

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Luise-Poloni-Heim“ in Lustnau  
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften**

Bezug: 100/2006

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.04.2008 (Anlage 1)  
Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 2)  
Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 3)  
Begründung in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 4)  
Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 5)  
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 wird 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
2. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen wird aufgefordert, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche in Wohnbaufläche zu ändern.

### **Ziel:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luise-Poloni-Heim“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heims in Tübingen – Lustnau geschaffen werden.

## **Begründung:**

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

Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Das bestehende Pflegeheim soll abgebrochen und ein Ersatzneubau mit einem Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte errichtet werden.

Angepasst an das bestehende Pflegeheim werden im Ortsbauplan „Pfrondorfer Straße“ aus dem Jahr 1958 Baulinien, Baufelder und nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Der geplante Ersatzneubau wäre in Größe und Dimension planungsrechtlich dort nicht zulässig. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat am 22.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ beschlossen.

### **2. Sachstand**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 14.02.2008 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 11.02.2008 bis 22.02.2008 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Informationsveranstaltung, zu der auch die Ortsbeiräte Lustnau eingeladen wurden, wurden vor allem Fragen zur Höhenentwicklung des Neubaus, zur Parkierung und zur Verschattung des nordöstlichen Gebäudes gestellt.

#### **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Insgesamt ging im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein: Die nordwestlichen Grundstücksnachbarn fordern, dass der geplante Neubau (Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen) die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zum Nachbargrundstück einhält.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Für den Neubau des Altenpflegeheims und des Betreuten Wohnens wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der, mit Ausnahme des Südwestflügel (zur Kirche hin), die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

#### **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

➤ Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (22.02.2008)

Die Denkmalpflege bittet, auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hinzuweisen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde aufgenommen.

➤ Deutsche Telekom (19.02.2008)

Hingewiesen wird, dass für die neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an die Bauherren weitergegeben.

➤ Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (21.02.2008)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes „Luise-Poloni-Heim“ Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche dar. Obwohl im Bestand bereits ein Altenpflegeheim vorhanden war, stellt sich die Frage, ob der Bebauungsplan mit einer Erweiterung des Betreuten Wohnens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Art der Nutzung wird im künftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In Anlehnung an diese Festsetzung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in Wohnbaufläche geändert.

**3. Lösungsvarianten**

Keine.

**4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

**5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**6. Anlagen**

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.04.2008 (Anlage 1)

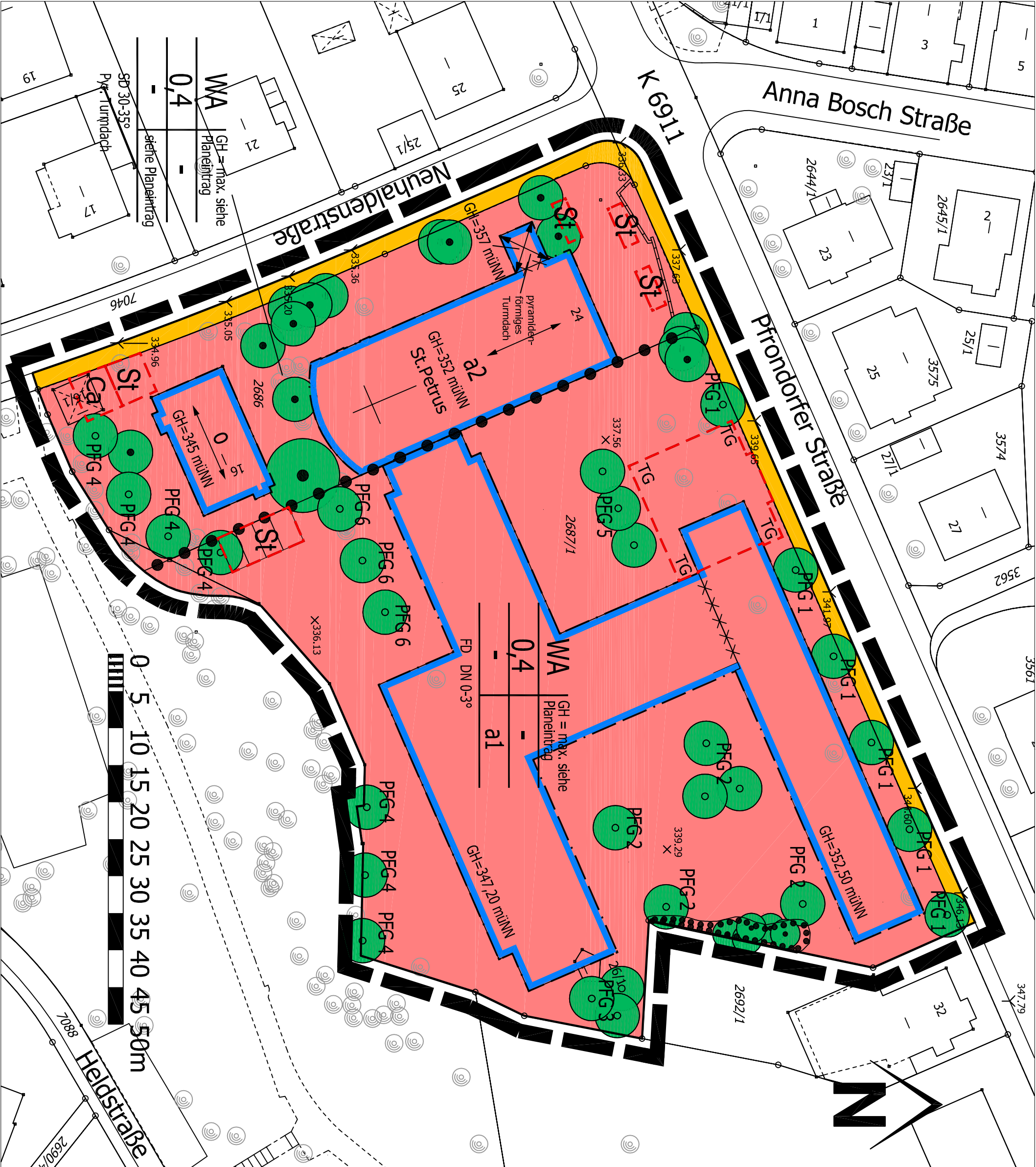
Vorhaben- und Erschließungspläne in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 3)

Begründung in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 4)

Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 (Anlage 5)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)



Zeichenerklärung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
Bauweise	

ü NN zulässige max. Gebäudehöhe oder Gelände-

GH höhe in Meter über Meereshöhe

a Gebäudehöhe

o abweichende Bauweise

FD offene Bauweise

SD Flachdach

Baugrenze Satteldach

Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Bäume PFG 1-6

Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,

überdachte Stellplätze und Tiefgaragen-

stellplätze

Öffentliche Verkehrsflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Höhe Randstein unten

Höhe Geländepunkt

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der

Vorhaben- und Erschließungspläne und der

örtlichen Bauvorschriften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Luise-Poloni-Heim"

Stadtplanungsamt

Tübingen

Universität

Stadtplanungsamt

Maßstab: 1:500

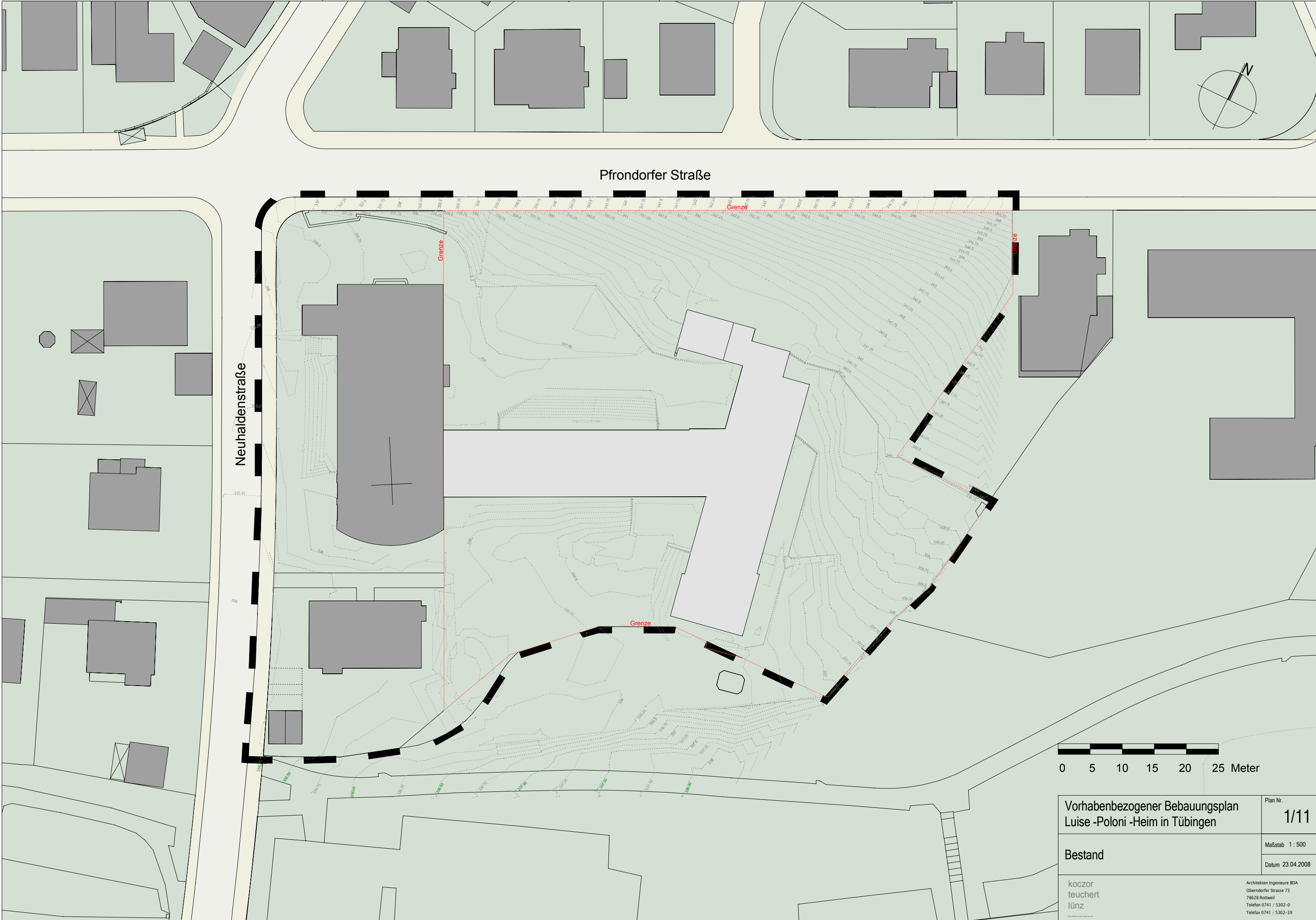
Datum: 23.04.2008

---

## Vorhaben- und Erschließungspläne

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“



Pfrondorfer Straße

Neuhaldenstraße

0 5 10 15 20 25 Meter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

Bestand

koczor  
teuchert  
lünz

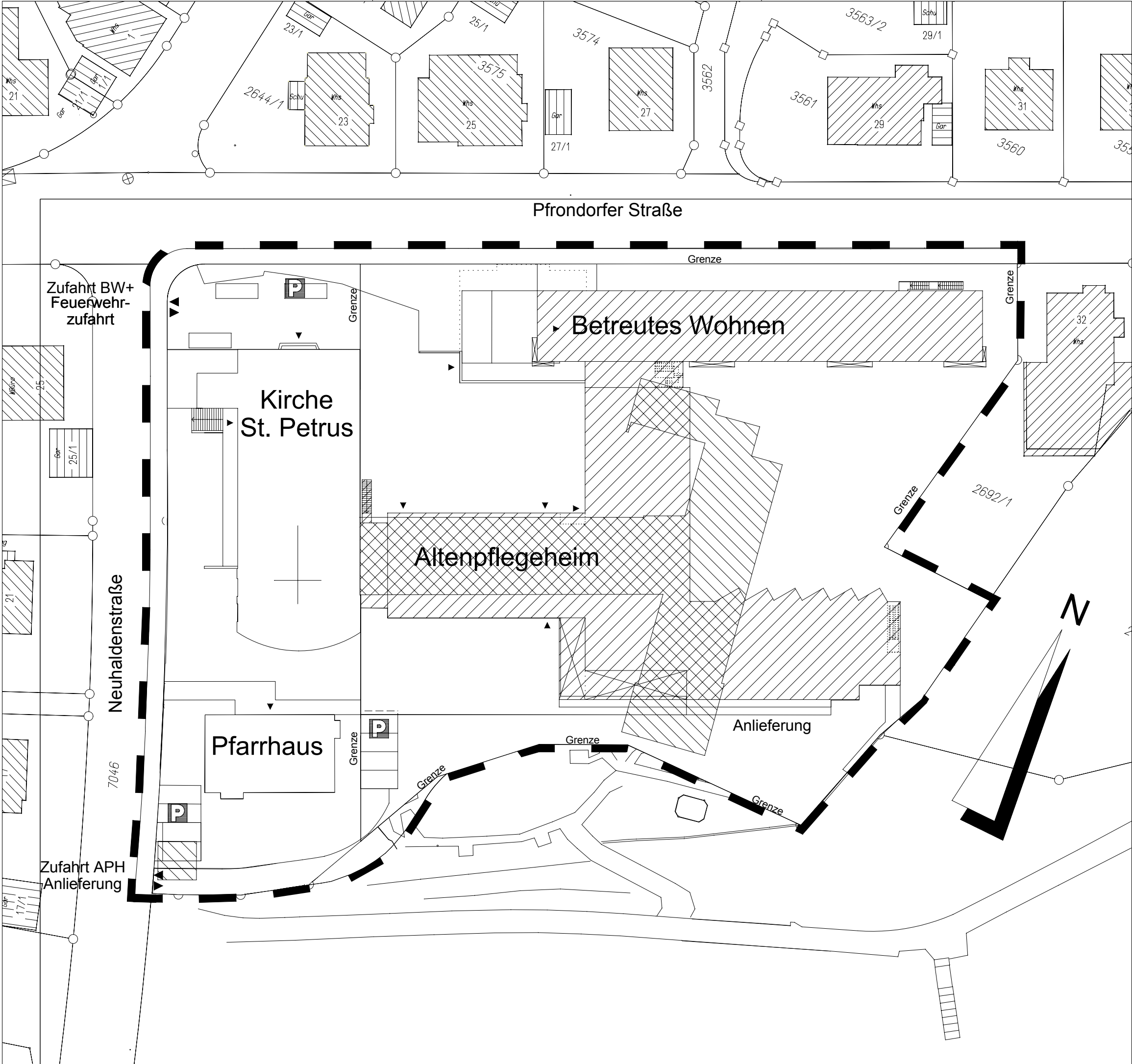
Plan Nr.  
1/11

Maßstab 1 : 500

Datum 23.04.2008

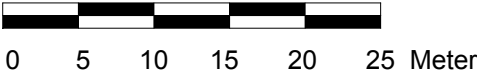
Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39



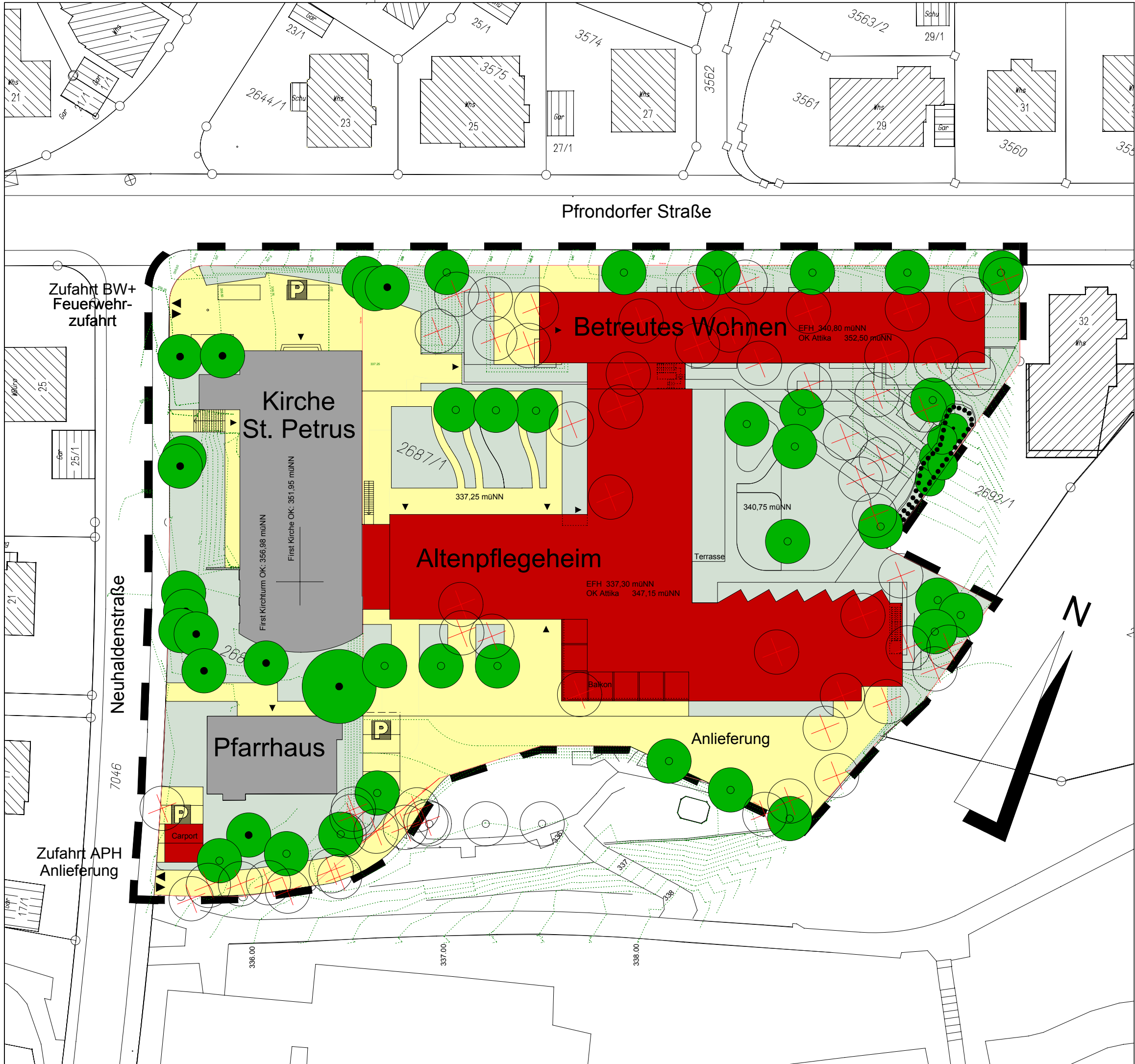


Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes mit Erschließungsplänen
- Neubau
- Eingänge
- Zu -und Abfahrten
- geplante Grundstücksgrenze
- Abriss
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen im beplanten Gebiet
- Parkplätze

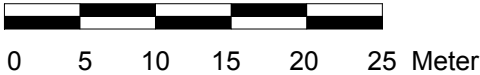


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise -Poloni -Heim in Tübingen	Plan Nr. <b>2/11</b>
	Maßstab 1 : 500
Neubau und Abbruch -Übersichtsplan	Datum 23.04.2008
koczor teuchert lünz	
Architekten Ingenieure BDA Oberndorfer Strasse 73 78628 Rottweil Telefon 0741 / 5302-0 Telefax 0741 / 5302-39	



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes mit Erschließungsplänen
- Neubauten
- Grünfläche
- Strassenverkehrsfläche
- Bestand
- Eingänge
- Zu -und Abfahrten
- bestehende Grundstücksgrenzen im beplanten Gebiet
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Bäume entfällt
- Fläche für die Erhaltung von Sträuchern



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

Plan Nr.  
3/11

Planung Neubau

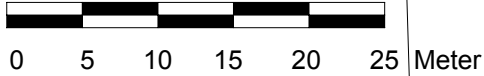
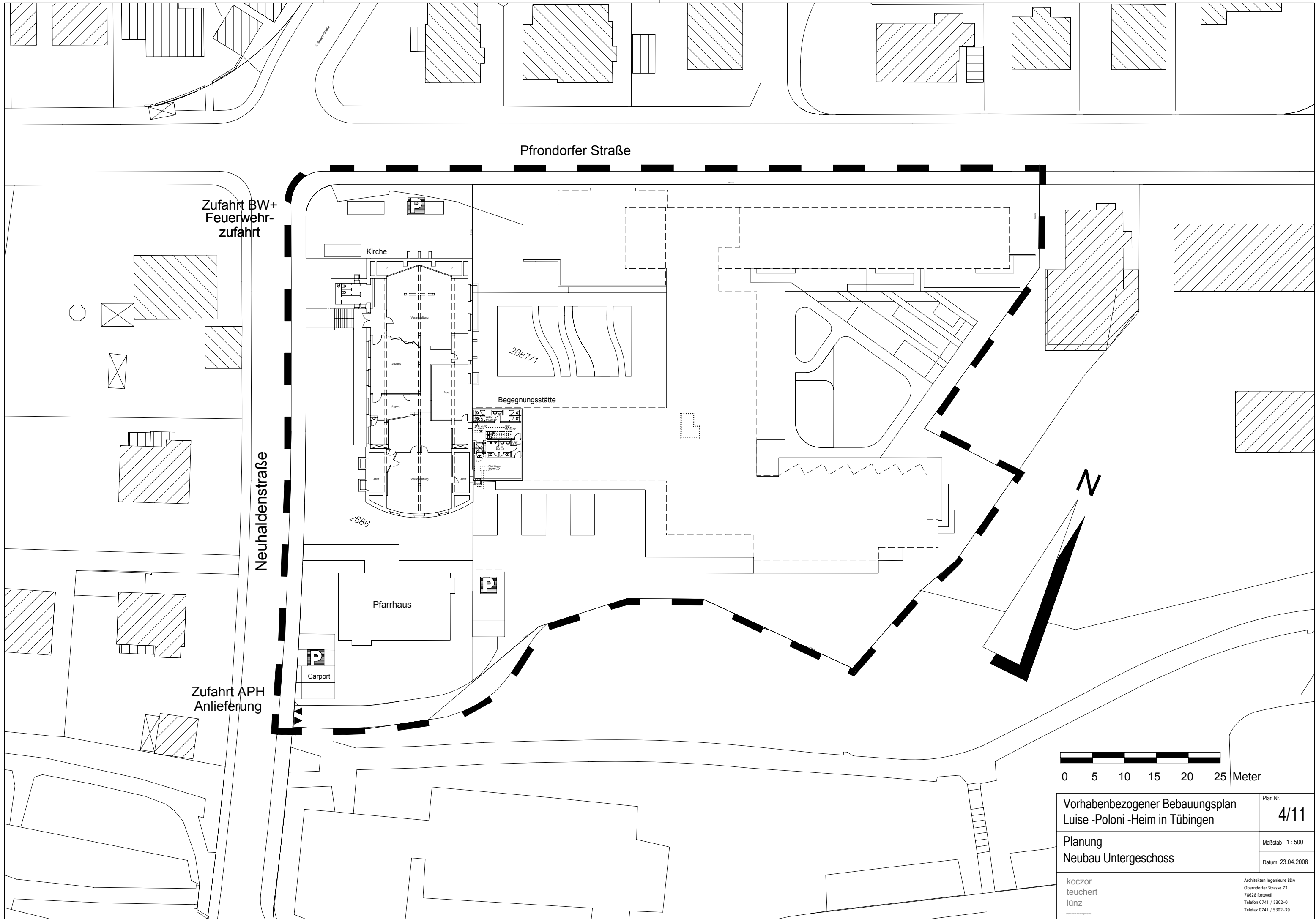
Maßstab 1 : 500

Datum 23.04.2008

koczor  
teuchert  
lünz

Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39





Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

Plan Nr.  
**4/11**

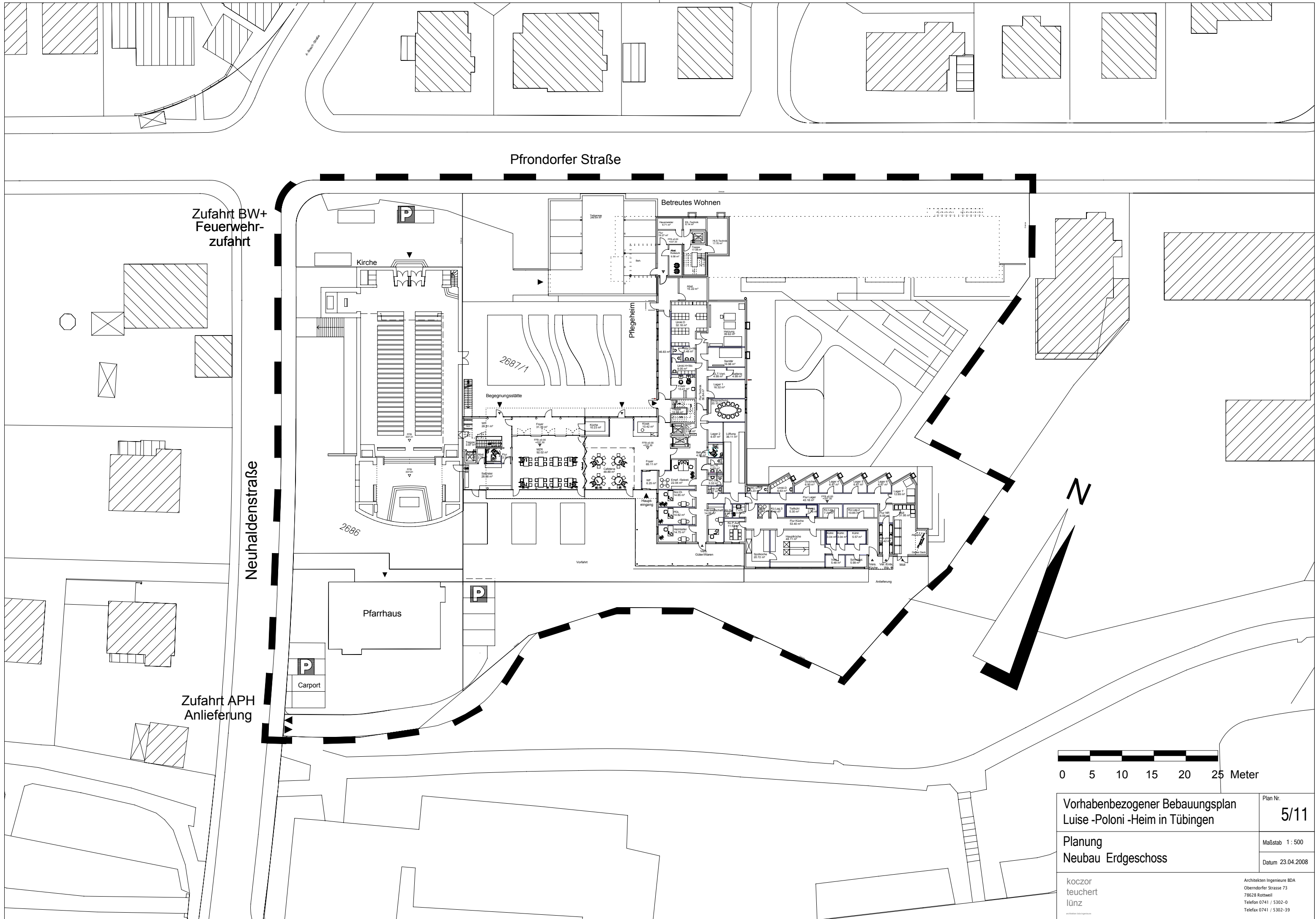
Planung  
Neubau Untergeschoss

Maßstab 1 : 500

Datum 23.04.2008

koczor  
teuchert  
lünz

Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39

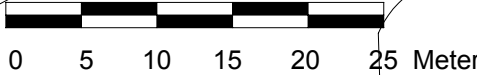
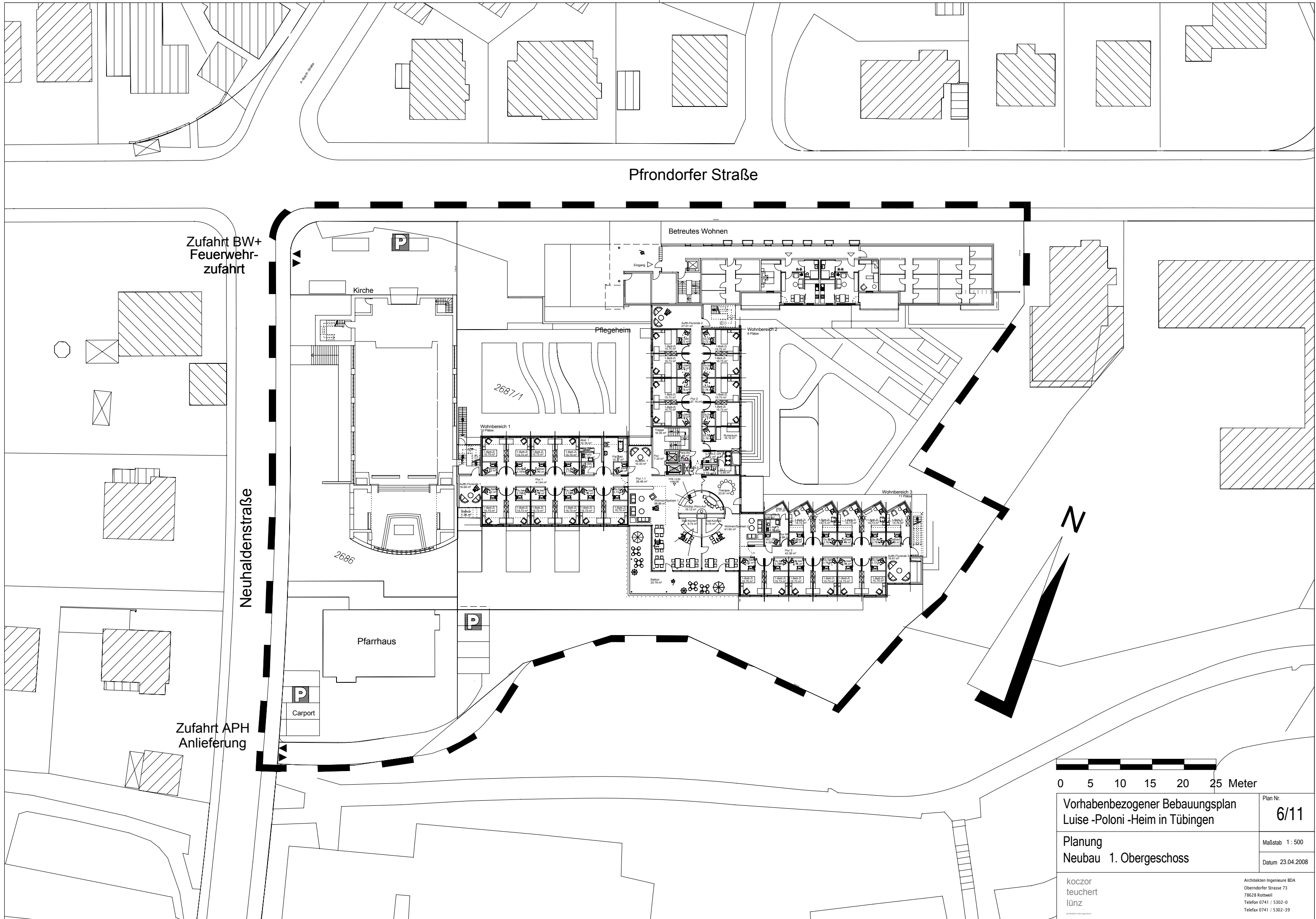


Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

Planung  
Neubau Erdgeschoss

koczor  
teuchert  
lünz

Plan Nr.  
**5/11**  
Maßstab 1 : 500  
Datum 23.04.2008  
Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39



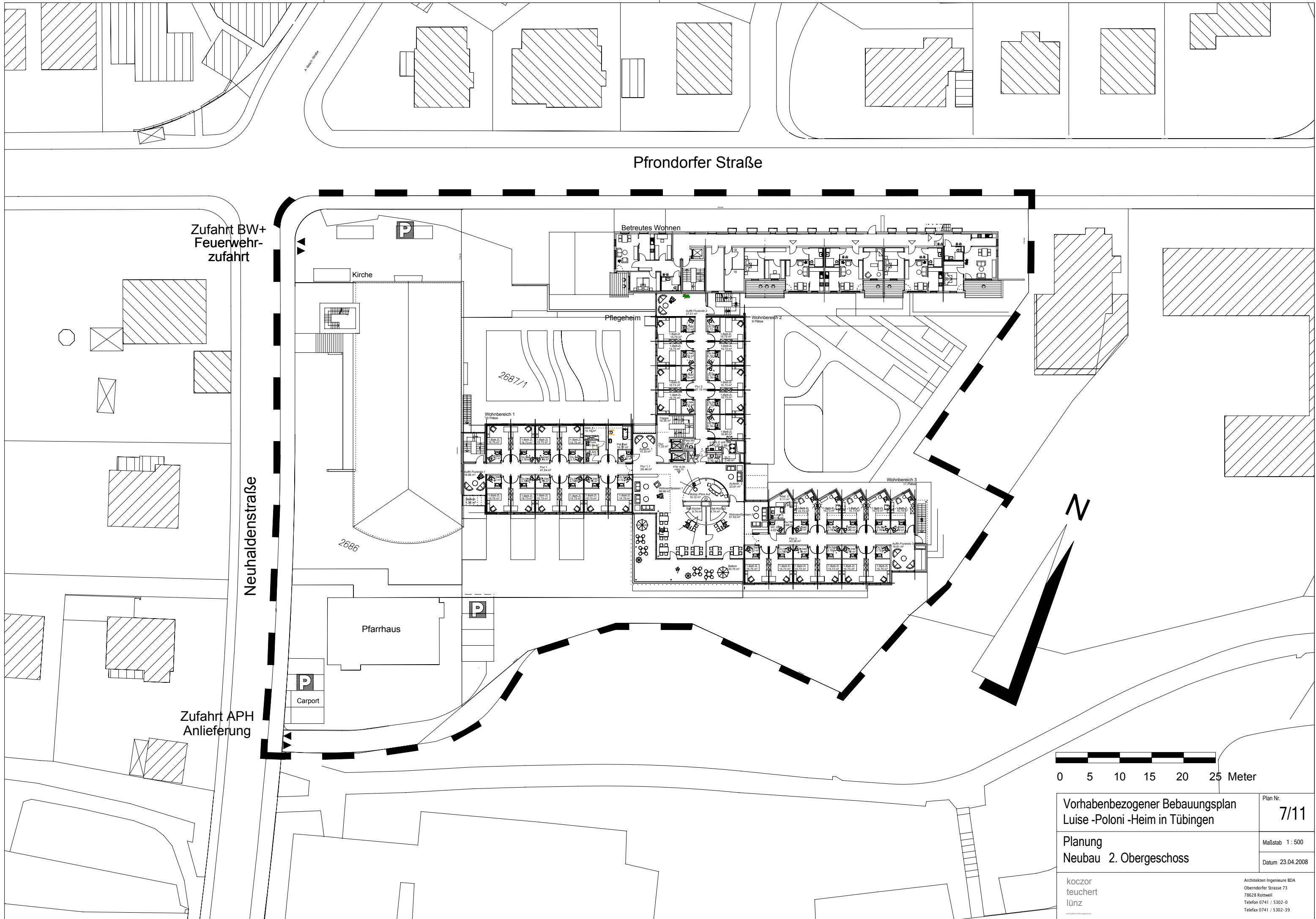
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

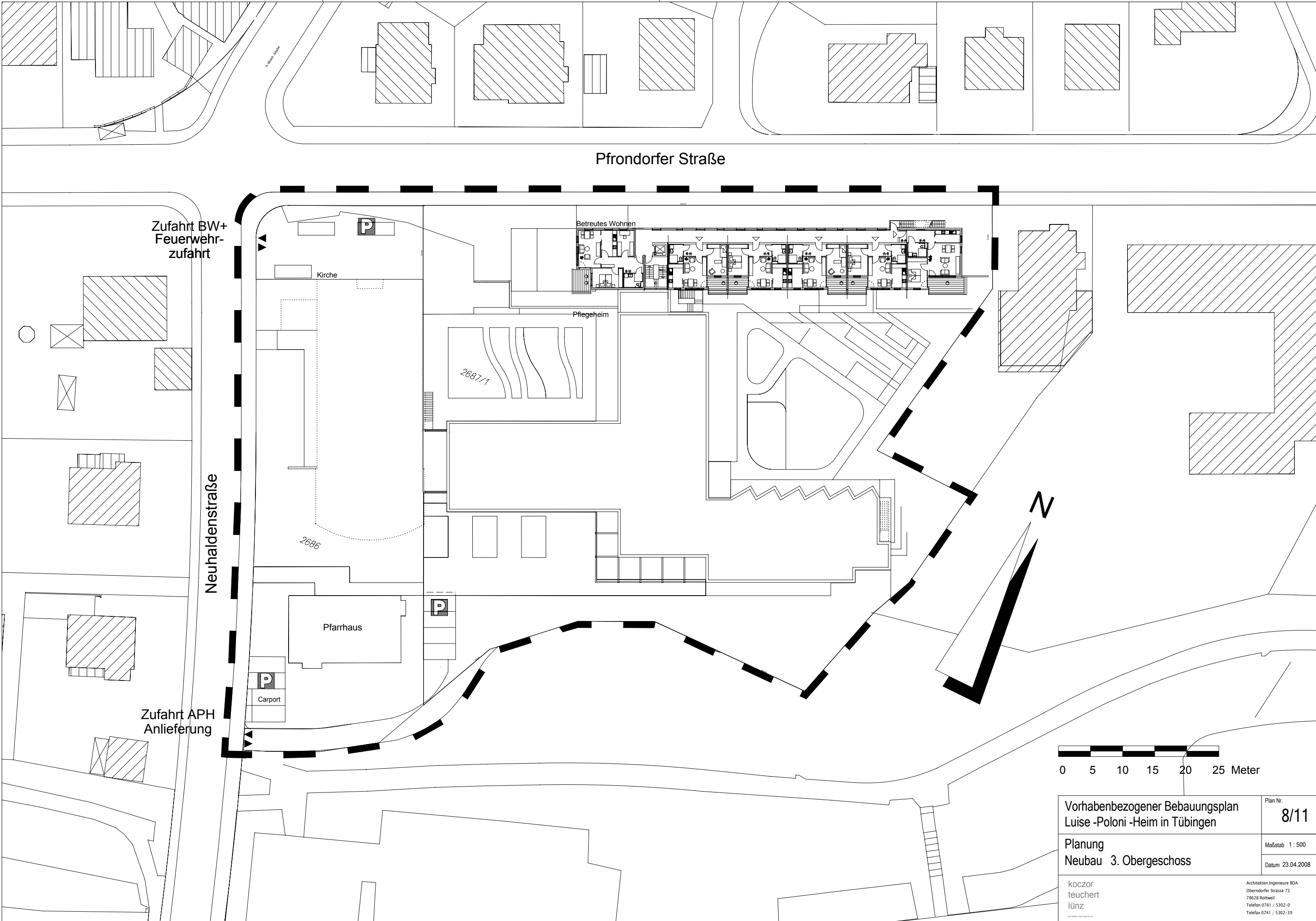
Planung  
Neubau 1. Obergeschoss

Plan Nr.  
**6/11**  
Maßstab 1 : 500  
Datum 23.04.2008

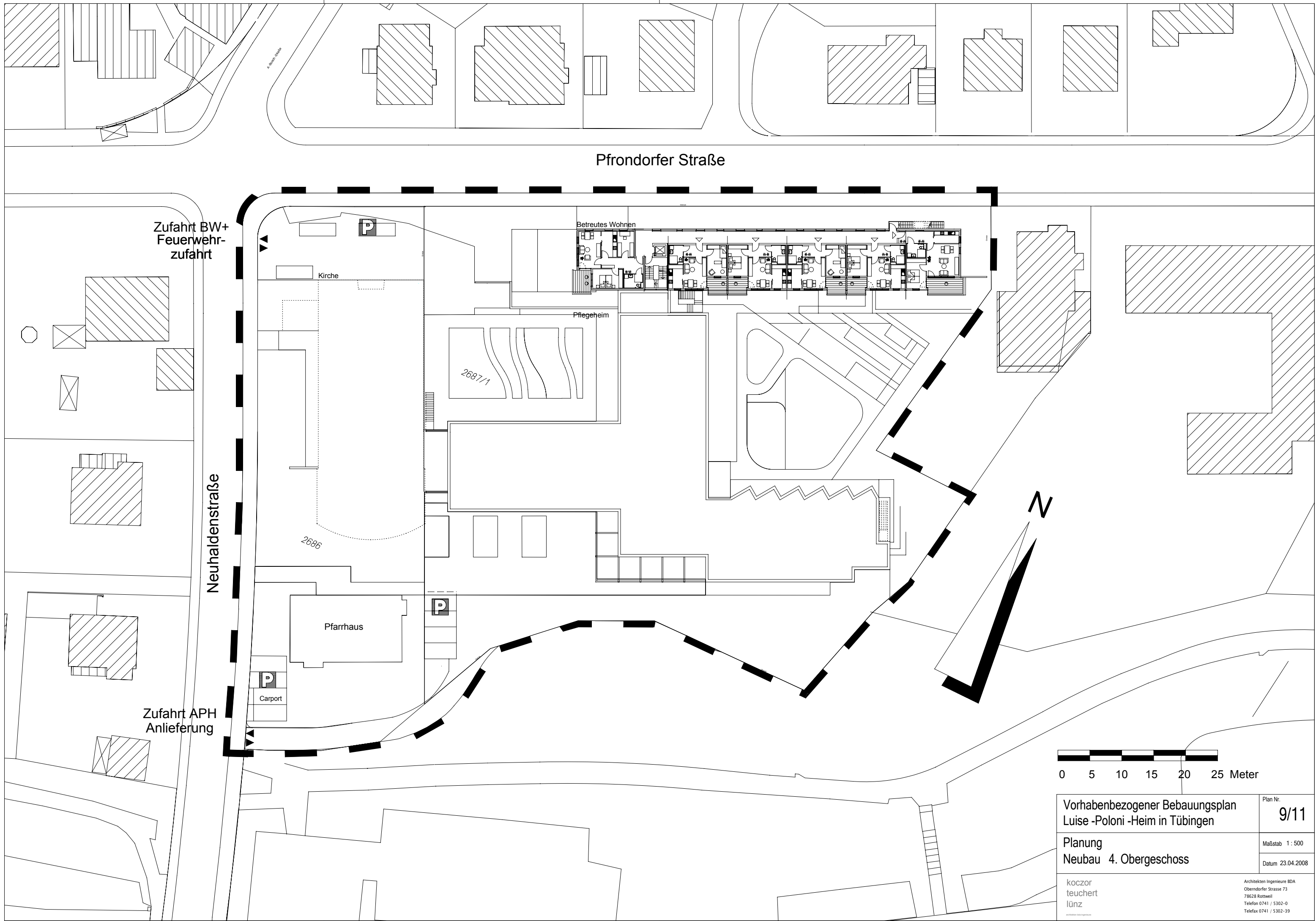
koczor  
teuchert  
lünz

Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39









Zufahrt BW+  
Feuerwehr-  
zufahrt

Neuhaldenstraße

Zufahrt APH  
Anlieferung

Kirche

Betreutes Wohnen

Pflegeheim

2687/1

2686

Pfarhaus

P

Carport

P

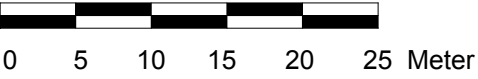
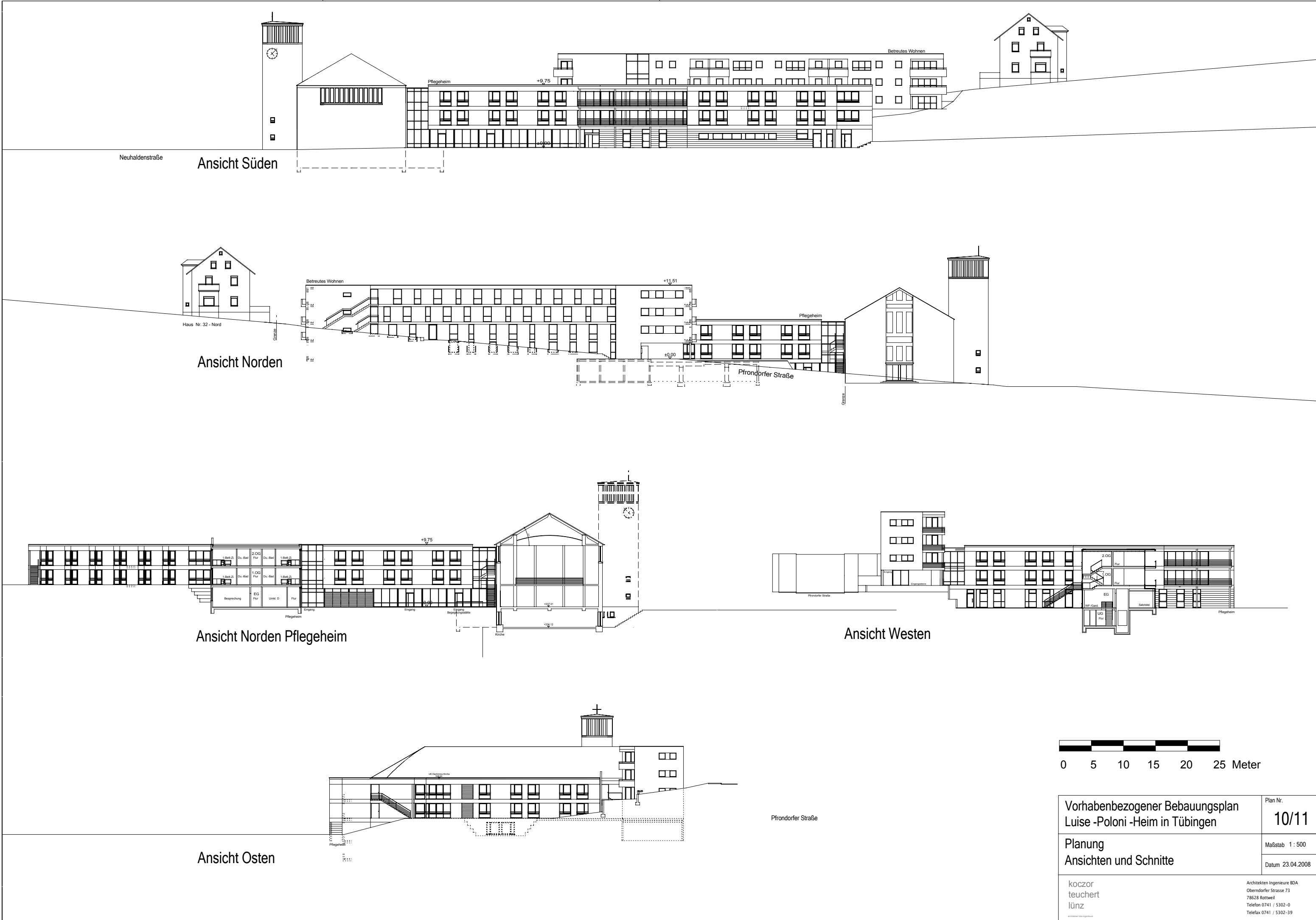
0 5 10 15 20 25 Meter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Luise -Poloni -Heim in Tübingen

Planung  
Neubau 4. Obergeschoss

koczor  
teuchert  
lünz

Plan Nr.  
9/11  
Maßstab 1 : 500  
Datum 23.04.2008  
Architekten Ingenieure BDA  
Oberndorfer Strasse 73  
78628 Rottweil  
Telefon 0741 / 5302-0  
Telefax 0741 / 5302-39



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise -Poloni -Heim in Tübingen		Plan Nr. <b>10/11</b>
Planung Ansichten und Schnitte		Maßstab 1 : 500
		Datum 23.04.2008
koczor teuchert lünz		Architekten Ingenieure BDA Oberndorfer Strasse 73 78628 Rottweil Telefon 0741 / 5302-0 Telefax 0741 / 5302-39





**Legende**

- wasserdurchlässige Beläge
- wasserundurchlässige Beläge
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Abgrenzung Bearbeitungsfläche Außenanlagen

**Auditorien**

Datum	Name	Kommentar
23.04.08	JP	Datum Grünordnungsplan/Umweltbericht
22.04.08	SM	Anpassung Fläche Zufahrt, Ergänzung Baumarten
03.04.08	SM	aktuelle Grundrisse Betreutes Wohnen

**faktorgrün**

Frei Landstraße  
wiederherstellen  
Dipl.-Ingenieur  
Pflanzengestaltung  
gärtnerisch

Wolfgang Lohr  
Eisen-Schulze  
Hendelstraße 16  
72111 Ditzingen  
Tel. 0 71 96 90 0 0  
Fax 0 71 96 90 0 4  
info@faktorgruen.de

Jürgen Hoff  
Eisenstraße 20  
71634 Schwesingen  
Tel. 0 71 41 57 05  
Fax 0 71 41 57 02  
info@faktorgruen.de  
www.faktorgruen.de

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise-Poloni-Heim Tübingen  
Auftraggeber: Stiftung St. Franziskus Heiligenbrunn  
Bezeichnung: Freiflächengestaltungsplan  
Maßstab: 1:200 (im Original)  
Verdichtungsart: J/P/SM  
Datum: 4.04.2008  
gezeichnet: S. O.  
geprüft: 0.9/0.75  
Plan: Anlage F  
Date: 26.04.2008

Freiflächengestaltungsplan (Faktor Grün), Verkleinerung ohne Maßstab

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise -Poloni -Heim in Tübingen	Plan Nr.	11/11
	ohne Maßstab	
	Datum 23.04.2008	
koczor teuchert lünz		
Architekten Ingenieure BDA Oberndorfer Strasse 73 78628 Rottweil Telefon 0741 / 5302-0 Telefax 0741 / 5302-39		



---

## Textliche Festsetzungen

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und im Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (3) Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über N.N. entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika (oberste Dachbegrenzung), bei Satteldächern und beim pyramidenförmigen Turmdach der äußere Schnittpunkt der Dachflächen.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Überfahrten für Aufzüge um max. 1,10 m überschritten werden.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Flachdachbauten darf mit Solaranlagen um max. 0,70 m überschritten werden.

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

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem zeichnerischen Teil offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise a 1 sind Baukörper, die länger als 50 m sind, zulässig. Der Südwestflügel ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen, im Übrigen sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.
- (3) In der abweichenden Bauweise a 2 ist das Gebäude auf die östliche Grundstücksgrenze zu bauen, im Übrigen sind die Grenzabstände einzuhalten.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zulässig:
  - die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze/Carports und die Tiefgarage
  - Zufahrten
  - Terrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung
  - eine Gemeinschaftsterrasse mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup>



- eine Nebenanlage für Tierhaltung (Ziegenstall gemäß Freiflächengestaltungsplan vom 04.04.2008)
- Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.

## **5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Firstrichtungspfeile eingetragen sind, sind diese für die Stellung der Gebäude maßgebend.

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

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der in Nr. 4 Abs. 2 genannten Anlagen nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

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

Stellplätze, Carports und die Tiefgarage sind nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)**

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das auf Flachdächern anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll verzögert in die Regenwasserdole im Kirchgraben abgeleitet werden. Hierfür sind 70 % der Dachfläche des Flachdaches mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.

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

- (1) An den mit PFG 1 gekennzeichneten Standorten (Bäume entlang der Pfrondorfer Straße) sind Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 1 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 1 im Anhang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- (2) An den mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 2 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 2 im Anhang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 10/12 cm.
- (3) An den mit PFG 3 gekennzeichneten Standorten (Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze) sind hochstämmige Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 3 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 3 im Anhang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm, im Übrigen 18/20 cm.
- (4) An den mit PFG 4 gekennzeichneten Standorten (Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze) sind Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 4 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus Pflanzenliste 4 im Anhang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- (5) An den mit PFG 5 gekennzeichneten Standorten (Bäume im Hof) sind Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 5 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus der Pflanzenliste 5 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- (6) An den mit PFG 6 gekennzeichneten Standorten (Bäume am Eingang Pflegeheim) sind Bäume entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 6 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume aus der Pflanzenliste 6 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.

- (7) Standortabweichungen für die Pflanzgebote entlang der Pfrondorfer Straße können bis zu 2 m in der Achse parallel zur Pfrondorfer Straße zugelassen werden. Für die übrigen Pflanzgebote kann eine Standortabweichung von bis zu 2 m nach allen Richtungen zugelassen werden.
- (8) Die unbefestigte Baumscheibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von mindestens  $\frac{2}{3}$  der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden.
- (9) Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

## **10. Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzerhaltung gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der mit Pflanzerhaltung gekennzeichneten Bäume sind diese artengleich oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 7 im Anhang mit Mindeststammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.
- (2) Die Sträucher auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Sträuchern sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher sind diese artengleich oder entsprechend der empfehlenden Pflanzenliste 8 im Anhang zu ersetzen.
- (3) Bei Ersatzpflanzungen können Standortabweichungen zugelassen werden.
- (4) Die unbefestigte Baumscheibe muss, soweit dies technisch möglich ist, eine Fläche von mindestens 2/3 der projektiven Kronenfläche aufweisen und dauerhaft vor Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Für Dachformen und Dachneigungen ist der zeichnerische Teil maßgebend.
- (2) Flachdächer sind über mindestens 70 % der Dachfläche mit einem Mindestgesamtaufbau von größer 10 cm mindestens extensiv zu begrünen.
- (3) Bei Flachdächern sind unbeschichtete Metalle, wie z.B. Kupfer, Blei und Zink unzulässig.
- (4) Satteldächer sind in rot- bzw. rotbraunen Dachsteinen bzw. Ziegeln einzudecken.
- (5) Das pyramidenförmige Turmdach ist in rot- bzw. rotbraunen oder in Grautönen einzudecken.
- (6) Mit Überfahrten von Aufzügen und Solaranlagen ist zur Attika ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

### **2. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Büros faktorgrün vom 04.04.2008 zu gestalten.

### **3. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

### **4. Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Fläche sind unzulässig.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur folgende Werbeanlagen zulässig:
  - pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) ist max. eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 2 m mit max. 1 m<sup>2</sup> Werbefläche in den Zufahrtsbereichen/Einfahrtsbereichen zulässig.

## **5. Satelliten-Empfangsanlagen**

- (1) Pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.
- (2) Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

## **6. Abgrabungen**

Entlang des öffentlichen Straßenraumes (Pfrondorfer Straße, Neuholdenstraße) sind Abgrabungen unzulässig.

## **7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## **HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

### **Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 60 realisiert werden.

## **ANHANG**

### **Empfehlende Pflanzenlisten**

#### **Pflanzenliste 1 (Bäume entlang der Pfrondorfer Straße)**

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Malus tschonoskii	-	Scharlach Apfel
Pyrus caleriana 'Chanticleer'	-	Chinesische Wildbirne
Corylus colurna	-	Baum Hasel
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum

#### **Pflanzenliste 2 (Bäume im Garten)**

- Obstbäume (Streuobst und Wildobst)

#### **Pflanzenliste 3 (Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze)**

- Obstbäume (Streuobst und Wildobst)



- Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### **Pflanzenliste 4 (Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze)**

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### **Pflanzenliste 5 (Bäume im Hof)**

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Catalpa bignonioides	-	Trompetenbaum
Sophora japonica 'Regent'	-	Schnurbaum

#### **Pflanzenliste 6 (Bäume am Eingang Pflegeheim)**

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Prunus mackii 'Amber Beauty'	-	Amber-Kirsche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	-	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### **Pflanzenliste 7 (Pflanzerhaltung)**

Laubbäume 1. Ordnung (größer ca. 20 m Höhe), z.B.

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (ca. 7-20 m Höhe), z.B.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### **Pflanzenliste 8 (flächiges Pflanzgebot)**

- Großsträucher und Sträucher (ca. 3-5 m Höhe), z.B.

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss

Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rhamnus cathartica	-	Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder

- Gehölze für geschnittene Hecken, z. B.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Tübingen, den 23.04.2008

---

## Begründung

---

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“

Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Auf dem Flst. Nr. 2687/1 soll das bestehende Pflegeheim abgebrochen und ein Ersatzneubau mit einem Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte errichtet werden.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ sollen für das Flst. Nr. 2687/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau bestehend aus einem Altenpflegeheim im Verbund mit Betreutem Wohnen geschaffen werden (vergleiche Vorhaben- und Erschließungspläne).

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Luise-Poloni-Heims soll auch die Zufahrtssituation neu geregelt werden. Über das Flst. 2686 der Kirchengemeinde St. Petrus soll im nördlichen Teil die Zufahrt zum Betreuten Wohnen, im südlichen Teil die Zufahrt zum Altenpflegeheim erfolgen. Für die südliche Zufahrt werden auch Teile des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 339/3 in Anspruch genommen. Es handelt sich um insgesamt ca. 46 m<sup>2</sup>. Die Stadt ist bereit, diese Grundstücksfläche an die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zu veräußern. Hierüber wird ein Kaufvertrag zwischen der Stiftung und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen.

Eine Anpassung des Bestands an die modernen Pflegekonzepte ist baulich unmöglich, da Grundriss und Substanz nicht den heutigen Anforderungen und Standards entsprechen. Daher ist aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Ersatzneubau sinnvoll. Durch das Festhalten am Standort wird hier zum Einen eine wohnortnahe Betreuung gewährleistet, zum Anderen werden aber auch Arbeitsplätze gesichert. Der Kreistag hat den geplanten Ersatzneubau mit 60 vollstationären Plätzen als bedarfsgerecht anerkannt. Tatsächlich werden 57 Dauer-, 2 Kurzzeit- und 3 integrierte Tagespflegeplätze realisiert.

Das Altenpflegeheim Luise-Poloni befindet sich im südöstlichen Teil der geplanten Gesamtanlage. Der Neubau des Altenpflegeheims gliedert sich in drei Flügel mit einem zentralen Aufenthaltsbereich. Der Südwestflügel wird direkt mit der Kirche St. Petrus verbunden. Hier befinden sich im Erdgeschoss der Zugang zur Kirche und der geplante Mehrzwecksaal mit Teeküche für die Kirchengemeinde. Der Erdgeschossteil des Altenpflegeheims der Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn wird genutzt durch eine Großküche, durch Technikräume, Mehrzweckraum, Friseur etc. Im Nordwestflügel des Altenpflegeheims ist im Erdgeschoss ein Durchgang zum Betreuten Wohnen angedacht. Das 1. und 2. Obergeschoss des Altenpflegeheims Luise-Poloni sind als Wohn- und Pflegegeschosse ausgebildet. Am zentralen Knotenpunkt sind dann jeweils Pflegestützpunkte, Essensausgaben und Aufenthaltsräume vorgesehen. Es sollen ca. 60 Dauerpflegeplätze entstehen.

Das Betreute Wohnen soll vom Siedlungswerk Stuttgart betrieben werden. Das Gebäude wird straßenbegleitend entlang der Pfrondorfer Straße als langgestreckter Gebäuderiegel erstellt. In dem Gebäude sind ca. 19 Wohneinheiten vorgesehen. Die Betreuung wird über das Altenpflegeheim Luise-Poloni sichergestellt.

Zur Gestaltung der Freiflächen um den Ersatzneubau wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Zwischen der Kirche St. Petrus, dem geplanten Betreuten Wohnen und dem Altenpflegeheim soll ein Platz entstehen, der später auch für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden soll. Im östlichen Teil zwischen Betreutem Wohnen und Altenpflegeheim soll ein Garten angelegt werden. Teile des Gar-

tens sollen als Nutzgarten in Anlehnung an die bestehenden Außenanlagen am Luise-Poloni-Heim angelegt werden.

Im Süden des Altenpflegeheimes befindet sich der Haupteingang. Die Zufahrt erfolgt über die Neuholdenstraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Der Vorplatz bietet direkt am Gebäude Aufenthaltsmöglichkeiten. Auf dem Vorplatz werden die notwendigen Stellplätze für das Altenpflegeheim ausgewiesen.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird bereits heute als Außenanlage vom Poloni-Heim genutzt und soll hierfür auch weiter zur Verfügung stehen. Allerdings soll der Zugang zur Fläche vom Plangebiet aus erneuert werden, auf der verebneten Fläche beidseits des Zugangs sollen Aufenthaltsbereiche entstehen.

### **3. Planbereich**

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die Pfrondorfer Straße,
- im Osten durch die Flst. Nr. 2692/1, 2693/1 und 339/3 (städtischer Grünzug)
- im Süden durch das Flst. 339/3 (städtischer Grünzug)
- im Westen durch die Neuholdenstraße

Der Planbereich umfasst die Flst. Nr. 2686 und 2687/1 mit einer Fläche von ca. 0,8 ha.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 07.09.2007 wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in Wohnbaufläche zu ändern.

### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Grundstück gilt der nicht qualifizierte Ortsbauplan „Pfrondorfer Straße“ vom 19.12.1958. In diesem Ortsbauplan werden die Baulinien, Baufelder und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt: Für das bestehende Luise-Poloni-Heim und an der nord-östlichen Grundstücksgrenze werden Baufelder ausgewiesen. Weitere Festsetzungen werden im Ortsbauplan nicht getroffen, die planungsrechtliche Beurteilung hat darüber hinaus nach § 34 BauGB zu erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Neubau des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

### **6. Planinhalt**

#### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die Umgebungsbebauung des Luise-Poloni-Heims ist durch Wohnnutzungen, im westlichen Teil durch Mischnutzungen geprägt. Dementsprechend wird die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luise-Poloni-Heim“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht ein und werden wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen. Eine Kan-

tine für die Bewohner und deren Besucher soll zulässig sein. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzt werden.

Die maximale Gebäudehöhe für das Altenpflegeheim und das Betreute Wohnen (Flachdächer) darf mit Aufzugsüberfahrten um max. 1,10 m, mit Solaranlagen um max. 0,70 m überschritten werden. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Attika, bei Satteldächern und beim pyramidenförmigen Turmdach der äußere Schnittpunkt der Dachflächen.

Diese Festsetzungen ermöglichen, an die Topografie angepasst, im Bereich des Betreuten Wohnens eine 4-geschossige Bebauung und im Bereich des Altenpflegeheims eine 3-geschossige Bebauung. Die Höhen für das Pfarrhaus und die Kirche St. Petrus werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

### **Bauweise**

Für die Bestandsgebäude Pfarrhaus wird eine offene Bauweise festgesetzt. Wie im Bestand realisiert, sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die Kirche wird eine abweichende Bauweise (a 2) in der Weise festgesetzt, dass das Gebäude auf die östliche Grundstücksgrenze zu bauen ist und im Übrigen die Grenzabstände einzuhalten sind.

Für den Bereich des Altenpflegeheims und das Betreute Wohnen wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a 1) festgesetzt. Baukörper, die länger als 50 m sind, sind zulässig und der Südwestflügel ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen, im Übrigen sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise orientiert sich am Bestand und fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung kann dadurch sichergestellt werden.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze und Carports, die Tiefgarage, Zufahrten, Terrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung und eine Gemeinschaftsterrasse mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Nebenanlage für Tierhaltung (Ziegenstall entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Büros faktor grün vom 04.04.2008) sowie Werbeanlagen, die in den örtlichen Bauvorschriften genauer bestimmt werden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen grundsätzlich von einer Bebauung und von Nebenanlagen freigehalten werden um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen sicherstellen zu können. Dieses Ziel kann durch die festgesetzten überbaubaren Bereiche und die definierten Nebenanlagen auch in Kombination mit dem Freiflächengestaltungsplan gewährleistet werden.

### **Stellung baulicher Anlagen**

Die Firststrichtungen der Gebäude für die Kirche St. Petrus und das Pfarrhaus im westlichen Teil werden entsprechend dem Bestand festgeschrieben. Der Neubau des Betreuten Wohnens und der Neubau des Altenpflegeheims werden mit Flachdächern errichtet.

### **Nebenanlagen**

Um eine geordnete Entwicklung der Freiflächen im Bereich des Luise-Poloni-Heims zu gewährleisten, sollen auch Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Nebenanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, werden genau bestimmt (vgl. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)

### **Stellplätze, Carports, Tiefgarage**

Zur Sicherstellung einer geordneten Parkierung und einer geordneten Entwicklung der Freiflächen werden Bereiche für Stellplätze, Carports und die Tiefgarage ausgewiesen.

Die für das Betreute Wohnen notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage wird über das Grundstück der Kirche (Flst. Nr. 2686) von der Neuholdenstraße aus angefahren.

3 Stellplätze für die Kirche und das Pfarrhaus werden in Anlehnung an den Bestand nördlich der Kirche im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage auf dem Kirchengrundstück Flst. Nr. 2686 nachgewiesen. Sie werden von der Neuholdenstraße angefahren. Die Feuerwehrezufahrt wird gewährleistet.

Westlich des Pfarrhauses werden insgesamt 4 Stellplätze im südlichen Zufahrtsbereich auf Flst. Nr. 2686 nachgewiesen. Der bestehende Carport (2 Stellplätze) und die bestehenden 2 Stellplätze werden wegen der benötigten Zufahrt zum Altenpflegeheim um ca. 3 m nach Norden verschoben. Die Stellplätze werden von der Neuholdenstraße angefahren.

Für das Altenpflegeheim werden 4 Stellplätze (3 Stellplätze und 1 Behindertenstellplatz) ausgewiesen. Die Stellplätze werden im Zufahrtsbereich östlich des Pfarrhauses nachgewiesen und werden von der Neuholdenstraße über das Grundstück der Kirche Flst. Nr. 2686 und einen Teil des Grundstücks der Stadt (Flst. Nr. 339/3) angefahren. Die erforderliche städtische Fläche mit einer Größe von ca. 46 m<sup>2</sup> wird von den Vorhabenträgern erworben.

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen des Altenwohnheims und des Betreuten Wohnens soll über eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm über 70% der Dachfläche verzögert im Kirchgraben (Altenpflegeheim) und den Mischwasserkanal in der Pfondorfer Straße (Betreutes Wohnen) abgeleitet werden.

### **Pflanzgebote**

Die Bäume entlang der Pfondorfer Straße (PFG 1) werden zur Gliederung des Straßenraums und zur Einbindung des geplanten Gebäudes in die stark durchgrünte Umgebung gepflanzt. Die Bäume sollen auf Dauer an dem Standort stehen bleiben. Deshalb wurden hierfür schmalkronige Bäume 2. oder 3. Ordnung ausgewählt.

Im Garten (PFG 2 und PFG 3), der auch einen Nutzgartenteil beinhaltet, sollen Obstbäume (Streuobst oder Wildobst) gepflanzt werden. Damit wird die bisherige Nutzung und Bepflanzung des Gartens wieder aufgegriffen, die auch in der umgebenden Bebauung wieder zu finden ist.

PFG 3 liegt im Übergangsbereich zum Kirchgraben, in diesem schattigen Gartenbereich soll die Auswahl zwischen Obstbäumen und heimischen Bäumen möglich sein.

Im Übergangsbereich zum Kirchgraben (PFG 4) sollen Bäume gepflanzt werden, die dem Charakter des Kirchgrabens entsprechen, damit ein zusammenhängender, großzügiger Charakter entsteht, in dem sich Kirchgraben und Außenanlagen des Luise-Poloni-Heimes ergänzen.

Die Bäume (PFG 5 und PFG 6) wurden abgestimmt auf den Charakter des Innenhofes und den Standort an der Fassade am Haupteingang des Luise-Poloni-Heims.

### **Pflanzerhaltungsgebote**

Der ca. 50 Jahre alte Baumbestand gibt dem Gelände einen parkartigen Charakter und bindet die Bebauung in die Umgebung ein. Die Bäume prägen das Stadtbild und übernehmen zahlreiche Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts. Deshalb werden alle Bäume, die gesund sind und durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden, erhalten.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**



Die Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 70% mit einem Mindestgesamtaufbau von größer 10 cm mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorschrift verzögert die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserdohle im Kirchgraben und in den Mischwasserkanal in der Pfrondorfer Straße. Flachdächer aus unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Blei, Zink) werden deshalb ausgeschlossen.

Die Dächer der Kirche und des Pfarrhauses (Satteldächer) sind entsprechend dem Bestand in rot- bzw. rotbraunen Dachsteinen bzw. Ziegeln einzudecken, das Turmdach ist in Anlehnung an den Bestand in rot- bzw. rotbraunen oder Grautönen einzudecken.

Überfahren für Aufzüge und Solaranlagen sollen, von der Attika gemessen, mindestens 1 m eingerückt werden, um vom öffentlichen Straßenraum und von den angrenzenden Grundstücken aus nicht zu sehr in Erscheinung zu treten.

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Büros faktor grün vom 04.04.2008 zu gestalten.

Die Freiflächen der Kirche und des Pfarramtes sollen in ihrem Bestand unverändert erhalten bleiben. Das Betreute Wohnen entlang der Pfrondorfer Straße soll in die Umgebung durch straßenbegleitende Bepflanzung eingebunden werden. Auf der Tiefgarage entsteht ein Vorgarten mit Aufenthaltsqualität.

Die Freiflächen werden durch die Gebäudeanordnung in vier Teilbereiche gegliedert:

- der als Grünfläche ausgestaltete Innenhof, der durch die Kirche, das Betreute Wohnen und das Altenpflegeheim gebildet wird,
- der Garten im Osten,
- der intensiv gestaltete Haupteingangsbereich des Altenpflegeheims mit Aufenthaltsbereichen und Grünflächen und
- die neu gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Übergang zur öffentlichen Parkanlage außerhalb des Plangebiets.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird bereits heute als Außenanlage vom Poloni-Heim genutzt und soll hierfür auch weiter zur Verfügung stehen. Allerdings soll der Zugang zur Fläche vom Plangebiet aus erneuert werden, auf der verebneten Fläche beidseits des Zugangs sollen Aufenthaltsbereiche entstehen.

Zufahrten sind wegen der Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Höfe und Eingangsbereiche und der Garten im östlichen Bereich sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die erhaltenswerten Bäume wurden mit einem Pflanzerverhaltensgebot belegt und sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Geplante Baumneupflanzungen wurden mit einem Pflanzgebot in Kombination mit einer empfehlenden Pflanzenliste festgesetzt. Im Garten im östlichen Bereich sind auch Blumenbeete, ein Nutzgarten (Gemüsegarten) und ein Ziegenstall geplant.

### **Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Materialien werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Gestaltung der Umgebung einfügen. Die Fassaden sollen in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan 10/10 gestaltet werden.

### **Werbeanlagen**

Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Flächen sind ebenfalls unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflegeheim) nur maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 2 m mit max. 1 m<sup>2</sup> Werbefläche in den Zufahrtsbereichen/Eingangsbereichen zulässig. Mit dieser Regelung können gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen getroffen und eine Anhäufung von Werbeanlagen vermieden werden. Insbesondere kann

dadurch sichergestellt werden, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

### **Satelliten-Empfangsanlagen**

Pro Anlage (z. B. Betreutes Wohnen und Altenpflegeheim) ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig um eine Anhäufung solcher Anlagen zu vermeiden. Satelliten-Empfangsanlagen sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten der Gebäude zulässig um die Sicht vom öffentlichen Straßenraum aus auf das Gebäude nicht zu beeinträchtigen.

### **Abgrabungen**

Die Gebäudeteile entlang des öffentlichen Straßenraums sollen sich an der Topographie des steilen Geländes orientieren und direkt an den Straßenraum anschließen. Deshalb sind entlang des öffentlichen Straßenraumes (Pfrondorfer Straße, Neuholdenstraße) Abgrabungen unzulässig.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims erfolgt über eine Zufahrt von der Neuholdenstraße über das Grundstück Nr. 2686 (Kirchengrundstück). Die nördliche Zufahrt dient als Zufahrt zum Betreuten Wohnen und als Feuerwehruzufahrt. Die südliche Zufahrt dient als Zufahrt zum Altenpflegeheim und als Anlieferung.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Pfrondorfer Straße und die Neuholdenstraße.

Um- und Ausbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht erforderlich.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf Punkt 6.1 verwiesen. Die Bebauung wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Pfrondorfer Straße angeschlossen.

Das Grundstück ist mit Gas, Wasser und Strom voll erschlossen.

Durch den Einsatz von Brennwertechnik auf Grundlage von Gas und dem Einsatz von Solarthermie für die Erwärmung des Trinkwassers kann der KfW Standard 60 eingehalten werden. Eine Verpflichtung, den Standard zu realisieren, wird in die Hinweise zum Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Universitätsstadt Tübingen aufgenommen.

## **8. Lärm**

Das Gebäude „Betreutes Wohnen“ wird von der Pfrondorfer Straße aus erschlossen, die Wohnungen selbst sind nach Süden zur Parkanlage Kirchgraben orientiert. Das Gebäude „Altenpflegeheim“ wird durch den Gebäudekörper an der Pfrondorfer Straße abgeschirmt. So können günstige Voraussetzungen für ruhiges Wohnen geschaffen werden. Auf ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan wurde verzichtet.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das für die Erschließung des Betreuten Wohnens und des Altenpflegeheims erforderliche Überfahrtsrecht über das Grundstück 2686 wird privatrechtlich zwischen den Vorhabenträgern abgesichert.

## **10. Umweltbericht**

Die Umweltprüfung ist obligatorischer Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Auf den Umweltbericht vom 23.04.2008 wird verwiesen.

Die erheblichen und ausgleichsrelevanten Eingriffe sind bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotope und Erholung und Landschaftsbild.

Die Eingriffe werden minimiert durch:

- Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Bauliche Verdichtung und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Abbruch und Wiederbebauung der Flächen und der Erhöhung der Grundfläche

Die verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Extensive Dachbegründung der neuen Bebauung auf mindestens 70% der Dachfläche, zur Erhöhung der Fläche als Standort für Pflanzen und Tiere und zur Rückhaltung und Reinigung des Niederschlagswassers
- Pflanzung von Bäumen zur Einbindung der Gebäude in die gut durchgrünte Umgebung.

Tübingen, den 23.04.2008

---

## Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luise-Poloni-Heim“

Stadt Tübingen - Lustnau

---



**Freie Landschafts-  
architekten BDLA**

Partnerschafts-  
gesellschaft

**Wolfgang Losert  
Edith Schütze**

**Martin Schedlbauer**

Hindenburgstraße 95

79211 Denzlingen

Tel. 0 76 66/90 00 9-0

Fax 0 76 66/ 90 00 9-40

denzlingen@

faktorgruen.de

**Jürgen Pfaß**

Eisenbahnstraße 26

78628 Rottweil

Tel. 0 7 41/ 1 57 05

Fax 0 7 41/ 1 58 03

rottweil@faktorgruen.de

[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

Auftraggeber:

**Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn**

Klosterstraße 2

78713 Schramberg-Heiligenbronn

Stand: 23. April 2008

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 WICHTIGSTE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
1.2 GESETZLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN .....	7
<b>2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....</b>	<b>11</b>
2.1 BESTANDSAUFNAHME .....	11
2.1.1 SCHUTZGUT BODEN .....	11
2.1.2 SCHUTZGUT WASSER.....	12
2.1.3 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....	12
2.1.4 SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT .....	14
2.1.4.1 AUSWIRKUNGEN AUF GEBIETE DES SCHUTZGEBIETSNETZES NATURA 2000 .....	17
2.1.4.2 PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE .....	17
2.1.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG.....	17
2.1.6 SCHUTZGUT MENSCH UND GESUNDHEIT .....	19
2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	20
2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN O.G. SCHUTZGÜTERN .....	20
2.2 EINGRIFFSWIRKUNGEN.....	21
2.2.1 SCHUTZGUT BODEN .....	22
2.2.2 SCHUTZGUT WASSER.....	23
2.2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT .....	23
2.2.4 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT .....	23
2.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG.....	24
2.2.6 SCHUTZGUT MENSCH UND GESUNDHEIT .....	24
2.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	25
2.2.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN O.G. SCHUTZGÜTERN .....	26
2.2.9 LUFTQUALITÄT .....	26
2.3 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER AUSWIRKUNGEN.....	27
2.4 AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	28
2.5 EINGRIFFSREGELUNG.....	30
<b>3. EMISSIONEN, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....</b>	<b>34</b>
<b>4. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....</b>	<b>34</b>
<b>5. ALTERNATIVEN, NULLVARIANTE.....</b>	<b>35</b>
<b>6. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>36</b>
6.1 MONITORING.....	36
6.2 ANGEWANDTE METHODEN UND SCHWIERIGKEITEN .....	36
<b>7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (BAUGB ANL. 3.C).....</b>	<b>38</b>

**8. QUELLENVERZEICHNIS ..... 40**

**Anlagen**

- Anlage A) Bestandsplan mit Bestandsliste Gehölze
- Anlage B) Bewertung Einzelbäume
- Anlage C) Grünordnungsplan
- Anlage D) Potentiell überbaubare Flächen
- Anlage E) E/A-Bilanz
- Anlage F) Freiflächengestaltungsplan

## 1. Einleitung

### 1.1 Wichtigste Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

#### **Inhalt, Ziele**

Die Stiftung St. Franziskus, Heiligenbronn plant den Neubau des Luise-Poloni-Heims mit Betreuten Wohnungen und Begegnungsstätte in Tübingen – Lustnau.

Das bestehende Pflegeheim wird vor Baubeginn abgebrochen, da eine abschnittsweise Realisierung aus Platzgründen nicht möglich ist. Als Ersatzneubau wird auf dem Flurstück Nr. 2687/1 ein Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen errichtet. Das Neubaukonzept sieht eine Verbundlösung mit 19 Betreuten Wohnungen, die entlang der Pfrondorfer Straße gebaut werden sollen und einer Begegnungsstätte für die Katholische Kirchengemeinde im Erdgeschoss des Pflegeheims vor.

Der Gemeinderat der Stadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 22.05.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

#### **Beschreibung der Festsetzungen**

##### **Bepflanzungen GOP Festsetzungen**

Detaillierte Darstellungen siehe Teil Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung auf den Grundstücken soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Es werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und einer Hecke sowie zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen getroffen.

##### **Erhalt von Bäumen und Hecken**

Die gemäß Planeintrag zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die vorhandene frei wachsende Hecke sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz zu schaffen. Die Neuanlage ist mit Laubgehölzen zulässig.

##### **Dachbegrünung GOP Festsetzungen**

Die Dachflächen des FlurStk. Nr. 2687/1 sind zu mindestens 70 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Dachbegrünung ist so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von max. 0,3 erreicht wird. Die Begrünung erfolgt als extensive Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mehr als 10 cm. Es sollen mindestens 10 (Wild) Pflanzenarten verwendet werden. Die Dachbegrünung wird für den Ausgleich des Eingriffs angerechnet.

##### **Flächenbefestigung GOP Festsetzungen**

Stell- und Parkplätze sind ausschließlich als wasserdurchlässige Beläge (Wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine/Rasengassenplatten, Rasenpflaster, Wassergebundene Decke, etc.) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 nach DIN 1986-100 zulässig.

Befestigte Flächen in den Gartenflächen (siehe dazu Grünordnungsplan) sind ausschließlich als wasserdurchlässige Beläge (Platten,

## Wiederverwendung Boden nach §202 BauGB

Pflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster, Wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 nach DIN 1986-100 zulässig.

Der vorhandene Oberboden wird wieder verwendet. Der auf dem Grundstück wieder zu verwendende Aushub (Rohboden) wird wieder eingebaut. Überschüssige Massen können auf dem Grundstück nicht eingebaut werden und werden abgefahren.

## Pflanzenliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen zu verstehen.

### 1. LAUBBÄUME 1. ORDNUNG (ca. 20 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

### 2. LAUBBÄUME 2. UND 3. ORDNUNG (7 bis 20 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amber-Baum
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mackii „Amber Beauty“	Amber-Kirsche
Pyrus caleriana „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
u.a.	

### 3. GROSSSTRÄUCHER UND STRÄUCHER (3 bis 5 m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

### 4. GEHÖLZ FÜR FLÄCHENDECKENDE UNTERPFLANZUNGEN

Bodendeckende Rosen



Deutzia gracilis	Deutzie
Spiraea bumalda	Spierstrauch
Stephanandra incisa crispa	Stephanandra
u.a.	

## 5. GEHÖLZE FÜR GESCHNITTENE HECKEN

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

## 6. KLETTERGEHÖLZE

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	

Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

## 7. OBSTBÄUME (STREUOBST UND WILDOBST):

### Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne

### Streuobstbäume:

Apfel	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire

### *u.a. lokale Sorten*

Birne	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne

### *u.a. lokale Sorten*

Sauerkirschen	
	Schwäbische Weichselkirsche
	Morellenfeuer
	Beutelsbacher Rexelle
Süßkirschen	
	Unterländer
	Hedelfinger Riesenkirsche

Büttners Rote  
Schneiders Späte  
*u.a. lokale Sorten*

Pflaumen  
Ersinger Frühzwetschge  
Deutsche Hauszwetsche  
Wangenheims Frühzwetsche  
*u.a. lokale Sorten*

\* giftige Pflanzenteile

## Beschreibung des Standorts

Das Plangebiet liegt an der Pfrondorfer Straße in Tübingen – Lustnau. Folgende Flächen begrenzen das Gebiet: Im Osten Wohnbauflächen, im Süden der Park im Kirchgraben, im Westen die Neuhaldenstraße und im Norden die Pfrondorfer Straße.

## Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich auf rund 0,823 ha. Ausgehend von den Darstellungen der Ortsbaupläne aus der Zeit 1958 bis 1961 war bisher eine Bebauung auf rund 0,27ha der Fläche (entspricht rund 30%) und eine Fläche von ca. 0,21 ha (entspricht rund 26%) für Nebenanlagen zulässig. Insgesamt war eine versiegelte Fläche von ca. 0,46 ha zulässig.

Für den Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heimes und den Neubau des Betreuten Wohnens im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Zusätzlich sind Nebenanlagen in Höhe von 0,2 der Grundstücksfläche möglich. Insgesamt erhöht sich das mögliche Maß der Bebauung von ca. 0,5 auf ca. 0,6.

**Entsprechend BauGB §1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das bedeutet die Eingriffsregelung ist nur auf die zusätzliche Inanspruchnahme, hier die zusätzliche Versiegelung anzuwenden.**

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept und der Erfordernis der Planaufstellung ist für das Plangebiet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen.

Bruttogesamtfläche	0,823	ha	100	%
<hr/>				
Straßenverkehrsfläche:	0,040	ha	5	%
priv. Grundstücksflächen:	0,783	ha	95	%
davon überbaubare Grundstücksflächen	0,313	ha	38	%

Nr.	Versiegelungsart	Bestand Fläche (m²)	Planung Fläche (m²)	Differenz Fläche (m²)
1	Von Bauwerken bestandene Flächen	1.952	2.950	+998
<b>Gebäudefläche insgesamt</b>		1.952	2.950	+998

2	<b>Erschließung</b>			
2.1	<b>völlig versiegelte Flächen Erschließung</b>	1.381	1.486	+105
2.2	<b>teilversiegelte, wasser-durchlässige Beläge (Pflaster- und Plattenbeläge) Erschließung</b>	0	591	+591
	<b>Belagsfläche gesamt</b>	1.381	2.077	+696
3	<b>Gartenflächen</b>			
3.1	<b>unversiegelt</b>	4.098	2.592	-1.506
3.2	<b>wasserdurchlässige Beläge</b>	795	607	-188
	<b>Gartenflächen gesamt</b>	4.893	3.199	-1.694
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.226</b>	<b>8.226</b>	
	<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>4.128</b>	<b>5.634</b>	<b>+1.506</b>
	<b>unversiegelte Fläche</b>	<b>4.098</b>	<b>2.592</b>	<b>-1.506</b>

## 1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

### *Umweltschützende Belange im BauGB(neu)*

Mit dem Stichtag 20.07.2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§§ 1(6)7, 1a, 2(4), 2a, 4c sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch]: **Die Umweltprüfung ist obligatorischer Teil des neuen Regelverfahrens für alle Bebauungspläne, sowie für die Änderungen von Bebauungsplänen. Voraussetzung ist, dass die Bebauungspläne bzw. ihre Änderungen nicht im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß § 13 bzw. §13a BauGB durchgeführt werden.**

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, in wie weit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

### GESETZLICHE VORGABEN

#### **Gesetzliche Vorgaben Umweltbericht**

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GBl.

---

S. 745, ber. 2006 S. 319

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung vom 25. März 2003 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG), in der Fassung 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), in der Fassung 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3807)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz -DSchG), in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)  
(FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)  
(Vogelschutzrichtlinie).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG), in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

## UMWELTZIELE

---

### Mensch

- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).
- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

### Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatSchG).
- Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
- Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotope, LSG, geschützter Grünbestand

### Boden

- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB).
- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG):
- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für natürliche Vegetation
- Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

### Wasser

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§1a (1) WHG)
- Schutz aller Gewässer vor Verunreinigungen (§3a WG Grundsätze) .
- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze).
- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen (§2 (1) Nr. 4 BNatSchG)
- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG).

### Klima / Luft

- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG).
- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG).

### Landschaftsbild

- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern (§ 2 (1) Nr. 13 BNatSchG)

### Kulturgüter / Ortsbild

- Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6) 7, § 1a (3) BauGB).
- Erhalt von Kulturdenkmälern (§§ 1, 2, 6, 8 DSchG).

PROGRAMMATISCHE UND PLANERISCHE VORGABEN

*Regionalplan (1993)  
Regionalverband Neckar-  
Alb*

Tübingen ist im Regionalplan als Oberzentrum ausgewiesen, die Gebiete um Tübingen, einschließlich Lustnau liegen im Verdichtungsraum. Die Raumnutzungskarte stellt den Untersuchungsraum als Siedlungsgebiet dar.

Allgemein gelten die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Freiflächen, der Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete (RP, S. 9) und der weiteren Verdichtung und Konzentration der Flächenbeanspruchenden baulichen Maßnahmen (RP, S. 5). Diesen Grundsätzen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau Luise-Poloni-Heim, Tübingen-Lustnau“ Rechnung getragen. Das alte Gebäude wird abgebrochen und auf der baulich vormals in Anspruch genommen Fläche (teilweise) der Neubau errichtet. Der Neubau des Betreuten Wohnens entlang der Pfondorfer Straße folgt dem Grundsatz der innerörtlichen Verdichtung.

*Flächennutzungsplan 1993,  
Nachbarschaftsverband  
Reutlingen-Tübingen,  
(Stand 7.9.2007)*

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ dargestellt. Der FNP muss für dieses Gebiet geändert werden.

*Landschaftsplan 1997  
Nachbarschaftsverband  
Reutlingen-Tübingen*

Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet (entsprechend dem FNP) als „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ dargestellt. Der südlich angrenzende Kirchgraben, als Grünfläche dargestellt, der Kirchgraben ist eine lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn (< 500m<sup>3</sup>/s). Das ökologische Entwicklungskonzept macht keine Vorschläge für den Planungsraum.

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Flächen im Plangebiet oder daran angrenzend vorhanden.

## 2. Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

##### Hinweis

Für die Bewertung der Böden im Plangebiet können aufgrund der Lage im besiedelten Bereich nicht die Aussagen der Bodenschätzungsunterlagen, der Bodenübersichtskarte, der Bodenkarte (in: Freiräume in Stadtlandschaften) oder des Landschaftsplanes herangezogen werden. Deshalb erfolgt die Bewertung des Bodens anhand der Ermittlung der Bodennutzungstypen (nach den Kategorien versiegelt, teilversiegelt, offener Boden) für den aktuellen Bestand und für die Planungssituation.

##### Naturraum, Geologie und Boden

Lustnau liegt im Naturraum „Schönbuch und Glemswald“, der von Gesteinen der Keuperformation dominiert wird. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Hangschuttdecken des Keupers zu den „Bunten Mergeln“ im Osten und Süden. In diesem Naturraum anzutreffende Bodenformen sind laut Landschaftsplan Braunerde-Pelosol, Pelosol-Braunerde und Braunerde aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm.

##### Bodenfunktionen

Die Böden des Planungsgebiets sind anthropogen überprägt. Für Siedlungsbereiche sind keine Bodenschätzungsunterlagen vorhanden. Die ursprünglichen Bodenfunktionen bestehen im Bereich der Grünflächen aufgrund der Eingriffe in die natürlichen Bodenverhältnisse des Unterbodens und des Oberbodens nur noch eingeschränkt. Im Bereich der teilversiegelten Flächen (Platten-, Schotter-, Splittbelag) werden die Bodenfunktionen in noch geringerem Umfang übernommen, während im Bereich der versiegelten Flächen (Beton, Asphalt) die Bodenfunktionen vollständig verloren gegangen sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der in Bodennutzungstypen eingeteilten Böden im Bestand:

Bodennutzungstypen	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Gesamtbewertung <sup>1</sup> : Standort	Anteil an der Gesamtfläche von 8.226 m² / 100%	
						m²	in %
offen	gering	gering	gering	mittel	gering	4.098	49,8
teilversiegelt oder Entwässerung in angrenzende Grünflächen	sehr gering	keine	gering	keine	gering	795	9,7
vollversiegelt	keine	keine	keine	keine	keine	3.333	40,5

<sup>1</sup> Die Bewertung der Böden erfolgt auf Grundlage von Heft 31, Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg.

<i>Zusammenfassung der Tabelle</i>	Im Untersuchungsgebiet ist mehr als die Hälfte der Fläche versiegelt (teil- oder vollversiegelt), die andere Hälfte sind Flächen, die zwar anthropogen überprägt sind, jedoch noch in geringem Umfang die Bodenfunktionen erfüllen.
<i>Altlasten</i>	Im Kirchgraben ist eine Altlast bekannt, vermutlich handelt es sich um einen alten Müllplatz. Die Altablagerung liegt jedoch außerhalb des Plangebietes.
<i>Bodendenkmäler</i>	Bodendenkmäler sind nicht betroffen.
<i>Wertigkeit</i>	Aufgrund der hohen Versiegelung und der anthropogenen Überprägung nur <b>geringe Bedeutung</b> aufgrund der Vorbelastung

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

<i>Grundwasser</i>	Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Hangschuttdecken des Keupers zu den „Bunten Mergeln“ im Osten und Süden. Die Durchlässigkeit der Hangschuttdecken ist als gering bis mittel, die der „Bunten Mergel“ als gering einzustufen. Die Filter- und Pufferwirkung der anstehenden Böden ist dagegen als mittel zu bezeichnen. Die vollversiegelten Flächen haben keine Bedeutung für das Schutzgut, die teilversiegelten nur sehr geringe Bedeutung. Da die anstehende geologische Formation der Bunten Mergel nur geringe Durchlässigkeit, die Hangschotter vermutlich geringe bis mittlere Durchlässigkeit aufweisen, kommt auch den unversiegelten Bereichen nur geringe Bedeutung zu. Insgesamt kommt dem Grundwasser nur geringe Bedeutung zu.
<i>Vorbelastungen</i>	Aufgrund von Überbauung, Flächenversiegelung und Überformung ist eine wesentliche Vorbelastung des Bodens gegeben.
<i>Schutzgebiete</i>	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet und grenzt auch nicht an ein solches an.
<i>Oberflächenwasser</i>	Oberflächengewässer erster oder zweiter Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Süden läuft durch die Grünanlage Kirchgraben das gleichnamige Gewässer, welches jedoch verdolt mehrere Meter unter der Oberfläche und auch unter der dort vorhandenen Altablagerung liegt.
<i>Wertigkeit gesamt</i>	<b>geringe Bedeutung</b>

## 2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

<i>Klima</i>	Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem wärmeren Klima des Albvorlandes zum kühleren der Schwäbischen Alb. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Albvorland 8°C. Die Hauptwindrichtungen sind SW-W-NW. Die Nebelgefährdung liegt bei 70-85 Tagen/Jahr.
--------------	--



Das Plangebiet selbst verfügt über Grünflächen sowie über einen großen Gehölzbestand, der sich aus Einzelbäumen und Hecken zusammensetzt. Diese Bereiche tragen zum klimatischen Ausgleich (Frischlufthproduktion, Abkühlung, lufthygienische Filtereffekte und Feuchtigkeitsanreicherung im Sommer) bei und haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Die teilversiegelten sowie vollversiegelten Flächen wirken dagegen durch Aufwärmung beeinträchtigend.

Der südlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes angrenzende Kirchgraben dient als lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn (< 500m<sup>3</sup>/s), der Abflussbahn kommt hohe Bedeutung zu.

## *Luftqualität*

Es liegen keine konkreten Daten zur Luftqualität im Eingriffsraum vor. Die lufthygienische Situation stellt sich in Tübingen insgesamt als „niedrig bis leicht belastet“ dar (Landschaftsplan, S.21). Im Untersuchungsgebiet dürfte sich vor allem der Verkehr der angrenzenden Pfrondorfer Straße belastend auf die Luftqualität auswirken. Der Gehölzbestand wirkt jedoch ausgleichend auf die Belastung.

## *Wertigkeit*

Aufgrund des Nebeneinander von versiegelten Flächen und durchgrünzten Bereichen, sowie der Vorbelastung durch die Pfrondorfer Straße ergibt sich für den Untersuchungsraum insgesamt **geringe Bedeutung**

## 2.1.4 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

### *Biotoptypen Pflanzen / Tiere*

Eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung wurde durch *faktorgruen* (5/2006) durchgeführt. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und wertbestimmenden Gehölze sind im Bestandsplan dargestellt sowie in der Flächenbilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten (vgl. Anlage E) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).

Das ca. 0,82 ha große Planungsgebiet prägen neben den bebauten und versiegelten Flächen, vor allem Grünflächen auf denen Zierrasen vorherrscht. Daneben ist der große Gehölzbestand prägend, wobei im südlichen Teil Streuobstbäume überwiegen, während im nördlichen Teil Großgehölze des Kirchgrabens charakteristisch sind. Die Streuobstbäume sind teilweise gepflegt, teilweise sind ungeschnittene, ältere Bäume darunter. Insgesamt ist das Gebiet durch seine Dichte an Großgehölzen und Hecken vergleichsweise strukturreich.

Zahlreiche Obst- und Laubbäume (vgl. Gehölzliste) besitzen aufgrund Alter und Größe (Stammumfang über 80 cm) mittlere bis hohe Bedeutung. Hinweise auf floristische Besonderheiten liegen nicht vor und sind in diesem Bereich eher unwahrscheinlich.

Faunistische Bestandsdaten liegen nicht vor.

Der für innerstädtische Verhältnisse hohe Baumbestand mit zahlreichen Obstbäumen sowie die Hecken besitzen mittlere Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Vögel.

Eine mittlere Bedeutung kommt diesen Strukturen auch als Nahrungshabitat für (jagende) Fledermäuse zu. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung wäre bei einer Quartierfunktion der Bäume für Fledermäuse gegeben. Im Rahmen der Baumbestandserfassung wurden jedoch keine solche Quartiere - insbesondere keine geeigneten Baumhöhlen - festgestellt.

Alle anderen Flächen weisen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere (Insekten, Vögel, Fledermäuse) auf. alle anderen Flächen zeichnen sich durch eine geringe bis sehr geringe Bedeutung aus.

### *Biologische Vielfalt, Besonderer Artenschutz*

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Baumbestand auf, überwiegend mit Lebensräumen des Siedlungsraums. Überwiegend sind Arten anzutreffen, die an Siedlungsbiotope angepasst sind und/oder innerstädtische Gehölzbestände besiedeln.

Hinweise auf faunistische oder floristische Besonderheiten (Rote Liste Arten oder streng geschützte Arten) liegen dem Verfasser nicht vor.

Im Gebiet treten besonders geschützte Arten auf, da zum Beispiel alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten zählen. Darunter sind jedoch keine Arten zu erwarten, deren lokalen oder regionalen Populationen sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, d.h. seltene oder gefährdete Arten treten aller mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auf.

### *Wertigkeit gesamt*

Aufgrund des hohen Anteils an Streuobstbäumen und anderer Gehölze kommt dem Gebiet **mittlere Bedeutung** zu

Tab. 2: Flächenanteile der Biotoptypen im Plangebiet

Stand: 04.04.2008

Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	in Prozent
3363	Intensivweide mit Obstbäumen	190	2,3%
3380	Zierrasen mit Obstbäumen	2.825	34,3%
4422	Hecke - nicht heimisch (Anteil heimischer Arten 50-70% lt. Bewertung der Biotoptypen, LfU 2005, S. 44)	341	4,0%
6010	Von Bauwerken bestandene Fläche	1.952	23,8%
6021	Völlig versiegelte Flächen	1.381	16,9%
6022	Pflaster- und Plattenbeläge (teilweise mit Versickerung in den angrenzenden Flächen)	725	8,7%
6041	Lagerplatz	70	0,9%
6051	Ziergarten/Beete	217	2,6%
6053	Bodendecker	189	2,3%
6054	Dachgarten	13	0,2%
6061	Nutzgarten	323	3,9%
Gesamtfläche		8.226	100,0%



Abb. 1:  
Streuobstbäume im Westen des Plangebietes entlang der Pfrondorfer Straße mit Luise-Poloni-Heim im Hintergrund



Abb. 2:  
Luise-Poloni-Heim im Osten mit Nutzgarten und den Gehölzstrukturen des Kirchgrabens im Hintergrund



Abb. 3:  
Grünfläche im Süden des Geländes im angrenzenden Kirchgraben, die durch das Luise-Poloni-Heim bereits jetzt genutzt wird



Abb. 4:  
Baumbestand entlang der Neuholdenstraße

#### 2.1.4.1 Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000

*Natura 2000*

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000 – Gebiete.

#### 2.1.4.2 Prüfung Artenschutzrechtlicher Belange

*Artenschutz*

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (vorrangig der Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG) ist für die besonders geschützten Arten (insbesondere alle europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten) abzuarbeiten. Aufgrund der Vielzahl der geschützten Arten ist es fachlich kaum erfüllbar, das Vorkommen aller in Betracht kommenden Arten vollständig zu erfassen und nachfolgend zu beurteilen.

Hinweise auf geschützte Arten sind im Rahmen des Scoping weder von den Fachbehörden noch von fachlich versierten Bürgern oder Naturschutzverbänden eingegangen. Unterlagen, auf die zurückgegriffen werden kann konnten nicht ermittelt werden. Auch die Untersuchungen von faktorgruen haben keine Hinweise erbracht. Deshalb wird zunächst davon ausgegangen, dass keine relevanten Arten betroffen sind.

Durch die Bebauung entfallen ca. 1.506 m<sup>2</sup> unversiegelte Gartenfläche. Damit werden z. T. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zerstört. Vergleichbare Lebensräume, kleinteiligen Strukturen der Gartenflächen mit Bäumen, Bepflanzung, Rasen/Wiese sind in der Umgebung für die Artengruppen noch zahlreich vorhanden.

Somit liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 42 (5) BNatSchG nicht vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Bedeutung der Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse ist im Plangebiet voraussichtlich ebenso gegeben wie in den angrenzenden „grünen“ Wohngebieten. Ein Verlust dieser Nahrungsflächen bzw. der Nahrungshabitatstrukturen im Plangebiet kann zu einer nachteiligen Veränderung im Gesamtlebensraum der lokalen Populationen von Fledermausarten führen. Die Veränderungen sind dabei jedoch von einer so geringen Wirksamkeit, dass eine nachteilige Veränderung des Erhaltungszustandes bzw. des dauerhaften Fortbestandes der Populationen ausgeschlossen werden kann.

Für den Erhaltungszustand der im Plangebiet auftretenden Vogelarten können nachteilige Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

#### 2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

*Ortsbild, Erholung*

Das Ortsbild des Untersuchungsraums bestimmen die drei prägenden Gebäude: Die St. Petrus Kirche, das Luise-Poloni-Heim und das Pfarramt. Daneben ist der große Gehölzbestand prägend, wobei im nördlichen Teil Streuobstbäume überwiegen, während im südlichen Teil die Großgehölze des Kirchgrabens prägend sind. Dadurch entsteht für ein Gebiet in der Innenstadt eine vergleichsweise hohe

Vielfalt mit einem innerstädtisch begünstigten Kleinklima. Die vorhandenen großen Bäume binden die Gebäude in die gut durchgrünte Nachbarbebauung gut ein.

Der Großteil des Geländes ist durch einen Zaun von den angrenzenden Grundstücken und der Straße getrennt. Zugang in den Garten des Luise-Poloni-Heims erhält man durch das Tor zum Kirchgraben. Die Grünanlage ist mit Sitzgelegenheiten ausgestattet und dient der Erholung am Arbeitsplatz beziehungsweise der Erholung und dem Aufenthalt im Freien der Bewohner des Luise-Poloni-Heims.

Der Landschaftsplan enthält keine Angaben zum Gebiet

## *Wertigkeit*

Aufgrund der Erholungsfunktion und des für einen innerörtlichen/städtischen Bereich vielfältigen Baumbestandes hat das Planungsgebiet

**mittlere Bedeutung**

## 2.1.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

### *Wohnen / Arbeiten / Schall– und Schadstoff- emissionen*

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch ist vor allem die Gewährleistung gesunder Arbeits-, Wohn- und Lebensbedingungen zu betrachten.

Eine Vorbelastung ist durch die stark befahrenen Pfrondorfer Straße gegeben. Von dieser gehen Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterung, etc.) auf das Plangebiet aus. Die Neuholdenstraße ist weniger stark befahren und im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an Flächen, die nicht vom Verkehr oder anderen Nutzungen beeinträchtigt sind.

Die Bebauung des Betreuten Wohnens direkt entlang der Pfrondorfer Straße schützt die rückwärtig gelegenen Bereiche vor Belastungen.

Vorbelastungen sind außerdem durch Emissionen aus Heizanlagen der Gebäude vorhanden. Der Hausbrand der umgebenden Bebauung und der eigene Hausbrand muss die einschlägigen Richtwerte einhalten. Durch den Einsatz neuer effizienter Heiztechnik und Wärmedämmung der Neubebauung wird die Belastung tendenziell eher abnehmen, auch wenn das Gebäudevolumen größer wird.

### *Klima*

Siehe hierzu auch 2.1.3

Die lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn (< 500m<sup>3</sup>/s) hat Bedeutung für die Durchlüftung auch des direkt angrenzenden Pflegeheimes und der Wohnungen des Betreuten Wohnens.

### *Luft*

Siehe hierzu auch 2.1.3

Die lufthygienische Belastung in Tübingen ist als „niedrig bis leicht belastet“ einzustufen.

### *Erholung*

Siehe hierzu auch 2.1.5

Der Grünzug Kirchgraben und die Außenanlage mit Erholungsqualität des Luise-Poloni-Heimes ergänzen einander in ihrer Erholungsfunktion.

### *Bodenverunreinigungen*

Siehe hierzu auch 2.1.1

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Im Kirchgraben ist eine Altlast bekannt, vermutlich handelt es sich um einen alten Müllplatz. Es sind keine Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten.

### *Strahlung*

Es ist nicht bekannt, dass Strahlungen vom Plangebiet ausgehen oder auf das Plangebiet einwirken. Richtfunkstrecken oder Mobilfunkstationen in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt.

### *Gerüche (Abgase)*

Es ist nicht bekannt, dass störende Gerüche vom Plangebiet ausgehen. Eine gewisse Belästigung durch Abgase kann von der Pfrondorfer Straße ausgehen. Es sind jedoch keine erheblichen Belästigungen durch die Geruchsentwicklung zu erwarten, durch das Bauvorhaben werden keine wesentlichen Veränderungen eintreten.

### *Licht*

Lichtemissionen sind durch die Straßenbeleuchtung und den KFZ-Verkehr vorhanden, jedoch nicht in störendem erheblichen Maß. Die



Lichtemissionen aus den neuen Gebäuden werden sich gegenüber dem alten Gebäude tendenziell durch die dichtere Bebauung tendenziell nach oben bewegen.

*Erschütterung*

Erschütterungen können durch den KFZ-Verkehr, hier insbesondere durch LKW-Verkehr auftreten. Es sind jedoch keine erheblichen Dauerbelastungen vorhanden. Gegenüber der derzeitigen Situation treten keine Veränderungen ein.

*Wertigkeit gesamt*

Aufgrund der stark befahrenen Pfrondorfer Straße wird die Bebauung als Wohnstandort etwas gemindert. Deshalb haben die Flächen eine **mittlere bis hohe Bedeutung**

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

*Sach-/ Kulturgüter*

Die Prüfung der möglichen Kulturdenkmaleigenschaft hat ergeben, dass es sich weder beim Luise-Poloni-Heim noch bei der Kirche (und Pfarramt) um ein Kulturdenkmal handelt. Trotzdem sind die Gebäude nach Aussage der Denkmalpflege erhaltenswert und von heimatgeschichtlichem Interesse.

*Wertigkeit*

**mittlere Bedeutung**

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern

*Wechselwirkungen*

Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. aufgrund von Wirkungsverlagerungen können Beeinträchtigungen entstehen. Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.  
Wichtig sind in diesem Zusammenhang Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen und bei der Einzelbetrachtung der Schutzgüter möglicherweise unerkannt bleiben (BUNZEL 2005).

*Wertigkeit*

In diesem Sinne sind **keine bedeutenden Wechselwirkungen** bekannt.

## 2.2 Eingriffswirkungen

### Funktion der Relevanzmatrix

Die nachfolgend dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern dar.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Pflegeheimes und des betreuten Wohnens sowie der Erhaltung des Kirchenstandortes und des Pfarramtes ist von folgenden voraussichtlichen (z.T. erheblichen) Umweltauswirkungen bzw. Wirkungsfaktoren auszugehen:

<i>Baubedingt</i>	Bodenabgrabungen Bodenverdichtung Gehölzrodungen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Stäube) Erschütterungen
<i>Anlagebedingt</i>	Flächeninanspruchnahme / Versiegelung Dimension der Baukörper
<i>Betriebsbedingt</i>	Schallemissionen Emissionen aus Heizungsanlagen

Abbildung 1: Relevanzmatrix

Relevanzmatrix		Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Ortsbild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
Wirkungsfaktoren										
<b>Baubedingt</b>										
	Bodenabgrabungen	-	-	-	□ C	□ C	-	-	-	-
	Bodenverdichtung	-	-	-	■	□ C	-	-	-	-
	Gehölzrodungen	-	□ C	■	-	-	□ C	□ C	-	□ C
	Schallemissionen (Lärm)	□ C	-	-	-	-	-	-	-	-
	Luftschadstoffemissionen (einschl. Stäube)	□ C	-	-	-	-	□ C	-	-	-
	Erschütterungen	□ C	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anlagebedingt</b>										
	Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	-	-	■	■	□ C	□ C	-	-	-
	Dimension der Baukörper	□ A	-	-	-	-	-	□ A	-	-
<b>Betriebsbedingt</b>										
	Schallemissionen	□ C	□ C	-	-	-	-	-	-	-
	Emissionen aus Heizungsanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- *relevante, möglicherweise abwägungserhebliche Auswirkung*
- *nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch nicht entscheidungserheblich bzw. nicht abwägungsrelevant: A) aufgrund frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung bei der Bebauungsplanaufstellung (Abwägung von Planungsalternativen), B) aufgrund der Vorbelastung, C) weil voraussichtlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle*
- ± *teils ungünstige / teils günstige Auswirkung*
- *keine erhebliche Auswirkung*

## 2.2.1 Schutzgut Boden

### Bodenfunktionen

Die Planung entspricht den Vorschriften des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sowie dem Gebot der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Bestehende Gebäude werden abgerissen, die Flächen werden wieder bebaut. Insgesamt werden durch Bebauung, Erschließung und Wege in den Gartenflächen ca. 1.506 m<sup>2</sup> mehr versiegelt als derzeit im Bestand vorhanden ist.

Die Neubebauung nimmt unversiegelten, jedoch bereits anthropogen, überformte Böden in Anspruch. Trotzdem stellt die Versiegelung von Böden einen erheblichen Eingriff dar, da Boden immer unwiederbringlich verloren geht. Hiervon sind hauptsächlich die Bodenfunktionen Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe / Stoffumwandlung, Standort für natürliche Vegetation und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf betroffen.

Es handelt sich trotz der geringen zusätzlichen Versiegelung um erhebliche Beeinträchtigungen, da Boden zumeist unwiederbringlich verloren geht.

Nr.	Versiegelungsart	Bestand Fläche (m <sup>2</sup> )	Planung Fläche (m <sup>2</sup> )	Differenz Fläche (m <sup>2</sup> )
1	<b>Von Bauwerken bestandene Flächen</b>	1.952	2.950	+998
	<b>Gebäudefläche insgesamt</b>	1.952	2.950	+998
2	<b>Erschließung</b>			
2.1	<b>völlig versiegelte Flächen Erschließung</b>	1.381	1.486	+105
2.2	<b>teilversiegelte, wasserdurchlässige Beläge (Pflaster- und Plattenbeläge) Erschließung</b>	0	591	+591
	<b>Belagsfläche gesamt</b>	1.381	2.077	+696
3	<b>Gartenflächen</b>			
3.1	<b>unversiegelt</b>	4.098	2.592	-1.506
3.2	<b>wasserdurchlässige Beläge</b>	795	607	-188
	<b>Gartenflächen gesamt</b>	4.893	3.199	-1.694
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.226</b>	<b>8.226</b>	
	<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>4.128</b>	<b>5.634</b>	<b>+1.506</b>
	<b>unversiegelte Fläche</b>	<b>4.098</b>	<b>2.592</b>	<b>-1.506</b>
	<b>erheblich (mittel)</b>			

Beeinträchtigung:

## 2.2.2 Schutzgut Wasser

*Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Durch die Versiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Regenwasserrückhaltung auf zusätzlich maximal ca. 880 m<sup>2</sup> verloren. Der Flächenverlust stellt aufgrund der geringen Durchlässigkeit (geringe Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser) sowie der relativ niedrigen, zusätzlichen Versiegelung keinen erheblichen Eingriff in den Gebietswasserhaushalt dar. Zu rechnen ist daher nur mit geringen Beeinträchtigungen.

*Beeinträchtigung:*

**nicht erheblich (gering)**

## 2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

*Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft*

Die zu erwartende Bebauung und Versiegelung neuer Flächen sowie der Wegfall von Gehölzen vermindert die Produktion von Kalt- und Frischluft im Planungsgebiet. Es entsteht hingegen zusätzlich erwärmte und trockene Luft.

Zudem ist weiter mit Schadstoffemissionen aus Hausbrand zu rechnen. Vorgabe der Stadt ist den KfW60 zu erreichen. Die Werte der ENEC werden erfüllt. Die Anforderungen für die KfW60-Energiesparhäuser werden bei der Baumaßnahme ebenfalls erfüllt. Durch diese Maßnahmen werden die Emissionen durch Hausbrand geringer sein als derzeit mit der veralteten Gebäudetechnik.

Diese kleinräumigen Veränderungen wirken sich hauptsächlich im Plangebiet selbst aus. In den Kirchgraben als lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn wird nicht eingegriffen.

Der Wegfall eines Großteils innerstädtischer Gehölze wird zwar spürbar sein (Stadtklimaeffekt), jedoch keine erheblichen Veränderungen des Kleinklimas zur Folge haben aufgrund der angrenzenden Grünverbindung.

*Beeinträchtigung:*

**nicht erheblich (gering)**

## 2.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

*Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotop,*

Mit dem Bauvorhaben wird ein Großteil, insgesamt 58 Bäume, des teilweise wertvollen Baumbestandes im Bereich des Luise-Poloni-Heims gefällt. Besonders stark ist der Eingriff in die Streuobstbäume unterhalb der Pfondorfer Straße, hier ist ein Verlust von fast 100% festzustellen. Daneben wird ein Großteil der eher geringwertigeren Biotopflächen, wie Zierrasen, Nutzgarten und Beete und Rabatten überbaut oder versiegelt.

Aufgrund des Eingriffs in den Gehölzbestand ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Gehölze, die außerhalb des bebaubaren Bereichs der Ortsbaupläne liegen werden in der Eingriffsbilanzierung angerechnet.

*Biologische Vielfalt, Besonderer Artenschutz*

Durch die Planung entfallen Siedlungsbiotope und ein Großteil des Baumbestandes. Die Biologische Vielfalt wird voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt, da

- das Artenspektrum überwiegend gewöhnliche Arten in Siedlungsräumen umfasst
- Ausweichmöglichkeiten auf den Gehölzbestand des Kirchgrabens

bestehen

Beeinträchtigung

**erheblich (mittel)**

## 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

*Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild*

Durch das Vorhaben verringern sich die Grünflächen, die bisher für die Erholung der Bewohner und Mitarbeiter zur Verfügung standen. Jedoch werden nach der Bauphase die restlichen Grünflächen erneut der Erholung zur Verfügung stehen.

Das Betreute Wohnen entlang der Pfrondorfer Straße entspricht den Höhenverhältnissen und der Linie der vorhandenen Bebauung. Wird der großformatige Baukörper durch entsprechende Maßnahmen der Fassadengestaltung ansprechend gestaltet, entsteht keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Die Einbindung der Gebäude in die Umgebung geht durch die veränderte Lage der Neubebauung und die Veränderung der Topographie vollständig verloren.

In den Kirchgraben, als für die Erholung bedeutsame Wegebeziehung, wird nur am Übergang in die Neuhaldenstraße eingegriffen. In diesem Bereich ist der Erholungswert des Gebietes aufgrund der Vorbelastungen durch die Straße und des angrenzenden Parkplatzes gering, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

*Beeinträchtigung:*

**erheblich (mittel)**, der Neubebauung fehlt aufgrund des Verlusts der Bäume die Einbindung in die gut durchgrünte Nachbarbebauung

## 2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

*Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Mensch*

Die geplante Anlieferung im Süden des Geländes wird sich auf den Kirchgraben und möglicherweise auch auf die bebauten Gebiete durch Lärmbeeinträchtigung auswirken. Ansonsten werden der Verkehr und die daraus resultierenden Belastungen (Lärm, Schadstoffe), nur in geringem Maß zunehmen.

Daher wird keine signifikante Erhöhung der Belastung angenommen. Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

<i>Lärm</i>	Über die Vorbelastung der Pfrondorfer Straße hinaus wird es keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Lärm geben. Die Bebauung des betreuten Wohnens wirkt auf die rückwärtige Bebauung belastungsmindernd, die Wohnungen des betreuten Wohnens selbst sind von der Straße abgewandt nach Süden zu den ruhigen Außenanlagen des Pflegeheims und der Parkanlage Kirchgraben orientiert. Die Auswirkungen der Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr werden durch die zurückversetzte Lage des Pflegeheims und den vorgelagerten Gebäuderiegel des betreuten Wohnen gemindert.
<i>Klima</i>	Siehe hierzu auch 2.2.3 Die lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn (< 500m <sup>3</sup> /s) wird lediglich durch die neue Zufahrt im Süden angrenzende an die Grünverbindung Kirchgraben in Anspruch genommen. Die Auswirkungen auf die Funktion sind als gering einzuschätzen.
<i>Luft</i>	Siehe hierzu auch 2.2.3 Die luftgigienische Belastung wird nicht beeinträchtigt, durch die verbesserte Heiztechnik und Wärmedämmung kleinräumig eher verbessert.
<i>Erholung</i>	Siehe hierzu auch 2.2.5 Der Grünzug Kirchgraben und die Außenanlage mit Erholungsqualität des Luise-Poloni-Heimes werden durch die neue Zufahrt im Süden sowie die größere Gebäudefläche reduziert. Die Verdichtung wird mittlere Auswirkungen bezogen auf das Plangebiet haben.
<i>Bodenverunreinigungen</i>	Siehe hierzu auch 2.2.1 Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Es ist nicht zu erwarten, dass die „ehemalige Müllplätze, die im FNP als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen ausgewiesen sind, Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes haben werden. Auswirkungen auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten.
<i>Strahlung</i>	Es sind keine Auswirkungen auf das Gebiet oder durch das Gebiet infolge von Strahlungen wie Richtfunkstrecken oder Mobilfunkstationen zu erwarten.
<i>Gerüche</i>	Es sind keine Auswirkungen durch belastigende Gerüche zu erwarten.
<i>Licht</i>	Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und den KFZ-Verkehr vorhanden, jedoch nicht in störendem erheblichen Maß.
<i>Erschütterung</i>	Erschütterungen können durch den KFZ-Verkehr, hier insbesondere durch LKW-Verkehr auftreten. Es sind jedoch keine erheblichen Dauerbelastungen vorhanden.
<i>Beeinträchtigung</i>	<b>nicht erheblich (gering)</b> , zur Lärmbelastung keine Aussage möglich

## 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	Laut Regionalplan gelten die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Freiflächen, der Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete (RP, S. 9) und der weiteren Verdichtung und Konzentration der Flächenbeanspruchenden baulichen Maßnahmen (RP, S. 5). Da die vorhandenen Gebäude nicht mehr den modernen Ansprüchen an ein Pflegeheim entsprechen, muss hingenommen werden, dass das bestehende Luise-Poloni-Heim trotz seiner baugeschichtlichen Bedeutung in der Gesamtheit mit der Kirche und dem Pfarramt, fällt und durch einen Neubau ersetzt wird. Kirche
--	---

und Pfarramt bleiben erhalten, der Carport auf dem Grundstück des Pfarramtes muss verlegt werden.

Gewichtige Denkmalpflegerische Gründe sprechen nicht gegen das Vorhaben, deshalb nicht betroffen und keine Auswirkungen.

**Beeinträchtigung:** **nicht erheblich (gering)**

## 2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern

*Wechselwirkungen*

Wie unter Punkt 2.1.8 beschrieben, sind keine relevanten Wechselwirkungen im Gebiet bekannt. Durch das Vorhaben ist ebenfalls damit zu rechnen, dass es zu keinen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kommt.

**Beeinträchtigung:** **keine erheblichen Wechselwirkungen.**

## 2.2.9 Luftqualität

*Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft*

Die Luftschadstoffe Stickoxid und Feinstaub (PM10) sind nach dem Luftreinhalte- und Aktionsplan der Städte Tübingen und Reutlingen (2005) in Lustnau nicht überschritten. Es ist nicht zu erwarten, dass die Luftqualität durch die neuen Gebäude nachteilig verändert wird, die Vorbelastung durch die Straße bleibt nahezu unverändert. Durch die Einhaltung der Grenzwerte der BImSchV, die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2007 und die Erfüllung der Anforderungen für KfW60-Energiesparhäuser wird die Belastung der Luft tendenziell abnehmen.

**Beeinträchtigung:** **nicht erheblich (gering)**



## 2.3 Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Boden	<p>Die zusätzliche Versiegelung von ca. 1.506 m<sup>2</sup>, führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßnahmen nach §202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.</li> <li>– Die Inanspruchnahme von Flächen des Innenbereichs ist im Sinne der Nachverdichtung und stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar.</li> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Abflussbeiwert von max. 0,7) bei PKW-Stellplätzen und befestigten Flächen in Gärten (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf)</li> </ul> <p>Durch die Minimierungsmaßnahmen verbleiben weitere Beeinträchtigungen für die <b>Ausgleichsbedarf</b> bestehen.</p>
Wasser	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Inanspruchnahme von Flächen des Innenbereichs ist im Sinne der Nachverdichtung und stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar.</li> <li>– Einsatz wasserdurchlässiger Beläge</li> <li>– Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung</li> </ul> <p>Aufgrund der geringen Wertigkeit des Gebietes für das Schutzgut und der Minimierungsmaßnahmen verbleibt <b>kein Ausgleichsbedarf</b> für das Schutzgut Grundwasser.</p>
Klima / Luft, Luftqualität	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt von 20 Bäumen und einer Hecke, Neupflanzung von 28 Bäumen</li> <li>– Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> </ul> <p>Nach Minimierung verbleibt <b>kein Ausgleichsbedarf</b> für dieses Schutzgut.</p>
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Durch die Neubebauung und Veränderung der Geländetopographie müssen zahlreiche Bäume gefällt werden, ein Teil kann geschützt und integriert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt der Bäume 4 bis 8 und 11 bis 20, Erhalt der Bäume 51 bis 55 und der Hecke die darunter steht an der östlichen Grenze des Plangebietes</li> </ul> <p>Die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen minimiert den Eingriff. Jedoch können die erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Gehölzrodungen nur teilweise vermieden werden. Es verbleibt also ein <b>Ausgleichsbedarf</b>.</p>

Landschaftsbild/Erholung	Das Betreute Wohnen entlang der Pfrondorfer Straße entspricht nach Art und Maß der umgebenden vorhandenen Bebauung. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht vorhanden. Es verbleibt weiterer <b>Ausgleichsbedarf</b> , da die Einbindung durch den Erhalt weniger Bäume bei dem großen Baukörper nicht gegeben ist..
Mensch	<p>Die neue Bebauung wird keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Menschen haben.</p> <p>Durch den Gebäuderiegel entlang der Pfrondorfer Straße wird die Lärmbelastung der südlich liegenden Grundstücksflächen, der Parkanlage Kirchgraben und die Belastung, die auf das Pflegeheim einwirkt tendenziell verbessert. Günstig ist auch die Lage der Wohnungen der Bebauung entlang der Pfrondorfer auf der der Straße abgewandten Seite.</p> <p>Im Rahmen der Planung der Neubebauung wird geprüft, ob weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ggf. werden entsprechende Maßnahmen, wie der Einbau von Schallschutzfenstern, durchgeführt.</p> <p>Durch die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2007 und der Anforderungen für KfW60-Energiesparhäuser werden die Belastungen durch Hausbrand weitgehend reduziert.</p> <p>Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der im Süden angrenzenden Grünachse während der Bauzeit ist vorübergehend und nicht dauerhaft.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nach § 20 Denkmalschutzgesetz ist bei zufälligen Bodenfunden unverzüglich das RP Stuttgart Ref. 25 - Denkmalpflege zu benachrichtigen.
Wechselwirkungen	Keine Vermeidungsmaßnahmen

## 2.4 Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Hinweis:	<p>Entsprechend den Ausführungen im Kapitel zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen besteht nach Umsetzung dieser Maßnahmen weiterer Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter, Pflanzen/Tiere, Boden und Erholung/Landschaftsbild.</p> <p>Für die restlichen Schutzgüter verbleiben nach Minimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Ausgleichsmaßnahmen haben jedoch zusätzlich positive Wirkung auf diese Schutzgüter.</p>
Boden	Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Bodens sollen durch die Festsetzung zur Dachbegrünung ausgeglichen werden. Sowohl für die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als auch für die Funktion Standort für natürliche Vegetation leistet diese Maßnahme einen wertvollen Beitrag und der Eingriff in dieses Schutzgut kann weiter reduziert werden und als ausgeglichen gelten.

## Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet
- Extensive Dachbegrünung, die auf mindestens 70% der Dachflächen des Betreuten Wohnens und des Ersatzneubaus Luise-Poloni festgesetzt wird.

Da ein vollständiger Ausgleich mit Gehölzen aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nicht realisierbar ist, wurde um einen Ausgleich im Plangebiet zu realisieren, eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen des Betreuten Wohnens und des Ersatzneubaus Luise-Poloni-Heim festgesetzt. Hierdurch entsteht auf einer großen Fläche neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

## Erholung / Landschaftsbild

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet
- Extensive Dachbegrünung, die auf mindestens 70% der Dachflächen des Betreuten Wohnens und des Ersatzneubaus Luise-Poloni festgesetzt wird.

Gehölze und Dachbegrünung erhöhen die Verdunstung und Luftfeuchtigkeit und verringern gleichzeitig die Wärmeeffekte. Der Eingriff wird durch die Maßnahmen ausgeglichen. Die im Plangebiet festgesetzte Anzahl von 28 zu pflanzenden Bäume binden die neuen Baukörper in die gut durchgrünte Umgebung ein.

## 2.5 Eingriffsregelung

Vermeidung, Verringerung	noch verbleibende Beeinträchtigung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz
Schutzgut Boden			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.</li> <li>– Die Inanspruchnahme von Flächen des Innenbereichs ist im Sinne der Nachverdichtung und stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar.</li> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Abflussbeiwert von max. 0,7) bei PKW-Stellplätzen, (Garten-)Wegen, (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf)</li> </ul>	<p>Zusätzliche Versiegelung von ca. 1.506 m<sup>2</sup> durch Bebauung und Erschließung, davon ca. 754 m<sup>2</sup>, die über das bisher zulässige Maß der Bebauung hinausgehen, mit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen Filter u. Puffer, Ausgleichskörper Wasserkreislauf und Standort f. natürliche Vegetation.</p>	<p>Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen der geplanten Bebauung. Auf dieser Fläche wird von einem mit sukkulenten Pflanzen bepflanzten Substrat die Funktion als Standort für natürliche Vegetation übernommen. Die Fläche dient zudem der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers und übernimmt in geringem Maß Filter und Pufferfunktionen.</p>	<p>Der Eingriff ist ausgeglichen.</p>
Schutzgut Wasser			

Vermeidung, Verringerung	noch verbleibende Beeinträchtigung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Abflussbeiwert von max. 0,7) bei PKW-Stellplätzen, Wegen, Vorplätzen (teilweiser Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf)</li> <li>– Die Inanspruchnahme von Flächen des Innenbereichs ist im Sinne der Nachverdichtung und stellt eine Vermeidungsmaßnahme dar.</li> </ul>	keine erheblichen, verbleibenden Beeinträchtigungen.	–	Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind nicht entstanden.
Schutzgut Luft / Klima			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt von 20 Bäumen und bestehender Bepflanzungen</li> <li>– Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</li> <li>– Festsetzung zur Anpflanzung von 28 Bäumen</li> </ul>	Wegfall von 58 Bäumen die positive Wirkungen auf das Kleinklima haben.		Der Eingriff ist ausgeglichen.
Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt			

Vermeidung, Verringerung	noch verbleibende Beeinträchtigung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz
– Erhalt von 20 Bäumen und bestehender Bepflanzungen im Bereich der verbleibenden Bebauung und an der Westgrenze des Plangebietes	Wegfall von 58 Bäumen, deren Fällung nicht vermieden oder weiter verringert werden kann.	Festsetzung zur Anpflanzung von 28 Bäumen, Anpflanzung von Zierobstbäume und Streu- bzw. Nutzobstbäumen.  Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen der geplanten Gebäude. Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, in einem innerstädtischen Gebiet mit beengten Platzverhältnissen	Der Eingriff ist ausgeglichen.
Schutzgut Ort- / Landschaftsbild			
Die Bebauung wird nach Art und Maß in die umgebende Bebauung eingebunden. Wertvoller Baumbestand wird außerhalb des Baufeldes erhalten.	Der Neubebauung fehlt die Einbindung durch Gehölze in die gut durchgrünte umgebende Bebauung.	Pflanzung von 28 Bäumen zur Einbindung in die Umgebung. Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen der geplanten Bebauung. Die Fläche dient der Verdunstung des Niederschlagswassers. Gehölze und Dachbegrünung erhöhen die Verdunstung und Luftfeuchtigkeit und verringern gleichzeitig die Wärmeeffekte.	Erhebliche Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

**Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe dazu Anlage E) E/A-Bilanz ) nach dem Modell der LUBW (Stand 21.12.2006)**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Modell der LUBW ist in Anlage E) detailliert dargestellt.

Die bestehenden Gebäude des Luise-Poloni-Heimes werden abgebrochen. Das Grundstück wird neu bebaut mit einem Gebäude für Betreutes Wohnen und dem Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heimes. Insgesamt werden ca. 1.506 m<sup>2</sup> Fläche mehr versiegelt, die sich in ca. 998 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und ca. 508 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen und Wege/Nebengebäude in den Außenanlagen aufteilen.

Insgesamt werden ca. 1.506 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. **Ausgleichsrelevant sind jedoch nur diejenigen Flächen, die über das bisher zulässige Maß der Bebauung hinausgehen.** Die ausgleichsrelevante Fläche verringert sich um die bisher noch potentiell überbaubare Flächen von ca. 752 m<sup>2</sup> auf die im Plan Anlage D) dargestellte Mehrversiegelung von ca. 754 m<sup>2</sup>, die über das Maß der bisher zulässigen Versiegelung hinausgeht.

In der Ausgleichsbilanz ist dies berücksichtigt. Dort wird vom gesamten Bestandwert der Wert der potentiell überbaubaren Flächen abgezogen. Das **Ausgleichsdefizit** wird aus diesem Wert abzüglich des Bestandwertes ermittelt und beträgt ca. **4.621 Wertpunkte**.

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme der zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen von auf ca. 754 m<sup>2</sup>. wird erreicht durch die Begrünung von ca. 1.311 m<sup>2</sup> Dachflächen.

In Wertpunkten ausgedrückt, wird das Defizit von 4.621 Wertpunkten durch den Wert der extensiven Dachbegrünung (entspricht 70% der Gesamtdachfläche) von 14.422 Wertpunkten ausgeglichen.

**Es verbleibt nach dem Eingriff durch die Bebauung und die Nebenanlagen kein Ausgleichsdefizit. Der Eingriff, der durch die Verdichtung der Bebauung eintritt, wird innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen. Damit ist der Eingriff kompensiert.**



### 3. Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer - Verweis	Zum Thema Abfällen und Abwässern wird auch auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.
Abwässer - Verweis	<p>Die geplante Bebauung – Betreutes Wohnen und Luise-Poloni-Heim - wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Pfrondorfer Straße angeschlossen:</p> <p>Das Niederschlagswasser des Betreuten Wohnens wird in den Mischwasserkanal in der Pfrondorfer Straße eingeleitet. Das Niederschlagswasser des Luise-Poloni-Heimes wird in die Regenwasser-dohle in der Neuholdenstraße eingeleitet. Durch die extensive Begrünung mit einer Aufbauhöhe von größer 10 cm wird die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen des „Luise-Poloni-Heim erreicht.</p>
Abfälle	Abfälle werden entsprechen der gesetzlichen Anforderungen entsorgt. Es entsteht ausschließlich Hausmüll.

### 4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Energiekonzept	Das Energiekonzept liegt vor. Die nachfolgend gemachten Angaben beruhen auf den Vorgaben, die für das Energiekonzept gemacht wurden.
Heizung - Versorgung	<p>Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wurde von der Stadt Tübingen ein Energiekonzept auf Bebauungsplanebene gefordert, es soll ein KfW-Wert von 60 angestrebt werden. Die Anforderungen für KfW60-Energiesparhäuser werden erfüllt.</p> <p>Sowohl für das Betreute Wohnen als auch das Luise-Poloni-Heim kann der Wert durch den Einsatz von Brennwerttechnik auf Grundlage von Gas und zusätzlich dem Einsatz von Solarthermie für die Erwärmung des Trinkwassers erreicht werden.</p> <p>Weiterhin wird die Verpflichtung nach dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EwärmeG), mindestens 20% des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder die Anforderungen der EnEV an den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust um mindestens 30% zu unterschreiten, erfüllt.</p>
Heizung - Emissionen	Im Wesentlichen Schadstoffemissionen durch Hausbrand. Durch die Einhaltung der Grenzwerte der BImSchV, die Anwendung der Energieeinsparverordnung (ENEV) und das Erreichen eines KfW-Wertes von 60 wird die Belastung der Luft tendenziell abnehmen.
Strom - Versorgung	Die Versorgung mit Strom erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.

## 5. Alternativen, Nullvariante

### *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Die Stiftung St. Franziskus, Heiligenbronn plant den Neubau des Luise-Poloni-Heims mit Betreuten Wohnungen und Begegnungsstätte. Das bestehende Pflegeheim wird vor Baubeginn abgebrochen, da eine abschnittsweise Realisierung aus Platzgründen nicht möglich ist.

Der Gebäudezustand und die Anforderungen an ein modernes, den heutigen Anforderungen genügendes Pflegeheim kann durch eine Erneuerung/Sanierung des Gebäudebestandes nicht erreicht werden. Im geplanten Neubau des Luise-Poloni-Heims werden zukunftsorientierte Pflege- und Wohnkonzepte umgesetzt und der Entwicklung der Bewohnerstrukturen entsprechende Wohngruppen für demenziell Erkrankte geplant. Das Umsetzen dieser Konzepte im Bestand ist nicht möglich. Weiterhin soll aber eine wohnortnahe Pflege gewährleistet sein.

Die Planung ist daher an diesen Standort gebunden. Die Auswahl erscheint geeignet, da es sich bereits um Siedlungsflächen und vorbelastete Bereiche handelt. Beeinträchtigungen im Außenbereich unterbleiben.

### *Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung würde – gleich bleibende Nutzung vorausgesetzt – keine Änderung eintreten. Dies wäre zumindest kurzfristig der Fall. Langfristig bestünde die Gefahr, dass das Luise-Poloni-Heim aufgegeben würde, da es in seiner Ausstattung nicht den heutigen Ansprüchen genügt. Zu diesem Zeitpunkt müsste das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### *Planungsvariante Erschließung der Anlieferung*

Für die Erschließung der Anlieferung wurden zwei grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten geprüft. Die Variante (siehe Anlage F) Freiflächengestaltungsplan) kann nicht zur Ausführung kommen, da Lieferfahrzeuge dann bei den Parkplätzen wenden müssen und rückwärts am Haupteingang vorbei zum Liefereingang ca. 60 m fahren müssen. Dies birgt eine große Unfallgefahr im Haupteingangsbereich und führt zu einer erhöhte Gefährdung vor allem von älteren Menschen.

### *Schutzgut*

### Prognose der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

#### *Mensch*

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Belastungen aus Hausbrand und Lärm bleiben bestehen. Lärm/Schadstoffe

#### *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt*

Die vorhandene Belastung durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge bleibt variabel bestehen.

#### *Boden, Wasser*

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Belastung des Bodens durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge bleibt variabel bestehen.

#### *Luft / Klima*

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene geringe Belastung mit Luftschadstoffen bleibt bestehen.

*Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen*

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 6. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

### 6.1 Monitoring

*Hinweis*

Kriterien/ Prüfinhalte des Monitoring stellen erhebliche Umweltauswirkungen die prognostische Unsicherheiten (z.B. Verkehrsprognosen, Altlasten) enthalten, dar. Zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen werden Maßnahmen in das Monitoring aufgenommen.

Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt überwiegend bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Stadt als Grundlage ihrer Überwachung der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann.

*Umweltbeobachtung*

Bei der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Luise-Poloni-Heim“ sind prognostische Unsicherheiten und erhebliche Auswirkungen, die zu unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen führen können, nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung über die geltenden gesetzlichen Vorschriften hinaus vorgesehen.

### 6.2 Angewandte Methoden und Schwierigkeiten

Prüfmethoden (BauGB Anl. Pkt. 3.b)

*Umweltprüfung*

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die von dem Vorhaben zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung gilt als zusammenfassendes Prüfverfahren, in das die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Grünordnungsplan (soweit vorhanden) integriert werden. Sie führt darüber hinaus die Ergebnisse der verschiedenen Fachgutachten zu Verkehr, Lärm, Schadstoffen (soweit vorhanden) etc. hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zusammen.

*Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Im bebauten Innenbereich (Flächen innerhalb von Siedlungen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen gekennzeichnet sind) ohne

gültigen Bebauungsplan (§ 34 BauGB) ist "ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Letzteres ist bei der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Luise-Poloni-Heim" nur teilweise der Fall. Eine Bebauung der Grundstücke im Plangebiet war bisher nur bis zu einem Teil zulässig. Die Neuplanung sieht nunmehr eine größere Grundfläche vor. Folglich ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und BauGB anzuwenden. Siehe hierzu Anlage D) Potentiell überbaubare Flächen

<i>Schutzgut</i>	<i>Methode</i>
<i>Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</i>	Ermitteln und Bewerten der Biotoptypen und Gehölze im Bestand und nach Umsetzung der Planung entsprechend dem LfU-Datenschlüssel sowie Bewertung auf Grundlage der LfU - Arbeitshilfe. Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgt nach Wert- und Funktionselementen. Ermittlung des Biotopverlusts für Tiere und Pflanzen durch Gegenüberstellung der ermittelten Bestands- und der ermittelten Planungssituation.
<i>Boden</i>	Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden vor und nach der Planung in Anlehnung an Heft 31 UM 1995 und UM 2005. Verbal-argumentative Ermittlung des Verlusts an Leistungsfähigkeit des Bodens durch Gegenüberstellung der ermittelten Bestands- und der ermittelten Planungssituation.
<i>Wasser</i>	Ermittlung der Bodennutzungstypen (nach den Kategorien versiegelt, teilversiegelt, offener Boden) für den aktuellen Bestand und für die Planungssituation. Verbal-argumentative Gegenüberstellung und Beurteilung der Bestands- und der Planungssituation hinsichtlich Niederschlagswasserabfluss sowie Niederschlagswasserrückhaltung / Grundwasseranreicherung. Verbal-argumentative Einschätzung.
<i>Mensch, Luft / Klima, Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter</i>	Verbal-argumentative Gegenüberstellung und Beurteilung der Bestands- und der Planungssituation hinsichtlich des Verlustes allgemeiner / besonderer Funktionen der Schutzgüter für den Naturhaushalt.
<i>Wechselwirkungen</i>	Auswirkungen auf Wechselwirkungen, einschließlich Wirkungsverlagerungen werden (sofern erforderlich) in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen, von Auswirkungen betroffenen Schutzgüter mit dargestellt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

*Mensch* Verwertbare Daten zur Luftreinhaltung bzw. Luftmessung liegen nicht vor. Die derzeitigen Immissionsbelastungen im Plangebiet sind somit nicht quantifizierbar. Es erfolgt hier eine generalisierte Betrachtung.

Ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Gebäude

„Betreutes Wohnen“ hat die Erschließung der Wohnungen zur Pfrondorfer Straße hin orientiert in Form eines geschlossenen Laubenganges. Die Wohnungen selbst nach Süden zur Parkanlage Kirchgraben orientiert. Durch diese Orientierung werden günstige Voraussetzungen für ruhiges Wohnen geschaffen. Das Luise-Poloni-Heim wird zum einen abgeschirmt durch den Gebäudekörper an der Pfrondorfer Straße und ist zudem von der Straße gleich weit abgerückt wie das alte Luise-Poloni-Heim. Es ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung keine erhebliche Änderung erfährt.

Deshalb wurde auf das Lärmgutachten verzichtet.

Im Rahmen der bauphysikalischen Untersuchungen ist vorgesehen, dass die Lärmsituation begutachtet wird. Nach Erfordernis werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, damit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

#### Grundwasser

Detaillierte Angaben zum Grundwasser wie Grundwasserflurabstände, Aquifermächtigkeit liegen für das Plangebiet selbst nicht vor. Es erfolgt hier eine generalisierte Betrachtung auf Grundlage der Aussagen der Geologischen Karte 1:25.000 und des Landschaftsplanes.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c)

### Freiflächengestaltungsplan und Grünordnungskonzept

Das grünordnerische Konzept umfasst die zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans sowie die textlichen Darstellungen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchgrünung, zur Begrünung sowie zur Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Umweltbericht (vgl. Kap. 1.1). Auf eine separate Erläuterung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Das Grünordnerische Konzept basiert auf dem Freiflächengestaltungsplan. Hier sind drei wesentliche Bereiche zu unterscheiden:

1. Freiflächen der Kirche und des Pfarramtes, die in ihrem Bestand unverändert erhalten bleiben sollen
2. Freiflächen des Betreuten Wohnens entlang der Pfrondorfer Straße. Das Gebäude wird in die Umgebung durch die straßenbegleitende Bepflanzung mit säulenförmigen Zierapfelbäumen eingebunden. Auf der Tiefgarage entsteht ein Vorgarten mit Aufenthaltsqualität. Auf der Südseite werden den Wohnungen im „Erdgeschoss“ jeweils Terrassen mit Gärten zugeordnet.
3. Freiflächen des Luise-Poloni-Heimes, die durch die Gebäudeanordnung in vier Teilbereiche gegliedert sind:
  - a. der als Grünfläche ausgestaltete Innenhof, der durch die Kirche, das Gebäude für das Betreute Wohnen und das Luise-Poloni-Heim gebildet wird.
  - b. Der Garten im Osten wird als Demenzgarten für die Bewohner ausgestaltet.
  - c. Der intensiv gestaltete Haupteingangsbereich mit Aufenthaltsbereichen und Grünflächen. Die Flächen sind direkt dem Haupteingangsbereich und den Gemeinschaftsräumen zugeordnet. Der Haupteingang und Anlieferzone werden über diesen Bereich erschlossen.

- d. Neu gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Übergang zur öffentlichen Parkanlage außerhalb des Plangebietes, südlich der Zufahrt. Die Fläche wird bereits durch das Luise-Poloni-Heim genutzt.

Auf den Dachflächen der neuen Bebauung werden zu mindestens 70% mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt.

## Umweltbericht

Die erheblichen und ausgleichsrelevanten Eingriffe sind bei diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotope und Erholung und Landschaftsbild.

Die Eingriffe werden minimiert durch

- Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- bauliche Verdichtung und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Abbruch und Wiederbebauung der Flächen und der Erhöhung der Grundfläche

Die verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Extensive Dachbegrünung der neuen Bebauung auf mindestens 70% der Dachfläche, zur Erhöhung der Fläche als Standort für Pflanzen und Tiere und zur Rückhaltung und Reinigung des Niederschlagswassers
- Pflanzung von Bäumen zur Einbindung der Gebäude in die gut durchgrünte Umgebung

## 8. Quellenverzeichnis

BLAB, J. (1986): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. In: Schrft. f. Naturschutz und Landschaftsökologie, 1984. 3. Auflage. Bonn-Bad Godesberg.-

BUNZEL, A. (2005): Arbeitshilfe: Umweltprüfung in der Bauleitplanung, DIFU Berlin

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG - GLA (1962): Geologische Übersichtskarte 1:200.000 von Baden-Württemberg, Blatt 1, 4. Auflage

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG - GLA (1993): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Blatt 7918 Stuttgart-Süd

KÖPPEL, J.; FEIKERT, U.; U.A. (1998): Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft. Ulmer, Stuttgart.-

KAULE, G (1991): Arten- und Biotopschutz. Ulmer, Stuttgart. 461 S.-

KIEMSTEDT, H.; OTT, S.; MÖNNECKE, M., (1996B): Methodik der Eingriffsregelung. Teil III: Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach 8 BNatSchG, Stuttgart (Schriftenreihe der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA), 6)

KUSCHNERUS, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan. 3. Auflage, vhw-Verlag Bonn.-

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (1992): Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten; in: Untersuchungen zur Landschaftsplanung Bd. 21.-

LFU (2001): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, 3. Auflage.-

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (2000): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe für die Naturschutzbehörden und die Naturschutzbeauftragten, 1. Auflage.-

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (2005) : Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (...) – Abgestimmte Fassung

MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM - MLR (1999): Gebietsheimische Gehölze - §29a Naturschutzgesetz; in: Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege Merkblatt 4.-

MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM MLR (2005): FFH-Gebiete in Baden Württemberg. Gebietsmeldungen Stand Januar 2005. Landesanstalt f. Umweltschutz. Karlsruhe-

Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten: Freiräume in Stadtlandschaften - Reutlingen-Tübingen

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen: Landschaftsplan 1997

REGIONALVERBAND NECKAR-ALB: Regionalplan 1993, geändert am 21. 07. 1995, Raumnutzungskarte 1:100.000, Strukturkarte 1:200.000, Mössingen

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Schriftenreihe des UM Heft 31.-

---

aufgestellt:

Rottweil, den 4. April 2008, erg. 22. April 2008, erg. 23. April 2008

J. Pfaff

faktorgruen

Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA



## ANLAGEN

---

- Anlage A) Bestandsplan mit Bestandliste Gehölze
- Anlage B) Bewertung Einzelbäume
- Anlage C) Grünordnungsplan
- Anlage D) Potentiell überbaubare Flächen
- Anlage E) E/A-Bilanz
- Anlage F) Freiflächengestaltungsplan



Erhaltung E	Nr.	Innerhalb des Plan-gebietes	Baumart	heimische Art	Umfang (in cm)	Bemerkung
	1	x	Betula pendula (Birke)	x	100	
	2		Pinus spec. (Kiefer)	x	80	
	3	x	Acer campestre (Feldahorn)	x	60	mehrstämmig
E	4	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	140	
E	5	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	150	
E	6	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	80	
E	7	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	100	
E	8	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	120	
	9	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	200	
	10	x	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	x	50	
E	11	x	Prunus spec.	x	50	alter, unbedingt zu erhaltender Baum
E	12	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	350	
E	13	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	40	
E	14	x	Betula pendula (Birke)	x	150	
E	15	x	Betula pendula (Birke)	x	120	
E	16	x	Quercus spec. (Eiche)	x	100	
E	17	x	Quercus spec. (Eiche)	x	140	
E	18	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	60	
E	19	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	120	
E	20	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	80	
	21	x	Picea abies (Fichte)	x	80	
	22	x	Acer palmatum (Fächerahorn)		60	
	23	x	Acer palmatum (Fächerahorn)		60	
	24	x	Abies alba (Weißtanne)	x	80	
	25	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	26	x	Hochstamm -Streuobst	x	120	
	27	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
	28	x	Hochstamm -Streuobst	x	70	
	29	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
	30	x	Hochstamm -Streuobst	x	15	
	31	x	Picea abies (Fichte)	x	20	
	32	x	Hochstamm -Streuobst	x	50	
	33	x	Hochstamm -Streuobst	x	90	
	34	x	Hochstamm -Streuobst	x	60	
	35	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	36	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	37	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
	38	x	Juglans regia (Walnuss)	x	150	
	39	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	50	
	40	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
	41	x	Hochstamm -Streuobst	x	40	
	42	x	Hochstamm -Streuobst	x	70	
	43	x	Hochstamm -Streuobst	x	50	
	44	x	Hochstamm -Streuobst	x	70	
	45	x	Hochstamm -Streuobst	x	90	
	46	x	Hochstamm -Streuobst	x	70	
	47	x	Hochstamm -Streuobst	x	120	
	48	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	49	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
	50	x	Hochstamm -Streuobst	x	100	
E	51	x	Corylus avellana (Haselnuss)	x	60	
E	52	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		60	mehrstämmig
E	53	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		60	
E	54	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		60	
E	55	x	Hochstamm -Streuobst	x	70	
	56	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	57	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	58	x	Hochstamm -Streuobst	x	110	
	59	x	Picea abies (Fichte)	x	40	
	60	x	Hochstamm -Streuobst	x	20	
	61	x	Acer campestre (Feldahorn)	x		mehrstämmig
	62	x	Hochstamm -Streuobst	x	40	
	63	x	Hochstamm -Streuobst	x	80	
	64	x	Hochstamm -Streuobst	x	40	
	65	x	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	x	200	
	66	x	Corylus avellana (Haselnuss)	x	80	mehrstämmig
	67	x	Salix matsudana (Korkenzieher Weide)	x	50	
	68	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	100	
	69	x	Magnolia spec. (Magnolie)		70	mehrstämmig
	70	x	Hibiscus syriacus (Hibiskus)		20	
	71	x	Hibiscus syriacus (Hibiskus)		20	
	72	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	120	
	73	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	150	
	74	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	150	
	75	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	150	
	76	x	Sorbus aria (Mehlbeere)	x	80	
	77	x	Betula pendula (Birke)	x	80	
	78	x	Betula pendula (Birke)	x	80	
	79	x	Betula pendula (Birke)	x	120	
	80	x	Betula pendula (Birke)	x	120	
	81	x	Betula pendula (Birke)	x	120	
	82	x	Betula pendula (Birke)	x	150	
	83	x	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	x	120	
	84	x	Sorbus aria (Mehlbeere)	x	100	
	85	x	Sorbus aria (Mehlbeere)	x	120	
	86	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	120	
	87	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	80	mehrstämmig
	88	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	100	

# Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Luise-Poloni-Heim", Tübingen-Lustnau

## Bestand

Schutzgut Arten und Biotope: Kartierung nach Biotopschlüssel der LfU 2001)

### BIOOPTYPEN DES OFFENLANDES

- Zierrasen (33.80)
- Bodendecker (60.53)
- Nutzgarten (60.61)
- Ziergarten, Beete (60.51)
- Hecken, zum Teil standort-gerechte Gehölze (44.22)
- Intensivweide Ziegen (33.63)

### GEHÖLZSTRUKTUREN Nr. gem. Gehölzliste

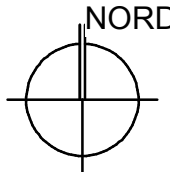
- Laub- oder Nadelbaum
- Obstbaum

### BIOOPTYPEN DER SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR

- von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)
- teilversiegelte Fläche, Pflaster (60.22)
- völlig versiegelte Straße oder Platz, Asphalt (60.21)
- Lagerplatz (60.41)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurstücksgrenze



faktorgrün

Freie Landschafts-architekten BDLA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise-Poloni-Heim Tübingen-Lustnau

Projekt

Auftraggeber

Stiftung St. Franziskus, Heiligenbronn

Bezeichnung

Bestand

Maßstab

1:500 (im Original)

Bearbeiter

NM/SM

Datum

15.10.07

geändert

23.01.08, 23.04.2008

Blattgröße

555 x 297mm

Plan Nr.

Anlage A

Datei

R:\Landschaftsplanung (I)\gop\197\102\_Bestandsplan080325.mcd

Mathias Krupp  
Wolfgang Losert  
Edith Schütze  
Martin Schedlbauer  
Hindenburgstraße 95  
79211 Denzlingen  
Tel. 0 76 66/60 91  
Fax 0 76 66/60 94  
denzlingen@faktorgruen.de

Jürgen Pfaff  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel: 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
rottweil@faktorgruen.de

www.faktorgruen.de

Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn  
Umweltbericht Luise-Poloni-Heim, Tübingen-Lustnau

Anlage B

Bewertung Einzelbäume nach LfU- Modell (Stand 21.12.2006)

Nr.	Innerhalb des Plangebietes	Baumart	heimische Art		Umfang (in cm)	Baum auf Biotoptyp	Baumwert	Bem	Bilanzwert
1	x	Betula pendula (Birke)	x	1	100	6	6		600
2		Pinus spec. (Kiefer)	x	1	80	6	6		480
3	x	Acer campestre (Feldahorn)	x	1	60	6	6	mehrstämmig	360
4	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	140	6	6		840
5	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	150	6	6		900
6	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	80	6	6		480
7	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	100	6	6		600
8	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	120	6	6		720
9	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	200				
10	x	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	x	1	50		0		
11	x	Prunus spec.	x	1	50	6	6		300
12	x	<b>Tilia cordata (Winterlinde)</b>	<b>x</b>	<b>1</b>	<b>350</b>	<b>6</b>	<b>6</b>		<b>2.100</b>
13	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	1	40	6	6		240
13	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	1	40	6	6		240
14	x	Betula pendula (Birke)	x	1	150	6	6		900
15	x	Betula pendula (Birke)	x	1	120	6	6		720
16	x	Quercus spec. (Eiche)	x	1	100	6	6		600
17	x	Quercus spec. (Eiche)	x	1	140	6	6		840
18	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	60	6	6		360
19	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	120	6	6		720
20	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	80	6	6		480
21	x	Picea abies (Fichte)	x	1	80	6	6		480
22	x	Acer palmatum (Fächerahorn)		0,6	60	6	3,6		216
23	x	Acer palmatum (Fächerahorn)		0,6	60	6	3,6		216
24	x	Abies alba (Weißtanne)	x	1	80	6	6		480
25	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		
26	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	120	6	6		
27	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		
28	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	70	6	6		
29	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		
30	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	15	6	6		
31	x	Picea abies (Fichte)	x	1	20	6	6		120
32	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	50	6	6		
33	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	90	6	6		
34	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	60	6	6		
35	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		
36	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		
37	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		
38	x	Juglans regia (Walnuss)	x	1	150	6	6		
39	x	Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	50	6	6		300
40	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		600
41	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	40	6	6		240
42	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	70	6	6		420

Nr.	Innerhalb des Plangebietes	Baumart	heimische Art		Umfang (in cm)	Baum auf Biototyp	Baumwert	Bem	Bilanzwert
43	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	50	6	6		300
44	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	70	6	6		420
45	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	90	6	6		540
46	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	70	6	6		
47	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	120	6	6		
48	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		
49	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		
50	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	100	6	6		
51	x	Corylus avelana (Haselnuss)	x	1	60				
52	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		0,6	60			mehrstämmig	
53	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		0,6	60				
54	x	Thuja spec. (Lebensbaum)		0,6	60				
55	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	70				
56	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		480
57	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		480
58	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	110	6	6		660
59	x	Picea abies (Fichte)	x	1	40	6	6		240
60	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	20	6	6		120
61	x	Acer campestre (Feldahorn)	x	1		6	6	mehrstämmig	0
62	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	40	6	6		240
63	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	80	6	6		480
64	x	Hochstamm -Streuobst	x	1	40	6	6		240
65	x	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	x	1	200	6	6		1.200
66	x	Corylus avelana (Haselnuss)	x	1	80	6	6	mehrstämmig	480
67	x	Salix matsudana (Korkenzieher Weide)	x	1	50	6	6		300
68	x	Tilia cordata (Winterlinde)	x	1	100	6	6		600
69	x	Magnolia spec. (Magnolie)		0,6	70	6	3,6	mehrstämmig	252
70	x	Hibiscus syriacus (Hibiskus)		0,6	20	6	3,6		72
71	x	Hibiscus syriacus (Hibiskus)		0,6	20	6	3,6		72
72	x	Pinus spec. (Kiefer)	x	1	120	6	6		720
73		Pinus spec. (Kiefer)	x		150				0
74		Pinus spec. (Kiefer)	x		150				0
75		Pinus spec. (Kiefer)	x		150				0
76		Sorbus aria (Mehlbeere)	x		80				
77		Betula pendula (Birke)	x		80				
78		Betula pendula (Birke)	x		80				
79		Betula pendula (Birke)	x		120				
80		Betula pendula (Birke)	x		120				
81		Betula pendula (Birke)	x		120				
82		Betula pendula (Birke)	x		150				
83		Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	x		120				
84		Sorbus aria (Mehlbeere)	x		100				
85		Sorbus aria (Mehlbeere)	x		120				
86		Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	120	6	6		720
87		Carpinus betulus (Hainbuche)	x	1	80	6	6	mehrstämmig	480
88		Pinus spec. (Kiefer)	x	1	100	6	6		600
Wert der Einzelbäume im Bestand Gesamt									25.248

Nr.	Innerhalb des Plangebietes	Baumart	heimische Art		Umfang (in cm)	Baum auf Biotoptyp	Baumwert	Bem	Bilanzwert
		Wert der Einzelbäume in potentiell überbaubaren Flächen des Baulinienplans							3.456
		Wert der Einzelbäume die erhalten werden							10.800

Bewertung unter Biotoptyp 4422 Hecke  
 als Streuobstwiese bilanziert

aufgestellt:

Rottweil, den 4. April 2008, erg. 23. April 2008

J. Pfaff

faktorgruen

Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer





# Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Luise-Poloni-Heim", Tübingen-Lustnau


## FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a und b Bau GB)

 Erhaltung von Bäumen

 Anpflanzen von Bäumen,  
Standorte frei wählbar


 Baum entfällt


 Fläche für die Erhaltung von Sträuchern


## VERKEHRSFLÄCHEN ( §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsfläche

## GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


 Grünfläche, befestigte Fläche  
wasserdurchlässig

 Befestigte Fläche  
(wasserdurchlässig)


 Befestigte Fläche  
(wasserundurchlässig)


## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Flurstücksgrenze

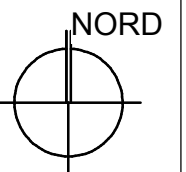
 Gebäude Bestand

 Gebäude Planung

 Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

 Extensive Dachbegrünung  
> 10 cm Aufbauhöhe

1 5 10 20 30 40 50m



# faktorgrün

Freie Landschafts-  
architekten BDLA

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise-Poloni-Heim,  
Tübingen-Lustnau

Auftraggeber Stiftung St. Franziskus, Heiligenbronn

Bezeichnung Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:500 (im Original)

Bearbeiter JP/NM/SM

Datum 4.04.2008

geändert 23.04.2008

Blattgröße 490 x 297mm

Plan Nr. Anlage C

Datei R:\Landschaftsplanung (I)\gop\197\202\_Planung080325.mcd

Wolfgang Losert  
Edith Schütze  
Martin Schedlbauer  
Hindenburgstraße 95  
79211 Denzlingen  
Tel. 0 76 66/60 91  
Fax 0 76 66/60 94  
denzlingen@  
faktorgruen.de

Jürgen Pfaff  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel: 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
rottweil@  
faktorgruen.de

www.faktorgruen.de









# Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Luise-Poloni-Heim", Tübingen-Lustnau



## Bestand

Schutzgut Arten und Biotope: Kartierung nach Biotopschlüssel der LfU 2001)





### BIOTOPTYPEN DES OFFENLANDES

	Zierrasen (33.80)		Bodendecker (60.53)
	Nutzgarten (60.61)		Ziergarten, Beete (60.51)
	Hecken, zum Teil standort- gerechte Gehölze (44.22)		Intensivweide Ziegen (33.63)





### GEHÖLZSTRUKTUREN Nr. gem. Gehölzliste

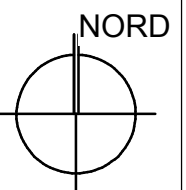
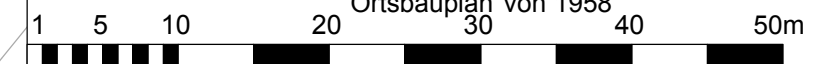
	Laub- oder Nadelbaum		Obstbaum
---	----------------------	---	----------

### BIOTOPTYPEN DER SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTUR

	von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)		teilversiegelte Fläche, Pflaster (60.22)
	völlig versiegelte Straße oder Platz, Asphalt (60.21)		Lagerplatz (60.41)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Flurstücksgrenze
	Über den Gebäudebestand hinaus potentiell über- baubare Fläche nach Ortsbauplan von 1958		Baulinie aus Ortsbauplan von 1958



faktorgrün

Freie Landschafts-  
architekten BDLA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise-Poloni-Heim  
Tübingen-Lustnau

Projekt

Auftraggeber Stiftung St. Franziskus, Heiligenbronn

Bezeichnung Bestand potentiell überbaubare Flächen

Maßstab 1:500 (im Original)

Bearbeiter JP/SM

Datum 4.04.2008

geändert 23.04.2008

Blattgröße 490 x 297mm

Plan Nr. Anlage D

Datei R:\Landschaftsplanung (I)\gop\197\102\_Bestand\_pot\_überbaubar080328.mcd

Mathias Krupp  
Wolfgang Losert  
Edith Schütze  
Martin Schedlbauer  
Hindenburgstraße 95  
79211 Denzlingen  
Tel. 0 76 66/60 91  
Fax 0 76 66/60 94  
denzlingen@  
faktorgruen.de

Jürgen Pfaff  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel: 07 41/1 57 05  
Fax 07 41/1 58 03  
rottweil@  
faktorgruen.de

www.faktorgruen.de

BESTAND							
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Merkmal	Biotopwert	Fläche (qm)	Bilanzwert	Wertpunkte
3363	Intensivweide	6	1	6	190	1.140	1.140
3380	Zierrasen	4	1	4	2.825	11.300	11.300
4422	Hecke-nicht heimisch (Anteil heimischer Arten 50-70% lt. Bewertung der Biotoptypen, LfU	6	1,5	9	341	3.069	3.069
4540a	Streuobstbestand auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (3380 Zierrasen)	6	1	6	(1.035)	-6.210	6.210
6010	potentiell überbaubare Fläche (Biotopwert nach tatsächlichem	1	0	0	(752)	0	0
6010	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1	1.952		1.952
6021	Völlig versiegelte Flächen	1	1	1	1.381	1.381	1.381
6022	Pflaster- und Plattenbeläge (zumindest teilweise mit Versickerung in den angrenzenden Flächen)	1	1	1	725	725	725
6041	Lagerplatz	2	1	2	70	140	140
6051	Ziergarten/Beete	4	1	4	217	868	868
6053	Bodendecker	4	1	4	189	756	756
6054	Dachgarten	4	1	4	13	52	52
6061	Nutzgarten	6	1	6	323	1.938	1.938
<b>Gesamtfläche (ohne 4540a Streuobst, da in Fläche Zierrasen erfasst)</b>					<b>8.226</b>	<b>15.159</b>	<b>29.531</b>
<b>4510- Wertpunkte Einzelbäume</b>						<b>25.248</b>	
<b>4530a</b>							
<b>Gesamt (Bestand einschließlich potentiell überbaubarer Fläche)</b>							<b>54.779</b>



Davon potentiell überbaubare Fläche und Einzelbäume							
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Merkmal	Biotopwert	Fläche (qm)	Bilanzwert	Wertpunkte
3363	Intensivweide	6	1	6	27		162
3380	Zierrasen	4	1	4	535	2.140	2.140
4422	Hecke-nicht heimisch (Anteil heimischer Arten 50-70% lt. Bewertung der Biotoptypen, LfU	6	2	9	42	378	378
4540a	Streuobstbestand auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	6	1	6	263	1.578	1.578
6010	Von Bauwerken bestandene Fläche (Ziegenstall)	1	1	1	1		1
6021	Völlig versiegelte Flächen	1	1	1	20	20	20
6022	Pflaster- und Plattenbeläge (zumindest teilweise mit Versickerung in den angrenzenden Flächen)	1	1	1	111	111	111
6051	Ziergarten/Beete	4	1	4	16	64	64
<b>Gesamt (ohne Streuobst, da Fläche als Zierrasen flächenmäßig erfasst)</b>					<b>752</b>	<b>4.291</b>	<b>4.454</b>
<b>4510- Wertpunkte Einzelbäume</b>							<b>3.456</b>
4530a							
<b>Gesamt (Bestand potentiell überbaubarer Fläche)</b>							<b>7.910</b>
<b>Gesamt (Bestand ohne potentiell überbaubare Fläche)</b>							<b>46.869</b>

PLANUNG							
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Merkmal	Biotopwert	Fläche (qm)	Bilanzwert	Wertpunkte
4422	Erhalt Hecke-nicht heimisch (Anteil heimischer Arten 50-70% lt. Bewertung der Biotoptypen,	6	2	9	55	495	495
6010	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1	2.950	2.950	2.950
6021	Völlig versiegelte Flächen	1	1	1	1.486	1.486	1.486
6022	Pflaster- und Plattenbeläge	1	1	1	591	591	591
6060	Garten	6	0,67	4	2.537	10.199	10.199
6022	Pflaster- und Plattenbeläge in Garten	1	1	1	607	607	607
<b>Gesamt Biotope</b>					<b>8.226</b>	<b>5.522</b>	<b>16.328</b>
<b>zuzüglich geplante Einzelbäume</b>							
Nr.	Biotoptyp	Standort auf Biotop- typ (Grundwert)	Stammumfang (in cm)	Baumwert (entspricht Biotopwert)	Anzahl	Bemerkung	Wertpunkte
4510	Heimische Einzelbäume auf gering-wertigen Biotoptypen (statt der Fläche wird ein Umfang nach 25 Jahren von 90cm angenommen), Pflanzung im Geltungs-bereich	6	90	6	28		15.120
<b>Gesamt Bäume</b>					<b>15.120</b>		

## zuzüglich Erhalt bestehender Einzelbäume

Nr.	Biotoptyp	Standort auf Biotop- typ (Grund- wert)	Stamm- umfang (in cm)	Baumwert (entspricht Biotopwert)	Anzahl	Bemer- kung	Wert- punkte
4510- 4530a	Wertpunkte Einzelbäume						10.800
<b>Wertpunkte GESAMT PLANUNG</b>							<b>42.248</b>
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>							<b>4.621</b>

Wertverlust v.a. durch Wegfall Streuobst und Baumbestand

## AUSGLEICH

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Anzahl/ Fläche in %	Umfan g/ Fläche	Wert- punkte	
3562	Extensive Dachbegrünung als Biotoptyp 3564 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation Ersatzneubau Luise-Poloni (70% von 1.300qm)	11	0,7	1.300	910	10.010
	Betreutes Wohnen	11	0,7	573	401	4.412
Wert Ausgleichsfläche				1.311	14.422	

aufgestellt:

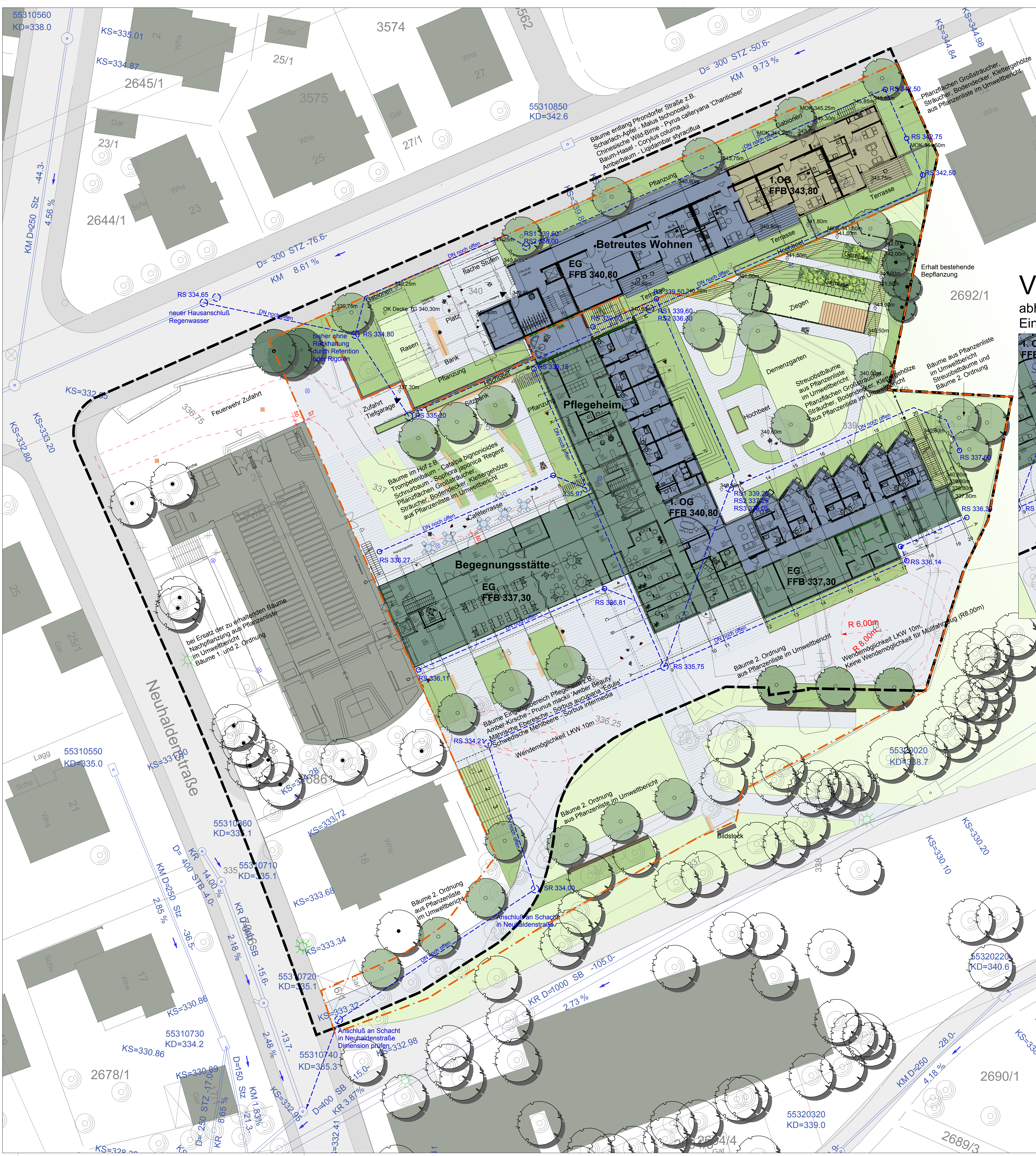
Rottweil, den 4. April 2008, erg. 23. April 2008

J. Pfaff

faktorgruen

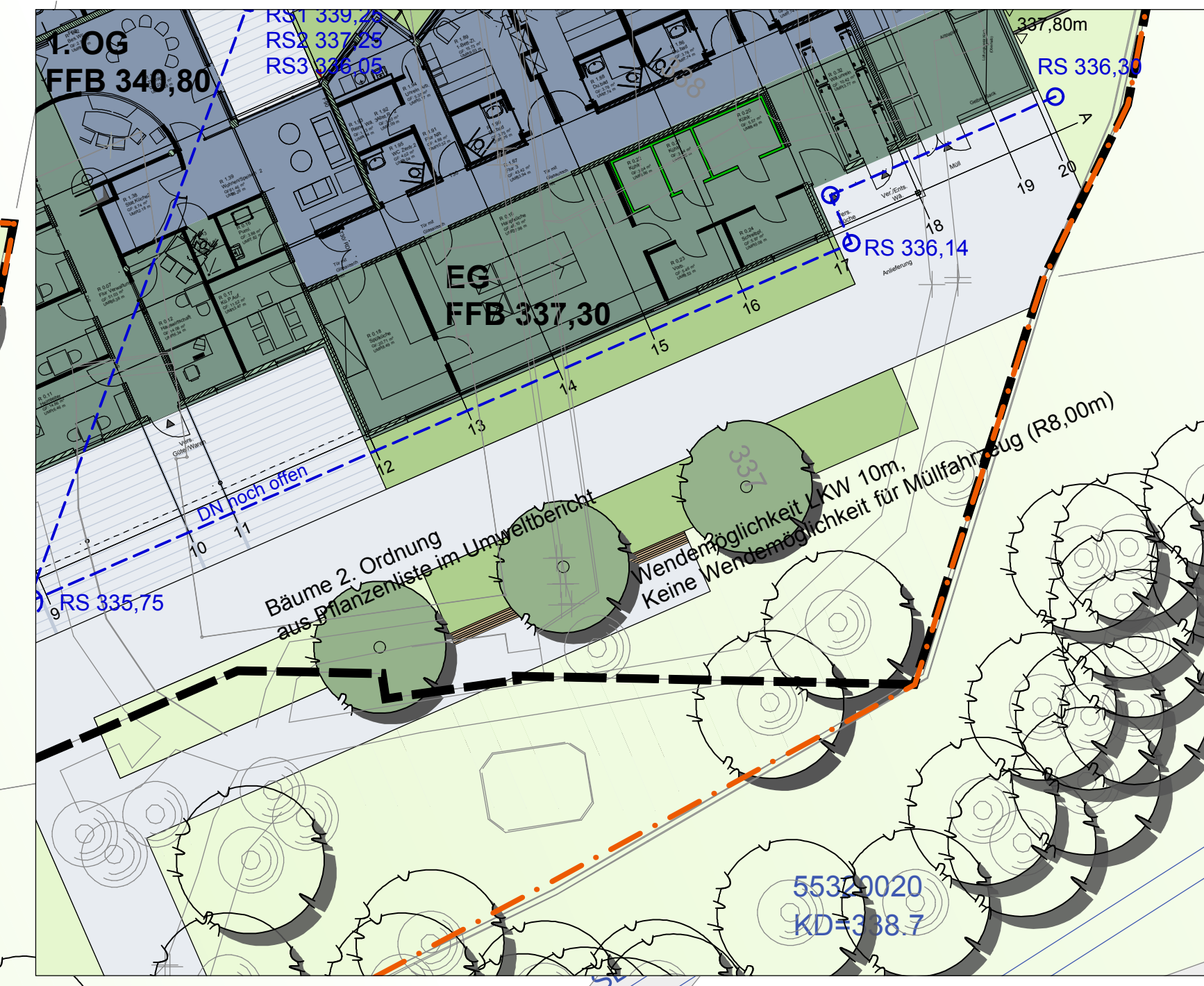
Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer





## Variante Anlieferung

abhängig von dem Ablauf der Anlieferung und der Einschätzung der Gefährdung der Fußgänger



**Legende**

- wasserdurchlässige Beläge
- wasserundurchlässige Beläge
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Abgrenzung Bearbeitungsfläche Außenanlagen

**NORD**

Anderungen	Datum	Name	Kommentar
	23.04.08	JP	Datum Grünordnungsplan/Umweltbericht
	22.04.08	SM	Anpassung Fläche Zufahrt, Ergänzung Baumarten
	03.04.08	SM	aktuelle Grundrisse Betreutes Wohnen

gezeichnet:	gezeichnet:
Bauherr (Datum, Unterschrift)	Planentwerfer (Datum, Unterschrift)

**faktorgrün**

Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Dipl.-Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luise-Poloni-Heim TÜ- Lustnau  
Auftraggeber: Stiftung St. Franziskus Heiligenbrunn  
Bezeichnung: Freiflächengestaltungsplan  
Maßstab: 1:200 (im Original)  
Bearbeiter: JP/SM  
Datum: 04.04.2008  
geändert: S. O.  
Blattgröße: 0,9/0,75  
Plan Nr.: Anlage F  
Datei: 2g04gs160

Wolfgang Losert  
Edith Schütz  
Martin Scheibauer  
Hindenburgstraße 95  
79211 Denzlingen  
Tel. 0 76 66/60 91  
Fax 0 76 66/60 94  
denzlingen@faktorgruen.de  
faktorgruen.de

Jürgen Pfaff  
Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
Tel. 07 41/11 57 05  
Fax 07 41/11 58 03  
rothweil@faktorgruen.de  
www.faktorgruen.de



Anlage 6

Verfahrens- und Datenübersicht			
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>  „Luise-Poloni-Heim“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Lustnau
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: ca. 0,8 ha
Baugrundstücke:  1	Wohneinheiten: 19 Betreute Wohnungen 60 Dauerpflegeplätze	Gewerbe- einheiten:  -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto:      Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein                      Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.			
<u>Anlass der Planung</u> Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Auf dem Flst. Nr. 2687/1 soll das bestehende Pflegeheim abgebrochen und ein Ersatzneubau mit einem Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte errichtet werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heims in Tübingen – Lustnau durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
<b>Aufstellungsbeschluss</b>			22.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:			
- Informationsveranstaltung			14.02.2008
- Planauflage			11.02.2008 – 22.02.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			07.02.2008
<b>Auslegungsbeschluss</b>			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht			23.04.2008
Behandlung der Anregungen			
<b>Satzungsbeschluss</b>			

IN-KRAFT-TRETEN	
-----------------	--