkungen eintreten. Eine entsprechende Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erübrigt sich daher.

Das im vorliegenden Grünordnungsplan erarbeitete Maßnahmenkonzept beschränkt sich daher auf die ökologische und gestalterische Maßnahme im Baugebiet selbst.

Die nachfolgende Erläuterungen zu den Maßnahmen wurden so verfasst, dass eine vollständige Übernahme in den verbindlichen Teil des Bebauungsplans möglich ist. Die Gliederungsnummern der folgenden Unterkapitel entsprechen den Überschriften der Begründung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2 BEGRÜNDUNG ZU UMWELTRELEVANTEN FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden. Dies entspricht den Anforderungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg. Östlich des geplanten Baugebietes verläuft unter der Aischbachstraße der Aischbach in einer Verdolung. Diese Verdolung endet unter der Rheinlandstraßenbrücke in der Ammer. Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken und in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen in offenen Mulden und Rinnen abgeleitet werden. Dieses Mulden- und Rinnensystem endet in der Gösstraße, ab hier wird das Wasser in einen Kanal dem Aischbach zugeführt. Durch diese Form der Entwässerung wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und die örtliche Abwasserkanalisation von Niederschlagswasser entlastet.

A11 Öffentliche Grünflächen

Entlang des zentralen Geh- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient in Verbindung mit A8 der Entwässerung der Baugrundstücke.

Es wird außerdem eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage vorgesehen, sie dient der Versorgung des Quartiers und der angrenzenden Wohnbaugebiete mit Spielmöglichkeiten und öffentlich nutzbaren Freiflächen.

A 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Dachbegrünung

Für sämtliche Dachflächen des Gebietes ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese Festsetzung dient dazu, den Oberflächenwasserhaushalt vor beschleunigtem Wasserabfluss zu schützen. Die begrünten Dachflächen heizen sich außerdem in den Sommermonaten nicht so stark auf und tragen dadurch zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

A12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Um eine ausreichende Begrünung der Tiefgaragen zu erreichen die auch eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht, wird eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

A12.3 Zufahrts- und Wegeflächen

Um weitere Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erhalten wird festgesetzt, dass Wege und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Die den öffentlichen Räumen zugewandten Freiflächen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert. Entlang des Geh- und Radweges ist ein flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehen (PFG 1). Hier sollen parkartige Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Durch diese Festsetzung soll entlang des Weges eine ausreichend breite Grünzone, die optisch dem öffentlichen Raum zugeordnet ist, entstehen.

Mit den Pflanzgeboten PFG 2 - 6 werden die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließung geregelt. Die vorgesehenen Bäu-

me dienen der Gliederung und Gestaltung des Verkehrsraumes und sollen durch unterschiedliche Artenwahl die Unterscheidbarkeit der Straßen und Wege bewirken. Für die Pflanzgebote PFG 5 und 6 wurden Bäume 1. Ordnung gewählt, da diese Bäume markante Orte des Quartiers betonen sollen und ein ausreichender Standraum vorhanden ist. Für die Bäume entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße, der Gösstraße und des Geh- und Radweges wurden Bäume 2. Ordnung gewählt.

Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt bei diesen Erschließungsstraßen und –wegen das unterschiedliche Raumangebot. Die Artenwahl berücksichtigt außerdem die stadtklimatischen Bedingungen und die ungünstigen Bodenverhältnisse. Daher werden nicht ausschließlich gebietsheimische Gehölze, sondern zum Teil auch an die innerstädtischen Standortbedingungen besonders angepasste Arten und Sorten verwendet. Im Einzelnen kommen folgende Baumarten zur Anwendung:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia europaea „Pallida“	- Kaiserlinde
Platanus acerifolia	- Platane

Diese Arten werden bei ausreichendem Platzangebot gewählt, wenn durch einzelstehende Bäume eine raumgreifende Wirkung erzielt werden soll.

Bäume 2. Ordnung

Acer platanoides „Cleveland“	- Spitzahorn Sorte „Cleveland“
Tilia cordata „Roelvo“	- Winterlinde Sorte „Roelvo“

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel

Diese mittelkronigen Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ausreichender Abstand zwischen den Bäumen und den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und keine besonderen Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

Acer campestre „Elsrijk“	- Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	- Blumenesche

Diese schmalkronigeren Arten werden zur Straßenraumbegrünung verwendet, wenn ein geringer Abstand zwischen den Bäumen und

den Südfassaden benachbarter Gebäude vorhanden ist und besondere Anforderungen an die Stadtklimaresistenz bestehen.

B Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

B4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Verpflichtung zur Begrünung der nichtbebauten Grundstücke wird gewährleistet, dass eine gärtnerische Gestaltung dieser Flächen erfolgt.

B4.3 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung von Höhe und Art eventuell erforderlichen Einfriedigungen soll erreicht werden, dass durch diese keine Sichtunterbrechungen entstehen und die öffentlichen und privaten Grünräume als zusammenhängende Freifläche erlebbar sind.

3 VORSCHLAG UMWELTRELEVANTER FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Entwässerungssystem über offene und geschlossene Entwässerungsgräben, Mulden und Rinnen dem verdohnten Aischbach in der Aischbachstraße zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist auf dem eigenen Grundstück direkt dem Regenwasserkanal in der Gösstraße zuzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist auf dem eigenen Grundstück direkt dem Regenwasserkanal in der Gösstraße bzw. bei den die Aischbachstraße begleitenden Bebauungen direkt an den verdohnten Aischbach in der Aischbachstraße anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 1/ 2 ist auf dem eigenen Grundstück direkt den offenen Regenwassermulden und Rinnen in den öffentlichen Grünflächen südlich der Bebauung zuzuführen. Das Mulden- und Rinnensystem wird über den zu erstellenden Regen-

wasserkanal in der Gösstraße an den verdohnten Aischbach in der Aischbachstraße.

Die Vorgaben des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, sowie des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Innerhalb der, im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen, sind Rinnen oder begrünte Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A11.1 Grünfläche entlang des Geh- und Radweges

Die Querschnittsdimensionierung der Rinnen und Mulden entlang des öffentlichen Geh- und Radweges hat so zu erfolgen, dass die erforderliche Bemessungsregenwassermenge schadfrei abgeführt werden kann. Je nach hydraulischer Erfordernis ist die Begrünung als extensive Staudenfläche oder Rasenfläche vorzunehmen.

A11.2 Parkanlage

Die, mit der Zweckbestimmung Parkanlage definierte Fläche im Bereich des zentralen Platzes ist entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Einrichtung eines Spielplatzes ist innerhalb der Parkanlage zulässig.

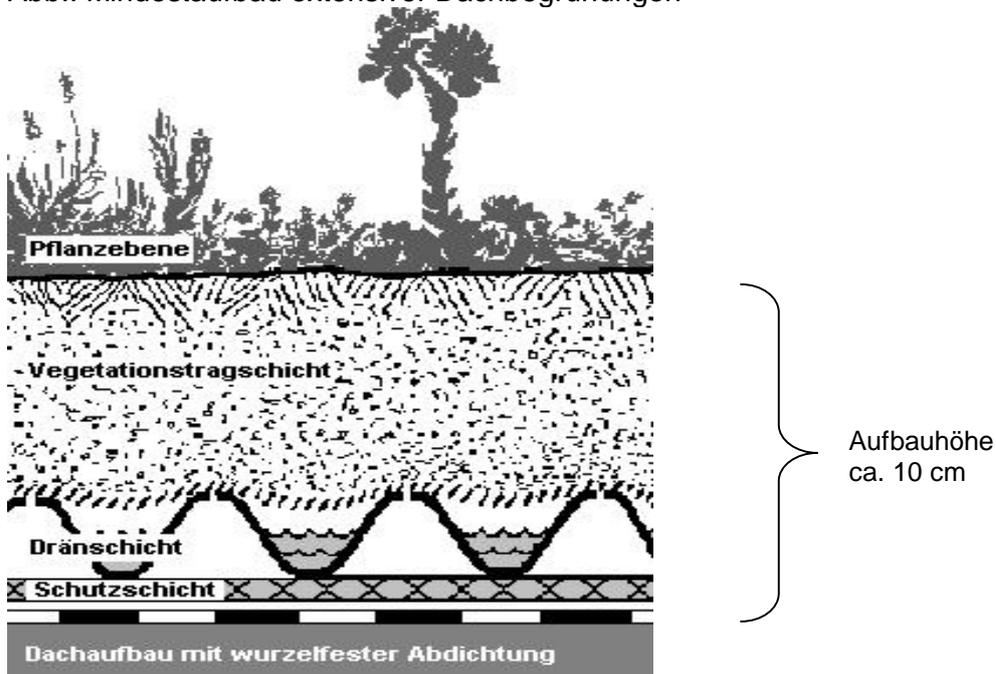
Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 1** zu beachten.

A12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer (mit einer Neigung bis zu 10°) von Gebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen (Mindestaufbau siehe untenstehende Abbildung). Ausgenommen sind Dachterrassen bis zu einer Größe von 12,0 m², Glasdächer sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Abb.: Mindestaufbau extensiver Dachbegrünungen



A12.2 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind, mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

A12.3 Zufahrts- und Wegefläche

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

A13.1 Baum- und Strauchpflanzungen

PFG1 Öffentliche Grünfläche und private Grünflächen entlang des öffentlichen Geh- und Radwegs

Auf den im Plan mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen, sind parkartige Bepflanzungen mit Rasen- und Wiesenflächen sowie lockeren Gehölzgruppen und einzelstehenden Bäumen vorzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Zuwegungen und innere Erschließungsflächen sind innerhalb des Pflanzgebots zulässig.

PFG2 Baumreihe entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße

Auf den im Plan mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten entlang der Friedrich-Dannenmann-Straße sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹⁾ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,5 m in der Achse zulässig. Der Abstand der Baumstandorte zur angrenzenden Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides „Cleveland“ - Spitzahorn Sorte „Cleveland“
Tilia cordata „Roelvo“ - Winterlinde Sorte „Roelvo“

PFG3 Baumreihen entlang der Geh- und Radwege

Auf den im Plan mit PFG 3 gekennzeichneten Standorten entlang der Geh- und Radwege sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹⁾ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,5 m in der Achse zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel

PFG4 Baumreihe entlang der Gösstraße

Auf den im Plan mit PFG 4 gekennzeichneten Standorten entlang der Gösstraße sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹⁾ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,5 m in der Achse zulässig. Der Abstand der Baumstandorte zur angrenzenden Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

¹⁾: Der Stammumfang (StU) von Hochstämmen wird, gemäß den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB), in einem Meter Höhe gemessen. Die Angabe 3xv. gibt die Qualität der Baumschulware an, hier 3-mal verpflanzt.

Acer campestre „Elsrijk“	- Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus „Rotterdam“	- Blumenesche

PFG5 Einzelbäume an den Gebietszugängen

Auf den im Plan mit PFG 5 gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹⁾ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,5 m in der Achse zulässig.

Die folgende Art ist zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
------------------	--------------

PFG6 Einzelbaum auf zentralem Platz

Auf dem im Plan mit PFG 6 gekennzeichneten Standort ist ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.¹⁾ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind bis zu 2,5 m in der Achse zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Tilia europaea „Pallida“	- Kaiserlinde
Platanus acerifolia	- Platane

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, wie Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen sowie Lagerflächen im Gewerbegebiet, gärtnerisch zu gestalten. Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze und Stauden zu verwenden.

B4.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht und senkrechter Holzlattung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- sowie deren Kombination untereinander.

C Hinweise und Empfehlungen

C2 Bodenschutz/Altlasten

Bodenaushub, der auf dem Gelände anfällt, kann bis zu dem Zuordnungswert für eingeschränkten offenen Einbau nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wieder auf dem Gelände eingebaut werden. Dabei sind die Regelungen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse zu beachten.

Der Untergrund des Bebauungsplangebiets wird von den oberen Schichten des Gipskeupers gebildet. Bisherige Erkundungen des Untergrunds ergaben keine Hinweise auf Grundwasserleiter. Günstige hydrogeologische Verhältnisse sind anzunehmen, wenn örtliche Grundwasserleiter von einer flächigen Deckschicht aus Tonen, Schluffen oder Lehmen mit einer Mächtigkeit von mindestens 2 m überlagert werden. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch Baugrunderkundungen nachzuweisen, die Verwertung des Bodenaushubs ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

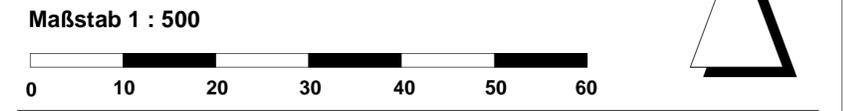
C4 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke soll mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, welcher zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft, mindestens jedoch die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist:

- Lage der Grünflächen
- Art der Bepflanzung
- Lage und Art der Einfriedigungen
- Topographie/ Geländemodellierungen
- Überdeckung der unterirdischen Gebäudeteile



- Gebäudefläche, Dächer begrünt
 - Nicht überbaute Grundstücksfläche zu 70-80% begrünt
 - Öffentliche Grünfläche
 - Flächenhaftes Pflanzgebot
 - Pflanzgebot zu Anpflanzung von Bäumen
 - Entwässerungsmulde und-rinnen
 - Regenwasserkanal als Teil des Entwässerungssystems
 - Verkehrsfläche
 - Grenze des Geltungsbereich
- Es ist nur die Linienführung der zentralen Entwässerungseinrichtungen dargestellt. Entlang der Gös- und Aischbachstraße kann von den Grundstücken direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- PFG 2** Spitzahorn "Cleveland", Winterlinde "Roelvo"
 - PFG 3** Feldahorn / Hainbuche / Baumhasel
 - PFG 4** Feldahorn "Elsrijk"/ Pyramiden-Hainbuche / Blumenesche
 - PFG 5** Spitzahorn
 - PFG 6** Kaiserlinde / Platane



Grünordnerische Maßnahmen

Landschaftsarchitekten + Ingenieure
 Lorettoplatz 6 72072 Tübingen
 Tel 07071 / 440235 Fax 440236

Auftraggeber: Universitätsstadt Tübingen Stadtplanungsamt	Anlage 2	
	Plan 1	
Bebauungsplan Friedrich-Dannenmann-Straße / Gösstraße	bearbeitet	07.02.07 Me
	gezeichnet	07.02.07 Mu
	geprüft	
Grünordnungsplan		Maßstab 1 : 500

Aufgestellt:
Tübingen, 12.02.2007

gez. N. Menz

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Friedrich-Dannenmann-Straße“		Stadtgebiet / Stadtteil Weststadt	
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet		Gebietsgröße: ca. 1,4 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbereinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Die Familie Sinner beabsichtigt ihr Gärtnergelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße zu verlagern. Das derzeitige Gärtnergelände soll dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Neuordnung des Gärtnergeländes zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		20.02.2006	
Informationsveranstaltung		29.06.2006	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		26.06.2006 – 14.07.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		19.07.2006	
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht		12.02.2007	
Grünordnungsplan (GOP)		12.02.2007	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		Vgl. Umweltbericht und GOP	
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			