

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Schweickhardtstraße“
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 213/2007, 213a/2007

Anlagen: Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 08.08.2008 (Anlage 1)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 08.08.2008 (Anlage 2)
Textliche Festsetzungen vom 08.08.2008 (Anlage 3)
Begründung vom 08.08.2008 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 08.08.2008 und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.08.2008 werden gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines LIDL Marktes mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen) auf dem südlichen Schweickhardt-Areal.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma LIDL möchte auf dem südlichen Schweickhardt-Areal einen großflächigen Lebensmittelmarkt ansiedeln, der durch Dienstleistungsnutzung (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen) ergänzt wird. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Mit Antrag

vom 13.08.2007 hat die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.07.2007 beschlossen, für das Vorhaben der Firma LIDL einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit frühzeitigem Beteiligungsverfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden am 18.08.2007 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 20.08.2007 - 14.09.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2007 frühzeitig beteiligt. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im folgenden Teil aufgeführt.

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs erfolgte eine Konkretisierung und teilweise Modifizierung der Vorentwurfsplanung. Zudem wurde das Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die Anregung des Beirats, die innere Organisation des Gebäudes so zu verändern, dass Eingang und Schauseite des Lebensmittelmarkts an der Schweickhardtstraße liegen, wurde aufgenommen. Der Vorschlag des Beirats, das Gebäude komplett an die B 27 rücken zu lassen und ggf. eine interne Fußgängerschließung vorzusehen, wurde hingegen weder von der Verwaltung noch vom Vorhabenträger als sinnvoll erachtet, da dies die Entwicklung nach Verlegung der B 27 deutlich erschwert hätte. Die jetzige Stellung des Gebäudes ermöglicht grundsätzlich einen Anbau auf der Südseite nach Verlegung der B 27 und Reduzierung der Straßenbreite in der Stuttgarter Straße. Aufgrund der unklaren zeitlichen Perspektiven ist dieser Anbau jedoch noch nicht Gegenstand dieses planungsrechtlichen Verfahrens.

In enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die genaue Stellung des Baukörpers unter Einhaltung der bestehenden Flucht der Schweickhardtstraße und unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstands von der Stuttgarter Straße B 27 festgelegt. Die Gebäudekubatur und die Gebäudehöhen wurden konkretisiert, wobei beim mehrgeschossigen Gebäudeteil die Höhen der nördlich anschließenden Bestandsgebäude aufgenommen wurden. Die Südseite des Gebäudes wurde deutlich in die drei Baukörper gegliedert, die Fassadengestaltung und die Fensteröffnung des Marktes nach Süden tragen dem besonderen Standort am Stadteingang Rechnung. Basierend auf den Ergebnissen einer Schallimmissionsuntersuchung wird im Bereich der Anlieferung eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Der Parkierungsbereich wurde durch die Reduzierung der Stellplatzzahl und durch zusätzliche Baumstandorte gestalterisch aufgewertet. Auf der Ostseite der Schweickhardtstraße ist ein öffentlicher Geh-/Radweg mit einer Breite von 2,5 m eingeplant. Die im Gremium angeregte Verlängerung des Gehwegs entlang der B 27 bis zum Hotel Stadt Tübingen wurde mit dem Hotelbetreiber besprochen, wird von diesem aber abgelehnt, da er bereits jetzt Probleme mit den Besuchern der nahen Diskothek, des Schnellimbisses und der Tankstelle sieht. Durch diese neue Fußgängerverbindung wird eher eine zusätzliche Belastung des Hotelbetriebs befürchtet. Die Verwaltung hat sich daher entschieden, nicht gegen den Willen des Hotelbetriebers eine zusätzliche Fußgängeranbindung sicherzustellen; diese ist aber zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich möglich.

Ausgehend von den Ergebnissen einer geotechnischen Untersuchung wurde der Umgang mit dem Niederschlagswasser konkretisiert. Da der bindige Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist,

wird das anfallende Regenwasser auf den begrünten Dachflächen sowie in den Grünflächen auf dem Baugrundstück zurückgehalten und zeitlich verzögert in die Kanalisation geleitet.

Eine Unterschreitung des Energiestandards der EnEV wird angestrebt. Als Maßnahmen zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs sind insbesondere Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gebäudes sowie eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft des Lebensmittelmarkts vorgesehen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➤ **Regionalverband Neckar-Alb (27.08.2007)**

Das Plangebiet „Schweickhardtstraße“ gehört nicht zum Kernbereich der Stadt Tübingen. Sofern für das geplante Vorhaben der Kernbereich erweitert bzw. ein Sondergebiet ausgewiesen wird, bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung“ ausgewiesen.

➤ **Polizeidirektion Tübingen (28.08.2007)**

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass die im Plankonzept vor der Bäckerei und dem Shop vorgesehenen Parkplätze senkrecht zur Schweickhardtstraße bei Ein- und Ausparkvorgängen, die von der Schweickhardtstraße einbiegenden Fahrzeuge bei der Einfahrt auf den Parkplatz behindern können, so dass es auf der Schweickhardtstraße zu Rückstau kommt.

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen die Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Schweickhardtstraße wegen der Verkehrsstärke in der Schweickhardtstraße nicht erlauben. Empfohlen werden Fußgängerüberführungen und Querungen im Kreuzungsbereich der B 27 / Schweickhardtstraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Plankonzept vorgesehenen Parkplätze sind entfallen. Im vorliegenden Entwurf werden Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Diese Flächen wurden so ausgewiesen, dass Rückstau auf der Schweickhardtstraße vermieden wird.

Der im Plankonzept vorgesehene Fußgängerüberweg ist entfallen. Die Querung der Schweickhardtstraße soll durch eine Verlegung der bestehenden Mittelinsel gesichert werden. Optional ist an der Schweickhardt-Kreuzung eine zusätzliche signalisierte Fußgängerquerung möglich, die vom Vorhabenträger ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden kann.

➤ **Regierungspräsidium Tübingen (10.09.2007, 13.09.2007)**

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

Nach Auffassung der Raumordnungsbehörde ist der Standort „Schweickhardtstraße“ für Handelsnutzung mit zentrenrelevanten Warensortimenten prinzipiell geeignet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein entsprechender Verweis auf die Regelungen des § 20 DSchG in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 m² zuzüglich Lager und Nebenflächen sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsnutzungen mit insgesamt 700 m² geregelt. Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben wird die Zulässigkeit von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten als Rand- und Ergänzungssortiment beschränkt. Auf diese Weise kann ein Mehrangebot der Nahversorgungssituation für die Südstadt und darüber hinaus erzielt werden. Gleichzeitig wird die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort gesichert und die Attraktivität Tübingens als Einkaufsstadt nicht beeinträchtigt.

➤ **Deutsche Telekom Netzproduktion (10.09.2007)**

Die Deutsche Telekom weist auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

➤ **Landratsamt Tübingen (22.10.2007)**

Das Landratsamt bringt vor, dass durch die Planung eine Überschreitung der Lärmwerte nach DIN 18005 für Gebiete, in denen regelmäßig eine Wohnnutzung zulässig ist, zu erwarten ist und passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend seien, den Konflikt zu lösen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten vom 05.06.2008 und der Ergänzung vom 11.08.2008 wurden die Schallimmissionen im Wirkungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes rechnerisch ermittelt und auf der Grundlage der TA Lärm beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich des östlich angrenzenden Hotels Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für ein Mischgebiet durch den LKW-Verkehr und Be- und Entladetätigkeiten im Bereich der Anlieferung zu erwarten sind. Dies macht eine Lärmschutzwand im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

Für die in den beiden oberen Geschossen über dem Lebensmittelmarkt vorgesehenen Dienstleistungsnutzungen wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr der Stuttgarter Straße und der Schweickhardtstraße festgestellt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Zur Einhaltung der Orientierungswerte sind in den oberen Geschossen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

➤ **Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (21.09.2007)**

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Nachbarschaftsverband wird über die Rechtskraft des Bebauungsplanes informiert, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden kann.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der externen Planungsleistungen wie auch die Kosten für die Umsetzung der Planung. Weitere Regelungen werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

Parallel zu diesem Durchführungsvertrag wird mit dem Eigentümer des Grundstücks noch eine Regelung über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vereinbart, die derzeit verhandelt wird.

6. Anlagen

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 08.08.2008 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 08.08.2008 (Anlage 2)

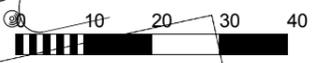
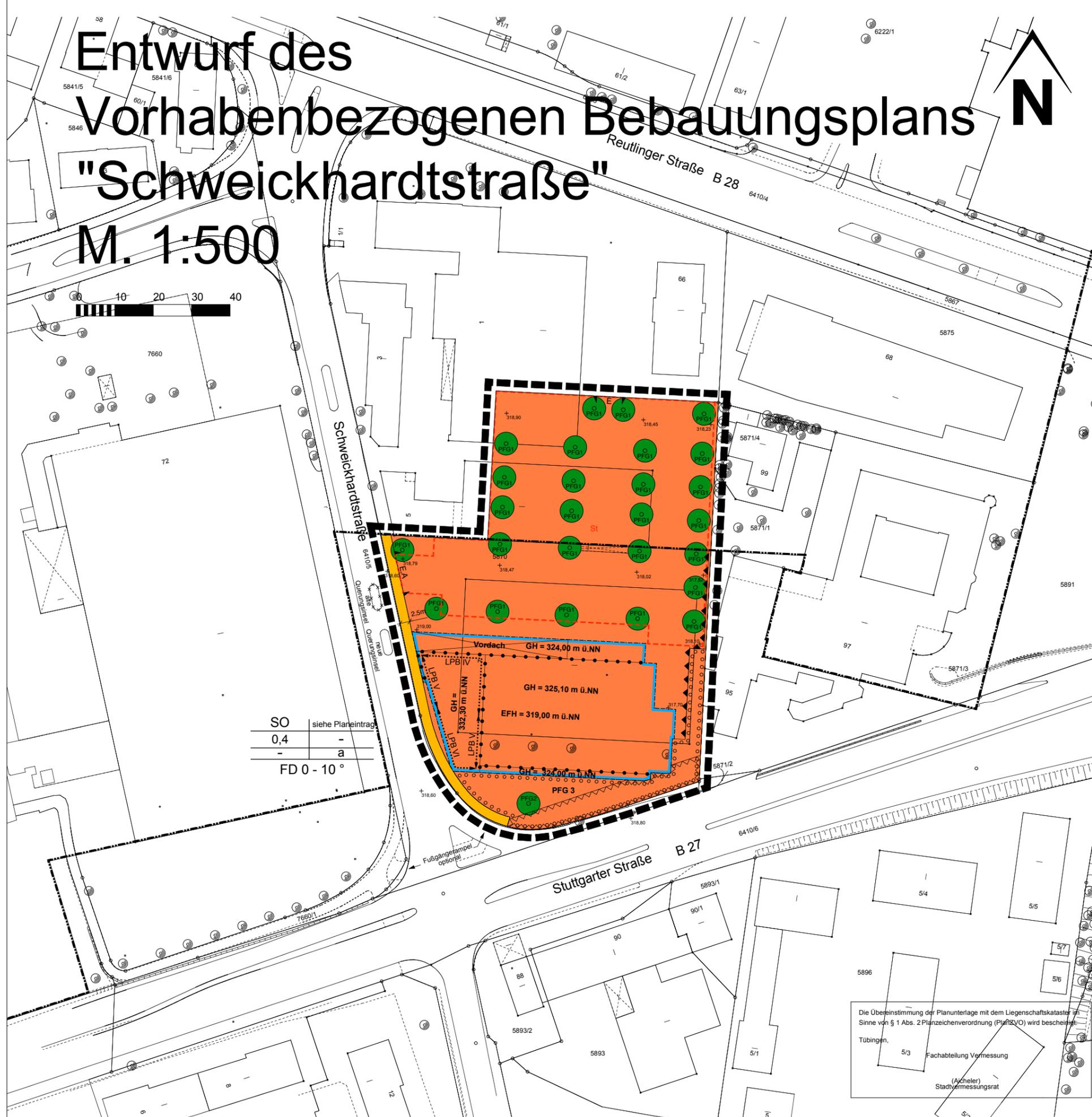
Textliche Festsetzungen vom 08.08.2008 (Anlage 3)

Begründung vom 08.08.2008 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweickhardtstraße"

M. 1:500



SO	siehe Planeintrag
0,4	-
-	a
FD 0 - 10°	

Zeichenerklärung

- SO** Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung"
- Nutzungsschablone**

Baugebiet	Gebäudehöhe GH
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

- Dachform**

 - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
 - ü.NN zulässige GH, EFH oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
 - a abweichende Bauweise
 - FD 0-10° Flachdach, Dachneigung 0-10°

 - Baugrenze
 - Vordach
 - Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Öffentliche Verkehrsflächen, Geh- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Einfahrtsbereich mit Ausfahrtsverbot
 - Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm mit Angabe Lärmpegelbereich
 - Lärmschutzwand, Höhe 2,50 m
 - Pflanzgebot für Bäume, PFG 1 und PFG 2
 - Pflanzgebot für Gräser und Strauchgruppen, PFG 3
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - Städtebaulicher Entwicklungsbereich Südstadt (nachrichtlich)



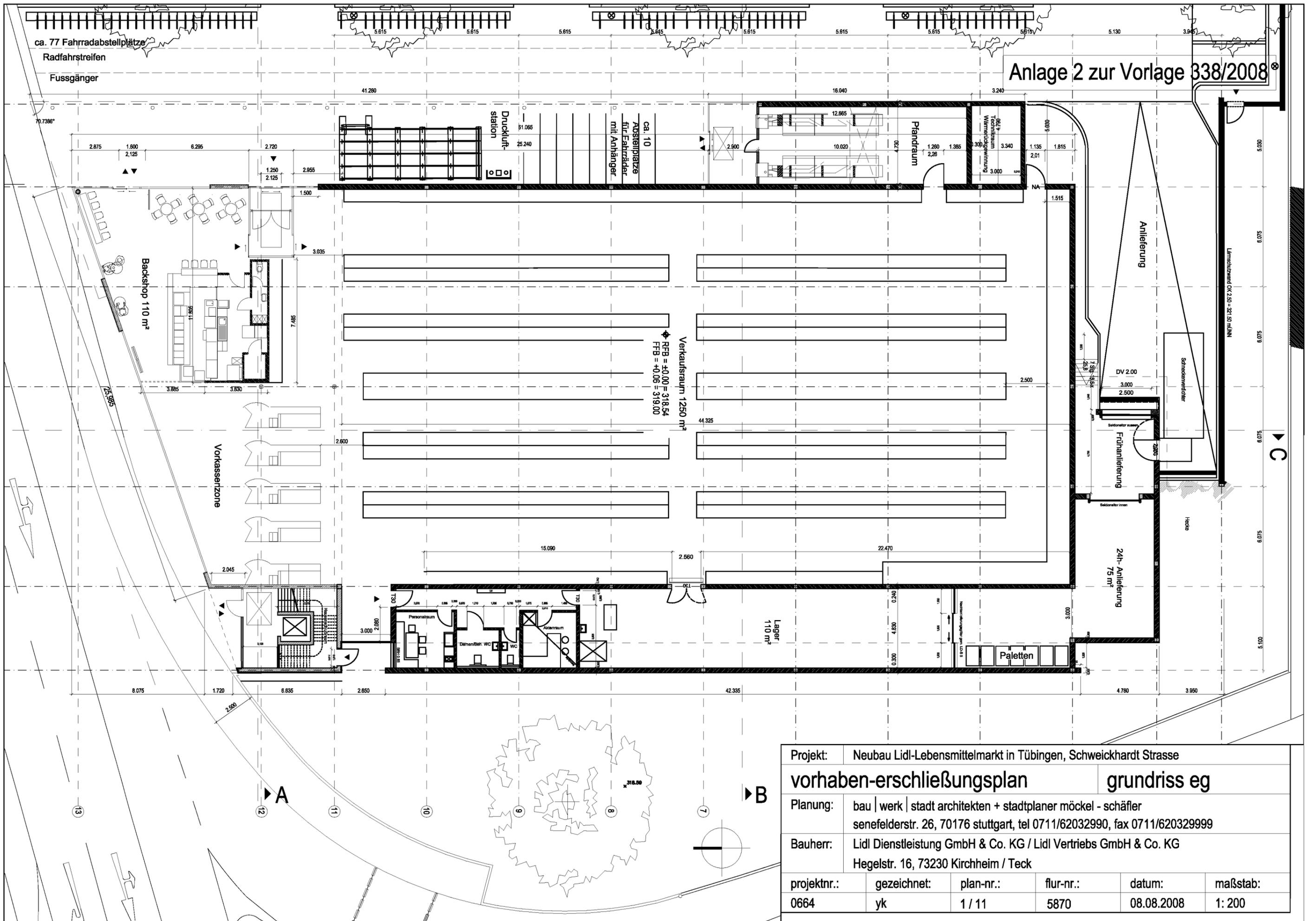
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Schweickhardtstraße
 Tübingen
 Plan Nr.: xxx
 Tübingen, 08.08.2008



Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt.
 Tübingen,
 5/3 Fachabteilung Vermessung
 (Acheleer)
 Stadtermessungsrat

Ulla Schreiber
 Baubürgermeisterin

Tim von Winning
 Stadtplanungsamt



Anlage 2 zur Vorlage 338/2008

ca. 77 Fahrradabstellplätze
Radfahrstreifen
Fussgänger

Verkaufsraum 1250 m²
RFB = +0,00 = 318,54
FFB = +0,06 = 319,00

Backshop 110 m²

Vorkassenzone

Lager 110 m²

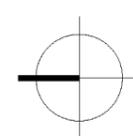
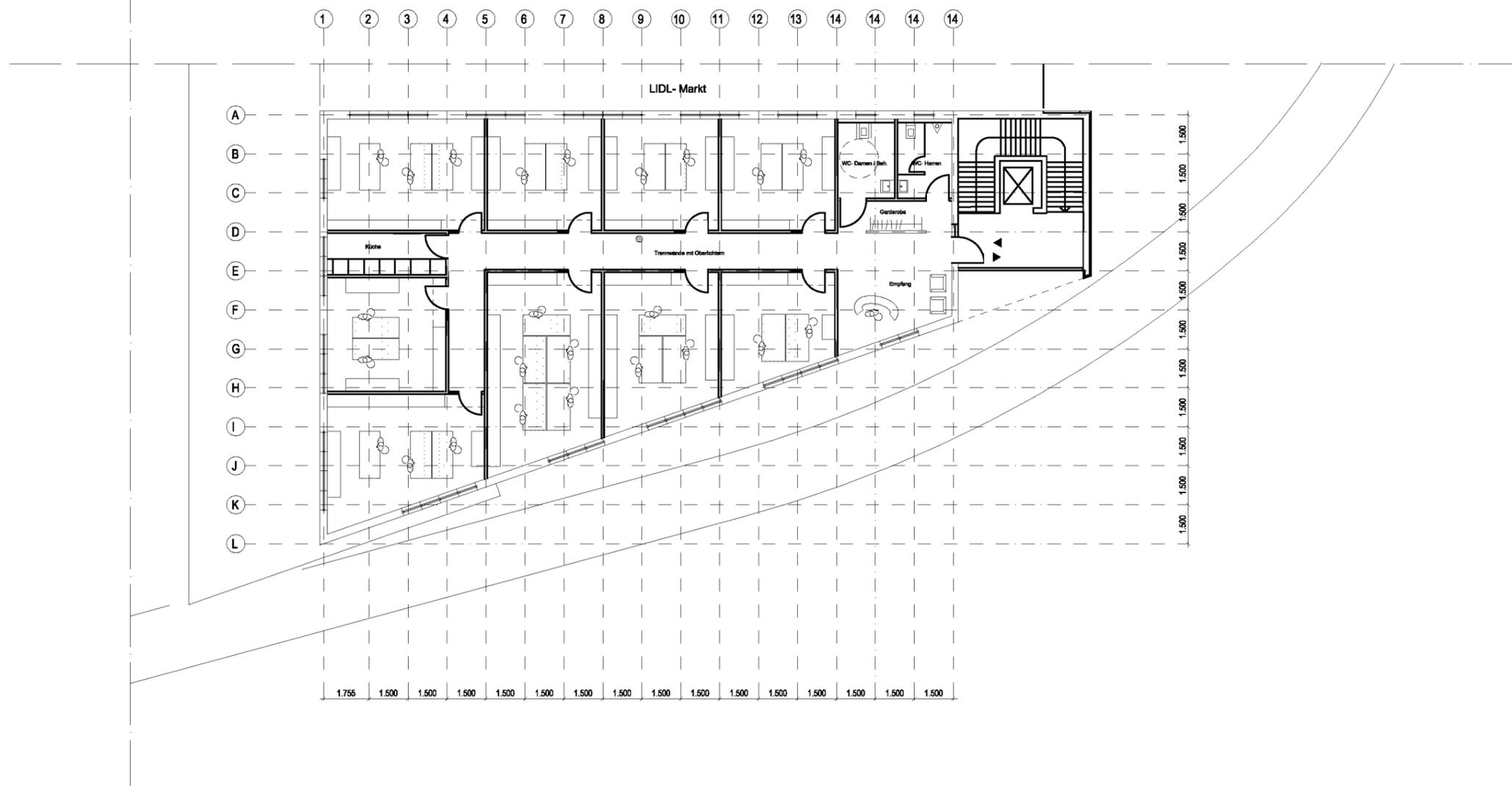
Paletten

24h-Anlieferung 75 m²

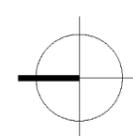
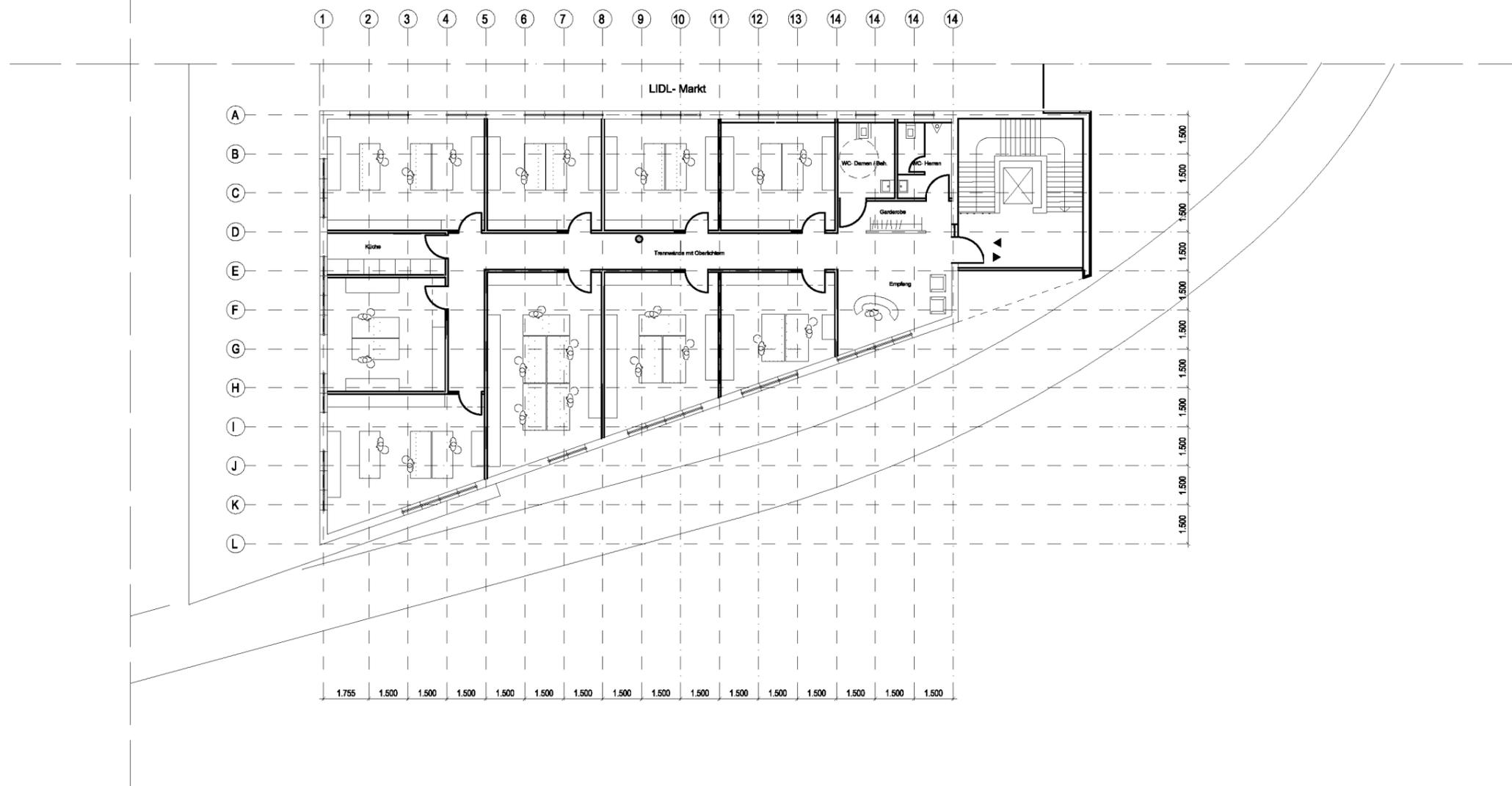
Früh-anlieferung

Anlieferung

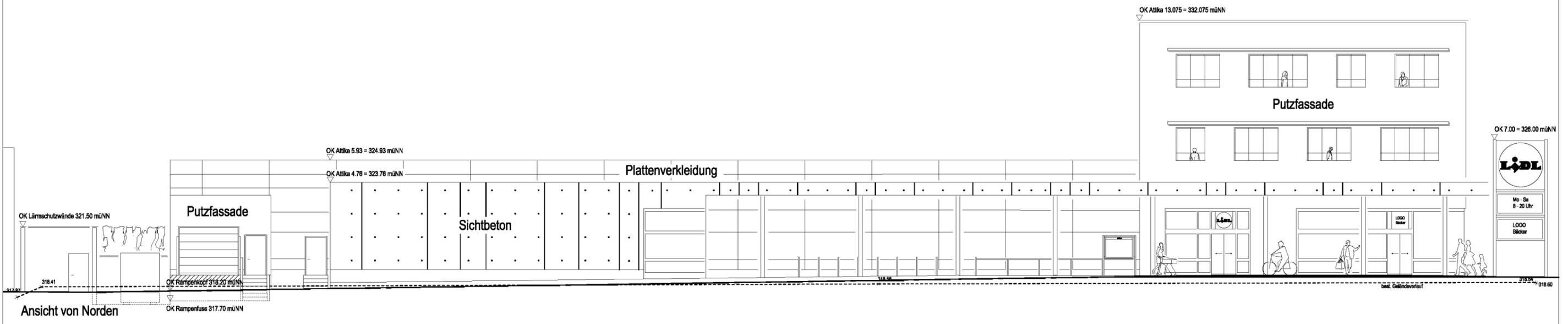
Projekt:		Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse			
vorhaben-erschließungsplan		grundriss eg			
Planung:		bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999			
Bauherr:		Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck			
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	1 / 11	5870	08.08.2008	1: 200



Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			grundriss 1.og		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	2 / 11	5870	08.08.2008	1: 200

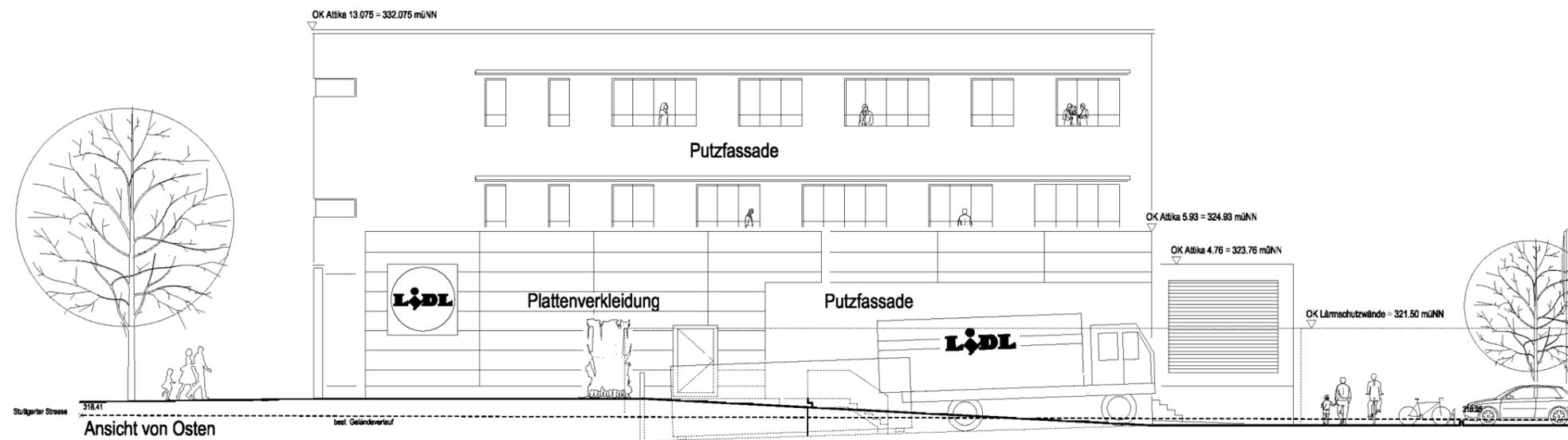


Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			grundriss 2.og		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	3 / 11	5870	08.08.2008	1: 200

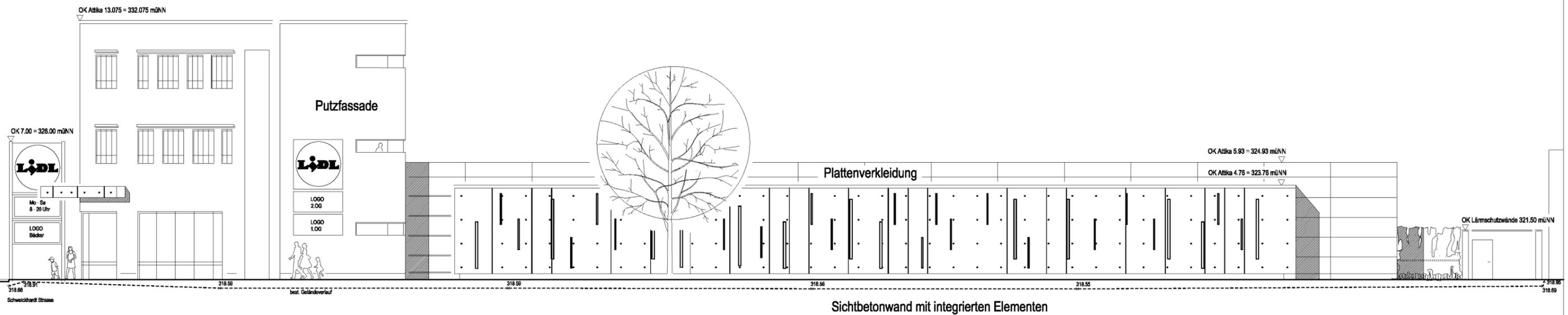


Ansicht von Norden

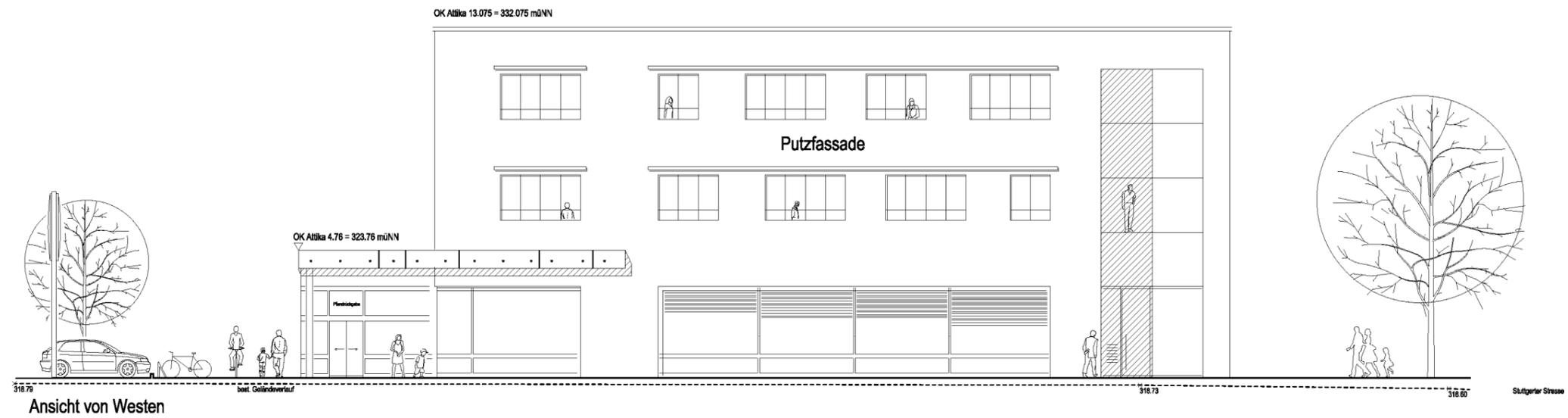
Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			ansicht norden		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	4 / 11	5870	08.08.2008	1: 200



Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			ansicht osten		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	5 / 11	5870	08.08.2008	1: 200

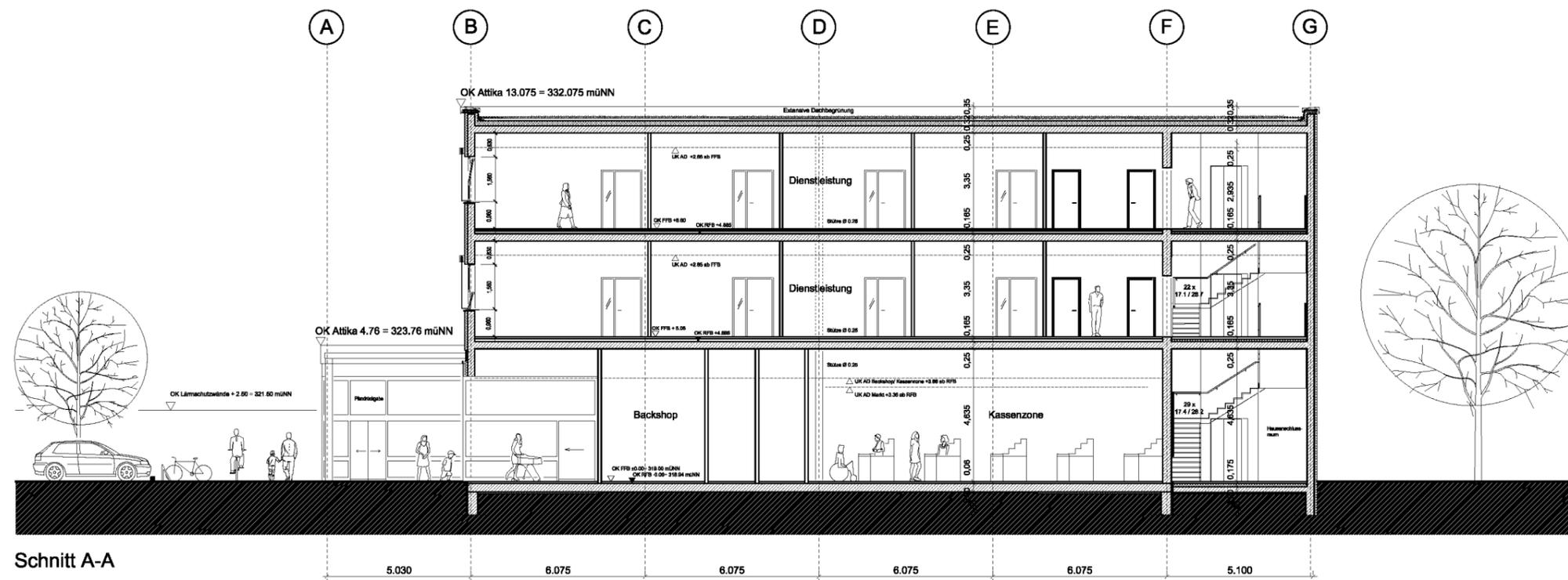


Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			ansicht süden		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	6 / 11	5870	08.08.2008	1: 200

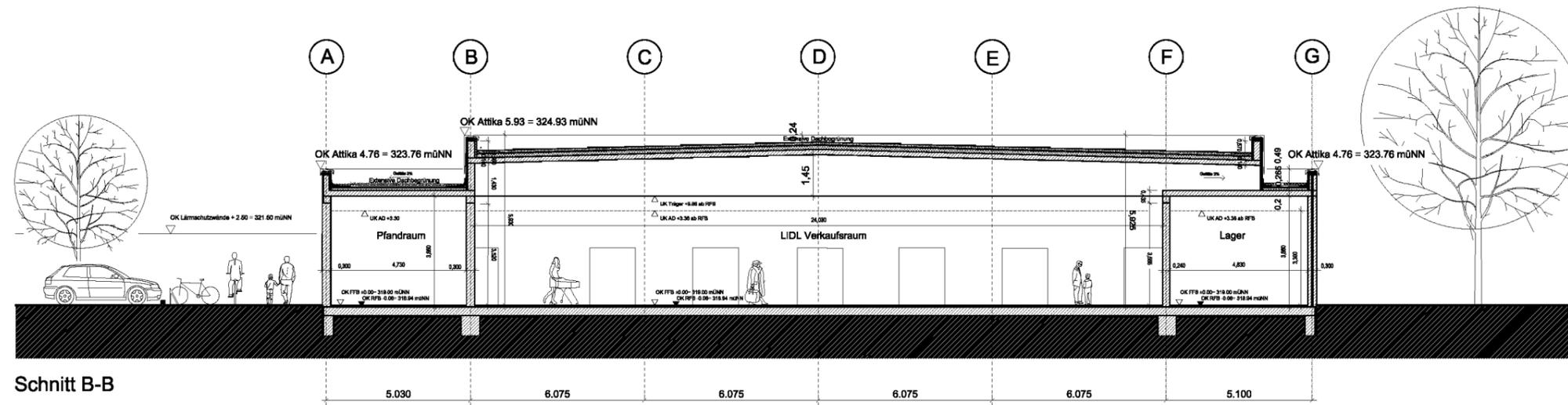


Ansicht von Westen

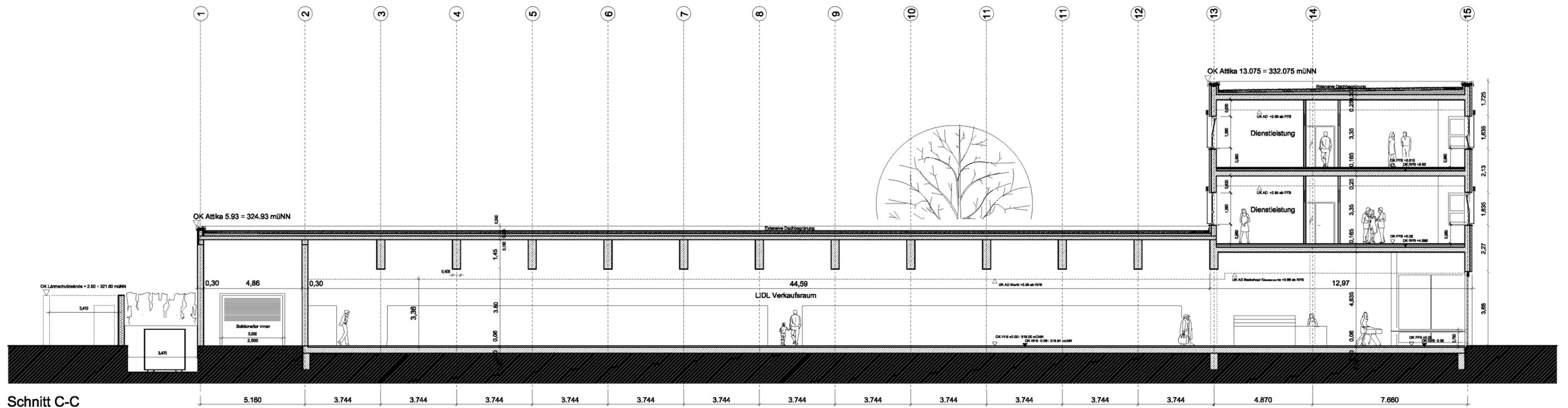
Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			ansicht westen		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	7 / 11	5870	08.08.2008	1: 200



Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			schnitt a-a		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	8 / 11	5870	08.08.2008	1: 200

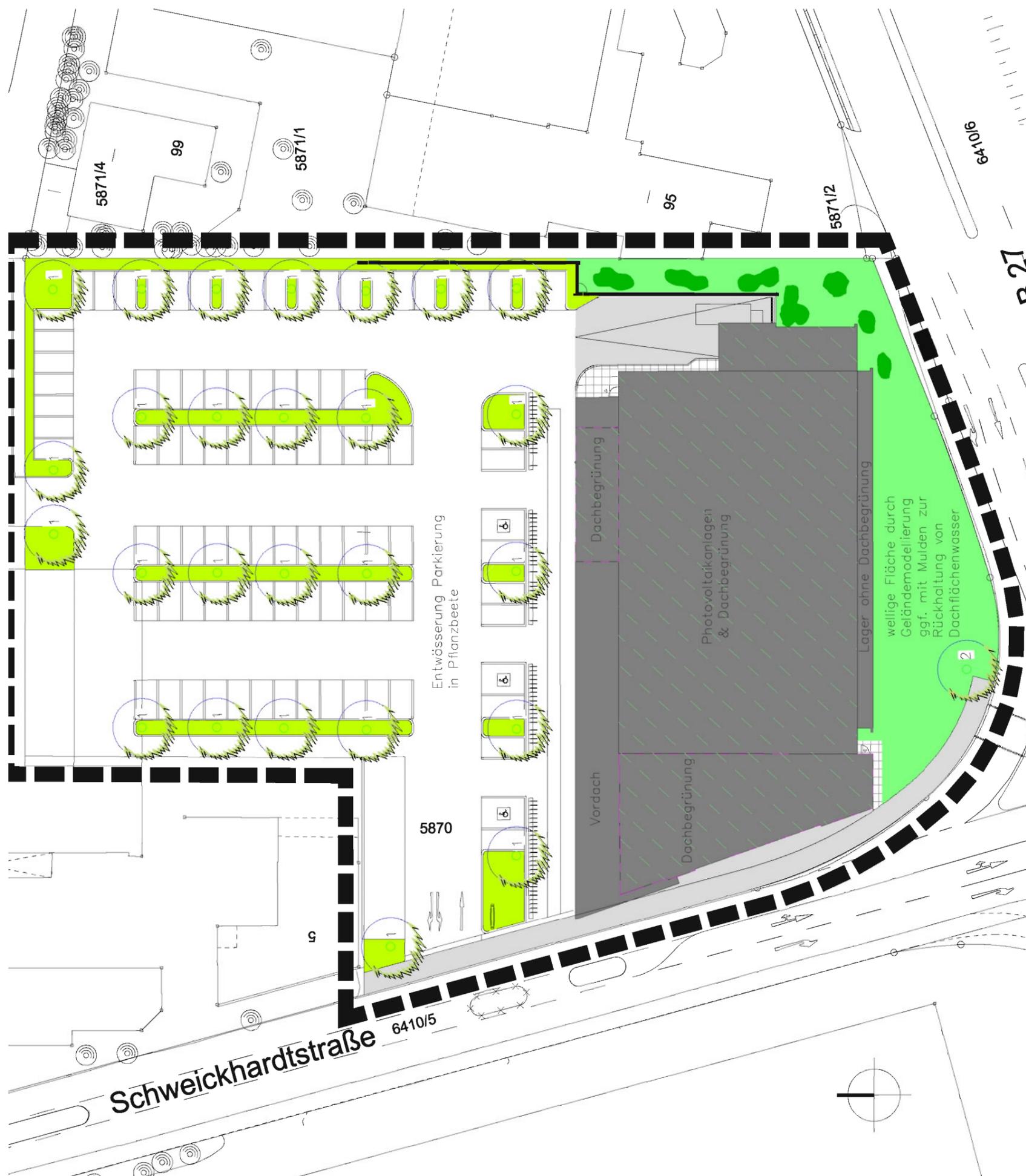


Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			schnitt b-b		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	9 / 11	5870	08.08.2008	1: 200



Schnitt C-C

Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			schnitt c-c		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/620329999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	10 / 11	5870	08.08.2008	1: 200



Legende

-  **Bäume**
 - 1 *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
 - Platanus x acerifolia* Platane
 - Qualität: H, 3xv. m.B. 18-20
-  **2**
 - Aesculus x carnea* Rotblühende Rosskastanie
 - Platanus x acerifolia* Platane
 - Tilia cordata* Winter-Linde
 - Qualität: H, 3xv. m.B. 18-20
-  **Strauchpflanzung**
 - Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* Hasel
 - Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
 - Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare* Liguster
 - Prunus spinosa* Schlehe
 - Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
-  **Gräserpflanzung**
 - hochwüchsige: *Calamagrostis x acutiflora* 'Karl Foerster'
 - Miscanthus sinensis* 'Gracillimus'
 - Miscanthus sinensis* 'Malepartus'
 - Miscanthus sinensis* 'Variegata'
 - Molinia arundinacea* 'Karl Foerster'
 - Panicum virgatum* 'Rehbraun'
 - niedrigwüchsige: *Carex morowii* 'Variegata'
 - Festuca cinerea*
 - Festuca rubra*
 - Luzula nivea*
 - Pennisetum alopecuroides* 'Hameln'
-  **Pflanzfläche**
Bodendecker, Stauden, Gräser, Kleinsträucher
-  **Gebäude**
-  **Dachbegrünung**
-  **Asphalt / Beton**
-  **Verbundpflaster**
-  **Lärmschutzwand**

Planung der Freiflächen durch das Büro ARP Stuttgart

Projekt:	Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt in Tübingen, Schweickhardt Strasse				
vorhaben-erschließungsplan			freiflächengestaltungsplan		
Planung:	bau werk stadt architekten + stadtplaner möckel - schäfler senefelderstr. 26, 70176 stuttgart, tel 0711/62032990, fax 0711/62032999				
Bauherr:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG / Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim / Teck				
projektnr.:	gezeichnet:	plan-nr.:	flur-nr.:	datum:	maßstab:
0664	yk	11 / 11	5870	08.08.2008	1: 500

Textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweickhardtstraße“



Tübingen
Universitätsstadt

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

I. 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 Bau-nutzungsverordnung (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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung“ festgesetzt. In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 qm zuzüglich Lager und Nebenflächen im Erdgeschoss sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen (Dienstleistungen) mit insgesamt maximal 700 qm Geschossfläche in den Obergeschossen.
- (3) Als Rand- und Ergänzungssortiment sind bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben weitere zentrenrelevante Sortimente (z.B. Sonderposten, Saisonware und Werbemaßnahmen mit wechselndem kurzfristigen Warenangebot) bis maximal 20 % Prozent der jeweiligen Verkaufsfläche des Betriebs, zulässig. Zusätzlich ist ein zentrenrelevanter Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie bis zu maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Betriebs zulässig.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und durch die maximale Gebäudehöhe (GH als Höchstmaß in m ü. NN) bestimmt. Bezugspunkt für die GH ist die Attika (oberste Dachbegrenzung). Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- (2) In Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.
- (3) Die GH darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Antennen) auf einer Fläche von max. 5 % der Grundfläche des Daches um höchstens 1,20 m überschritten werden. Die GH darf auch mit Solaranlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude, die länger als 50 m sind, zulässig sind.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese haben auch unterirdische Wirkung.
- (2) Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit Vordach gekennzeichneten Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur eine Überbauung durch ein Vordach zulässig. Unter dem Vordach sind nur folgende baulichen Anlagen zulässig:
 - Fahrradabstellanlagen und zugehörige Anlagen
 - Abstellanlage für Einkaufswagen
 - maximal eine frei stehende Werbeanlage
- (3) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende baulichen Anlagen zulässig:
 - die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten offenen Stellplätze
 - Zufahrten
 - Abfahrtsrampe des Anlieferungsbereichs
 - nicht überdachte Fahrradabstellanlagen

5. Zufahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiches an der Schweickhardtstraße zulässig.

Von den nördlich des Plangebiets angrenzenden Bauflächen ist innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiches nur eine Einfahrt zulässig; eine Ausfahrt ist nicht zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der im zeichnerischen Teil für Stellplätze gekennzeichneten Fläche und nur in Form von offenen Stellplätzen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Bereich ist von Hochbauten und Werbeanlagen jeglicher Art freizuhalten.

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

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von mindestens 15 cm zu begrünen. Vordächer, Dachflächen mit einer Breite von weniger als 2,0 m und Flächen für betriebsbedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Aufzugschächte, Antennen) sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

Das auf dem Baugrundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in den nicht versiegelten Bereichen zu sammeln, zurückzuhalten und zeitlich verzögert in die Kanalisation einzuleiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm mit Angabe Lärmpegelbereich“ gekennzeichneten Fassaden sind oberhalb einer Höhe von 324,00 m ü.NN besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärmimmissionen vorgeschrieben. Dabei sind in Abhängigkeit von den angegebenen Lärmpegelbereichen (LPB) die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass sie den nachfolgend aufgeführten Gesamtschalldämm-Maßen entsprechen:

Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R ^w ,res in dB) nach DIN 4109, Tabelle 8	
	Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
[-]	[dB]	[dB]
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Ein geeigneter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- (2) In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Ihre Höhe muss mindestens 2,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des Marktgebäudes (319,00 m ü.NN +/- 15 cm), oberer Bezugspunkt die Oberkante der Lärmschutzwand.

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

- (1) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 1 bezeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste 1 in den Hinweisen zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang umgehend entsprechend Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.
- (2) Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 2 bezeichneten Standort ist ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 2 in den Hinweisen zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang umgehend entsprechend der Pflanzenliste 2 zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 18/20 cm.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit PFG 3 bezeichnete Fläche ist mit Gräsern unterschiedlicher Wuchshöhe sowie Strauchgruppen aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste 3 in den Hinweisen zu bepflanzen.
Die Anlage eines privaten Fußwegs entlang der Stuttgarter Straße ist innerhalb der mit PFG 3 bezeichneten Fläche zulässig.
- (4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- (5) Bei den Baumstandorten sind Abweichungen von +/- 5 m zulässig.
- (6) Je Baum ist eine Fläche von mindestens 9 qm vorzusehen, die dauerhaft vor Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung geschützt werden muss. Die unbefestigten Baumscheiben müssen eine Breite von 2,0 m aufweisen, sofern sie nicht mehreren Bäumen als Standort dienen oder an weitere unversiegelte Flächen angrenzen.
- (7) Die Pflanzqualitäten müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien entsprechen.

11. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die Höhe des Fertigfußbodens. Maßgebend ist die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Eine Abweichung vom im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen EFH-Wert um +/- 15 cm ist zulässig.

II. 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

Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Dachform und Dachneigung.

2. Solaranlagen

Solaranlagen müssen mindestens 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

3. Fassadengestaltung

- (1) Grelle und fluoreszierende Materialien sind ausgeschlossen.
- (2) Die Fassaden sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen 4/11 bis 7/11 zu gestalten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan 11/11 (Freiflächengestaltungsplan) zu gestalten.

5. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fahnen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und sie dürfen die Attika (oberste Dachbegrenzung) nicht überragen. Sie sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen 4/11 bis 7/11 zu gestalten.
- (3) An der südlichen Gebäudeseite sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Maximal eine frei stehende Werbeanlage ist außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt zulässig, maximal eine weitere innerhalb der Baugrenzen unter dem Vordach. Diese sind entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen 4/11, 6/11 und 7/11 zu gestalten.
- (5) Automaten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind insoweit zulässig, als sie der Höhenanbindung an die Nachbargrundstücke, der Herstellung des Anlieferungsbereichs, der Sicherstellung der Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die nicht versiegelten Bereiche des Baugrundstücks sowie der Geländemodellierung im Zuge der Freiflächengestaltung dienen.

III. HINWEISE

Pflanzenlisten zu den festgesetzten Pflanzgeboten

Pflanzenliste 1

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Platanus x acerifolia - Platane

Pflanzenliste 2

Aesculus x carnea - Rotblühende Rosskastanie
Platanus x acerifolia - Platane
Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzenliste 3

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/11 bis 11/11 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bodendenkmale

Im Zuge der Baumaßnahmen können archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden. Sollten bisher unbekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) wird verwiesen.

Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind Verunreinigungen des Untergrunds bekannt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist in einzelnen Bereichen Aushubmaterial zu erwarten, das nicht uneingeschränkt verwendet werden kann. Erdaushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Wenn bei Erdarbeiten auffällige Bodenveränderungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt werden, muss der Aushub gutachterlich überprüft und fachgerecht entsorgt werden.

Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen vom 26.07.1999:

1. Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel/Einrichtungen,
- Büromöbel,
- Bodenbeläge/Tapeten,
- Fahrzeuge (ohne Fahrräder),
- Kfz-Teile,
- Brennstoffe,
- Bau- und Heimwerkerartikel,
- Pflanzen/Garten-/Zooartikel

2. Zentrenrelevante Sortimente

- Textilien/Bekleidung
- Apotheke/medizinische und orthopädische Artikel

- Schuhe/Lederwaren
- Uhren/Schmuck
- Foto/Optik
- Spielwaren
- Drogerie/Parfümerie
- Kunstgewerbe
- Elektroartikel
- Haushaltswaren/Wohnbedarf
- Schreibwaren/Büroartikel
- Sport-/Campingartikel
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Computer/Software

Energiestandard

Eine Unterschreitung des Energiestandards nach der EnEV wird angestrebt. Als Maßnahmen zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs sind Photovoltaikanlagen auf dem Dach des eingeschossigen Baukörpers sowie eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft des Lebensmittelmarkts vorgesehen.

Tübingen, den 08.08.2008

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweickhardtstraße“



1. Anlass der Planung

Die Firma Lidl möchte auf dem südlichen Schweickhardt-Areal einen Verkaufsmarkt mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche ansiedeln und hat hierfür mit dem Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Einigung erreicht. Für die Realisierung ist die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der geltende Bebauungsplan von 1980 sieht Baugrenzen, die für das veränderte Konzept nicht mehr geeignet sind, sowie eine Einschränkung der Einzelhandelsverkaufsfläche auf 500 m² vor. Zudem ergibt sich bei der Ansiedlung die Notwendigkeit, eine Vielzahl von Aspekten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Der Antrag des Vorhabenträgers vom 13.08.2007 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Gegenstand des Vorhabens ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts, der aufgrund seiner Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² als großflächig einzustufen ist und der durch Dienstleistungsnutzungen ergänzt wird.

Die Planung sieht eine Bebauung vor, die sich entlang der Stuttgarter Straße in Ost-West-Richtung erstreckt. Sie beinhaltet den eingeschossigen Baukörper des Lebensmittelmarkts mit integriertem Backverkaufsshop. Diesem wird zur Stuttgarter Straße hin ein ebenfalls eingeschossiger Baukörper geringerer Höhe mit den Lagerflächen des Markts vorgelagert. Analog befinden sich auf der Nordseite Lager- und Technikräume sowie die Eingangsüberdachung. An der Schweickhardtstraße erhält der Baukörper des Lebensmittelmarkts zwei zusätzliche Geschosse, die für Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen. Die Anlieferung befindet sich auf der Westseite des Marktgebäudes.

Insgesamt ergeben sich für die Nutzungen des Planbereichs ungefähre Geschossflächen folgender Größe:

-	Lebensmittelmarkt und Backverkaufsshop	1.800 m ²
	davon Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt	1.250 m ²
	davon Verkaufsfläche Backverkaufsshop	110 m ²
	davon Lager- und Nebenflächen	440 m ²
-	Dienstleistungen	700 m ²

Durch die Anordnung der Baukörper wird die räumliche Kante entlang der Stuttgarter Straße gestärkt. An der Einmündung der Schweickhardtstraße erhält sie eine Akzentuierung als Gegengewicht zur gegenüber liegenden Bebauung.

Für die Gebäude sind eine zeitgenössische Architektur und die Verwendung von hochwertigen Materialien vorgesehen. Sie erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach. Auf dem extensiv begrüntem Flachdach wird eine Solaranlage installiert.

Die Erschließung erfolgt von der Schweickhardtstraße im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die ebenerdigen Stellplätze, die aus Sicht der Fa. Lidl unabdingbar sind, werden in den Innenbereich des Schweickhardt-Areals gelegt und stehen für alle Nutzungen zur Verfügung.

Durch die Lage des Marktes in unmittelbarer Nähe zur Südstadt wird ein bedeutender Anteil von Kunden als Fußgänger und Radfahrer erwartet. Aus diesem Grund ist eine breite Zugangszone für Fahrradfahrer und Fußgänger von der Schweickhardtstraße aus vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich ca. 75 Fahrradstellplätze sowie zusätzliche Stellplätze für Fahrräder mit Anhänger. Die Querung der Schweickhardtstraße zu dieser überdachten Eingangszone soll durch eine Verlegung der bestehenden Mittelinsel gesichert werden. Entlang der Schweickhardtstraße wird ein öffentlicher Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m auf bislang privaten Flächen vorgesehen.

Im Inneren des Grundstücks erfolgt eine Durchgrünung der Parkierungsfläche durch die Pflanzung von

Laubbäumen in entsprechenden Pflanzbeeten. Für die nicht überbaute Fläche zwischen Gebäude und Stuttgarter Straße ist eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen. Ein großkroniger Einzelbaum markiert den Kreuzungsbereich Stuttgart Straße / Schweickhardtstraße. Ein Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch den nördlichen Teil des Flst. Nr. 5870,
- im Osten durch die Grundstücke Stuttgarter Straße 95 und 99,
- im Süden durch die Stuttgarter Straße (B 27),
- im Westen durch die Schweickhardtstraße.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m².

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 07.09.2007 als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Entsprechend § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung in die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung“ angepasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert der Bebauungsplan „Östlich der Schweickhardtstraße“, der am 22. Juli 1980 Rechtskraft erlangte. Dieser wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Schweickhardtstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Der südliche Teil des Planbereichs befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“.

6. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil dem bereits bebauten Grundstück der Firma Schweickhardt eine neue Nutzung mit veränderter städtebaulicher Zielsetzung zugeführt werden soll. Die Gesamtgrundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Schweickhardtstraße“ beträgt ca. 7.518 m². Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung“ berücksichtigt zusätzlich die in den beiden oberen Geschossen vorgesehenen Nutzungen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durch die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben kann eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich der Südstadt und darüber hinaus erzielt werden. Weitere zentrenrelevante Sortimente entsprechend dem Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen vom 26.07.1999 sind nur als Rand- und Ergänzungssortimente auf einem begrenzten Teil der Verkaufsfläche zulässig. Auf diese Weise wird die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort gesichert und die Attraktivität Tübingens als Einkaufsstadt nicht beeinträchtigt. Den Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich Randsortiment und Aktionsware wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.400 m² beschränkt. Sie umfasst - entsprechend den Urteilen des BVerwG vom 27.04.1990 und vom 24.11.2005 - jenen Teil der Geschäftsflächen, auf dem üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden. Hierzu gehören auch Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Ferner werden Lagerflächen zur Verkaufsfläche gerechnet, wenn ein Lagerverkauf erfolgt und die Lagerräume daher gleichzeitig auch dem Verkauf dienen. Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs werden nicht den Verkaufsflächen zugerechnet, das gleiche gilt für nicht den Verkauf offen stehende Lagerflächen sowie Büro- und Sozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang.

Ausgehend von der Sortimentsbeschränkung und der Begrenzung der Verkaufsfläche sind keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,4 ergibt sich im Wesentlichen aus der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und trägt der erforderlichen Größe des Marktgebäudes Rechnung. Der Schwellenwert für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten.

Durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzlich große Bereiche des Baugrundstücks in Anspruch genommen. Deshalb wird für diese Anlagen eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Der Schwellenwert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei um 0,1 überschritten. Da es sich nahezu ausschließlich um bereits versiegelte Böden handelt, resultieren aus dem hohen Versiegelungsgrad keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine Begrünung ist in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Die Höhenfestsetzung erfolgt durch maximale Gebäudehöhen. Sie ergeben sich aus den Höhen der verschiedenen Gebäudeteile (Lebensmittelmarkt, Lager, Überdachung Zugang, Kopfbau). Die gewünschte städtebauliche Akzentuierung durch die beiden Obergeschosse an der Ecke Stuttgarter Straße / Schweickhardtstraße wird entsprechend berücksichtigt; die Höhe orientiert sich dabei an den Bestandsgebäuden auf dem Schweickhardt-Areal. Die zulässigen Überschreitungen tragen den erforderlichen haustechnischen Anlagen bzw. dem gewünschten Einsatz von Solaranlagen Rechnung; die städtebauliche Verträglichkeit wird gewährleistet.

7.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässt. Damit wird den Anforderungen des Einzelhandels hinsichtlich der Gebäudegröße Rechnung getragen. Die Einfügung in die bestehende Bebauung im Umfeld ist gegeben.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich aus dem Gebäudegrundriss.

Durch die Festsetzung wird zum einen die Flächenversiegelung begrenzt. Zum anderen werden die gewünschte Stellung des Baukörpers und die damit verbundene Schaffung einer räumlichen Kante entlang der Stuttgarter Straße und der Schweickhardtstraße gesichert.

Im nordwestlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Fläche festgesetzt, in der lediglich ein Vordach zulässig ist. Dies dient der Sicherung der Eingangsüberdachung im Zusammenhang mit dem gewünschten großzügigen Zugangsbereich für Fahrradfahrer und Fußgänger von der Schweickhardtstraße aus.

7.5 Zufahrtsbereich, Garagen und Stellplätze

Aufgrund der erforderlichen Abstände zum Knotenpunkt Stuttgarter Straße / Schweickhardtstraße und da es sich bei der Stuttgarter Straße B27 um eine anbaufreie Straße handelt, ist eine Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen nur über die Schweickhardtstraße und nur im gekennzeichneten Bereich möglich.

Die bestehende Zufahrtmöglichkeit zum Plangebiet vom nördlichen Bereich des Schweickhardt-Areal (McDonalds) wird festgeschrieben. Allerdings wird eine Ausfahrt vom Parkplatz nach Norden ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um einen Schleichverkehr von der B 27 und der Schweickhardtstraße durch das Plangebiet zur im Norden verlaufenden B 28 zu verhindern. Ein entsprechender Schleichverkehr in südlicher Richtung ist nicht zu erwarten.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, überdachten und offenen Stellplätze erfolgt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Gründen der Begrenzung der Versiegelung. Ein Mindestabstand in Höhe von 10 m zwischen den offenen Stellplätzen und der Hinterkante des geplanten Geh- und Radwegs wird durch die zeichnerische Festsetzung gewährleistet. Dies dient der Vermeidung von Rückstau im Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Die Unzulässigkeit von Tiefgaragen wird mit der Begrenzung der Stellplatzzahl begründet, die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Schweickhardtstraße und der daraus resultierenden begrenzten Leistungsfähigkeit der Grundstückszufahrt erforderlich ist.

Die Belange der angrenzenden Nutzungen, die gegenwärtig Teile des Plangebiets als Parkierungsfläche nutzen, sind planerisch berücksichtigt und werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und den angrenzenden Nutzungen geregelt.

7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird den gesetzlichen Anforderungen im Umfeld von Bundesstraßen Rechnung getragen. Gemäß § 9 FStrG dürfen längs von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu einer Entfernung von 20 Meter keine Hochbauten errichtet werden. Dies ist entlang der Stuttgarter Straße B 27 zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets liegen mit dem Hotel Stadt Tübingen im Osten und der Bebauung in der Kiesackerstraße ca. 120 m westlich jedoch Bestandsgebäude vor, die mit ca. 10 m Abstand zum Fahrbahnrand (ohne Rechtsabbiegerspur) den gesetzlich geforderten Abstand von 20 m zur Stuttgarter Straße B 27 deutlich unterschreiten. Bei der Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche innerhalb des Plangebiets kann deshalb der Abstand dieser Bestandsgebäude aufgegriffen werden. Dieser bildet die Grundlage für die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen. Er wird lediglich in einem kleinen Bereich geringfügig unterschritten.

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen dient neben der Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation der wirkungsvollen Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig trägt sie - insbesondere im Hinblick auf die mehrgeschossige Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Stuttgarter Straße B 27 - zur Eingrünung des Gebäudes.

Die Möglichkeit einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist von den Untergrundverhältnissen abhängig. Im Plangebiet liegen Auffüllungen vor, die von Hochflutlehm unterlagert werden. Darunter stehen Neckarkiese an. Für den Hochflutlehm wird ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) von ca. 1×10^{-6} - 1×10^{-7} m/s angegeben. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist dieser Wert zu gering. Denkbar wäre eine Versickerung in den Neckarkiesen, die einen Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) von ca. 1×10^{-3} - 1×10^{-4} m/s aufweisen. Hierfür müsste der darüber lagernde Hochflutlehm z.B. mit einem Schacht durchstoßen werden. Da die Versickerungsleistung von Schächten jedoch begrenzt ist und nur eine geringe Reinigungswirkung erzielt wird, wird auf eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets verzichtet. Grundlage hierfür ist die „Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung des Untergrunds im Bereich des geplanten Lidl-Markts in 72072 Tübingen, Schweickhardt-Areal, Schweickhardtstraße 7“ der SakostaCAU GmbH, Stuttgart vom 17.06.2008.

Da sich das Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse für eine Versickerung nicht eignet, wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und zeitlich verzögert in die Kanalisation eingeleitet. Zusätzlich zur Rückhaltung auf den begrünten Dachflächen wird das im Bereich der Stellplätze anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden Pflanzbeete geleitet, wo es zurückgehalten wird und - in geringem Umfang - auch versickern bzw. verdunsten kann; erforderliche Überläufe entwässern in die Kanalisation.

7.8 Vorgehungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Schallimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Lebensmittelmarkts wurden rechnerisch ermittelt und auf der Grundlage der TA Lärm beurteilt. Dabei wurde anhand von Voruntersuchungen festgestellt, dass im Bereich des östlich angrenzenden Hotels Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für ein Mischgebiet durch den Lkw-Verkehr und Be- und Entladetätigkeiten im Bereich der Anlieferung zu erwarten sind. Dies macht eine Lärmschutzwand im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme sowie weiteren Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Nachtanlieferung, Schalldämmwerte für die Außenbauteile des Technikraums, Schalleistungspegel für technische Anlagen außerhalb des Gebäudes), die im Durchführungsvertrag geregelt werden, werden an allen Immissionsorten innerhalb und im Umfeld des Plangebiets die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die berechneten Beurteilungspegel eingehalten.

Weiterhin wurden für die in den beiden oberen Geschossen über dem Lebensmittelmarkt vorgesehenen Dienstleistungsnutzungen die Schallimmissionen durch den auf der gegenüberliegenden Seite der Schweickhardtstraße befindlichen Einkaufsmarkt berechnet. Hier lässt sich feststellen, dass der zulässige Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten wird.

Hinsichtlich der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der Stuttgarter Straße B 27 und der Schweickhardtstraße wurde berechnet, dass diese für die beiden oberen Geschosse sowohl tags als auch nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Mischgebiet liegen. Dies macht Vorgehungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der beiden Straßen sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Aus diesem Grund ergibt sich eine Nachweispflicht für passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Grundlage für die Festsetzungen und die vertraglichen Regelungen bildet die „Untersuchung der Schallimmissionen durch und auf den geplanten LIDL-Einkaufsmarkt“ der W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim vom 05.06.2008 und ergänzenden Untersuchungen zu diesem Bericht vom 11.08.2008.

Angesichts der Lärmeinwirkungen durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts und des Verkehrs der Stuttgarter Straße B 27 wird die Nachweispflicht für Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgeschrieben. Diese ist im Rahmen der Baugenehmigung vom Antragsteller zu erbringen.

7.9 Pflanzgebote

Die verschiedenen Pflanzgebote dienen der inneren und äußeren Begrünung des Baugrundstücks. Sie wirken sich positiv auf das Stadtbild und auf den Naturhaushalt, insbesondere der siedlungsklimatischen und der lufthygienischen Verhältnisse, aus.

Die Anpflanzung von großkronigen Bäumen zwischen den Stellplätzen dient der intensiven Begrünung dieses versiegelten Bereichs. Die Pflanzgebotsfläche entlang der Stuttgart Straße B 27 dient der Eingrünung des Gebäudes von Süden.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Werbeanlagen definieren. Dadurch soll die gestalterische Einfügung der Neubebauung in die Nachbarschaft sowie ein verträgliches Gesamtbild im überplanten, durch seine Lage an der stark frequentierten Stuttgarter Straße B 27 exponierten Bereich gewährleistet werden.

Die vorgesehene Dachform entspricht dem Charakter der gewerblichen Nutzung und fügt sich in die bestehende Bebauung im Umfeld ein. Gleichzeitig lässt sich auf Flachdächern die vorgeschriebene extensive Begrünung ohne besonderen Aufwand realisieren. Solaranlagen sind von der Attika bzw. der Traufe einzurücken, damit sie nicht einsehbar sind.

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds. Dies gilt insbesondere für die Südfassade, die aufgrund ihrer starken Einsehbarkeit von der Stuttgarter Straße B 27 nicht den Charakter einer Gebäuderückseite erhalten soll.

Die Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen dient der Verbesserung des Straßenbilds am vorliegenden exponierten Bereich entlang einer wichtigen Durchgangsstraße.

Die Eingrenzung der Werbeanlagen geschieht, um eine gestalterisch verträgliche Integration in das Stadtbild sicher zu stellen. Insbesondere die zur stark frequentierten Stuttgarter Straße B 27 hin orientierte südliche Gebäudeseite soll auf eine Bebauung hinweisen, die sich durch eine qualitativ hochwertige Architektur auszeichnet. Deshalb wird dort Fremdwerbung ausgeschlossen. Den Bedürfnissen der gewerblichen Nutzer der Neubebauung hinsichtlich Werbung wird in ausreichender Weise Rechnung getragen.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl für den Kunden- als auch für den Anlieferungsverkehr von der Schweickhardtstraße im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die Schweickhardtstraße weist in diesem Bereich drei Fahrspuren auf, von denen die mittlere von den Linksabbiegern genutzt werden kann. Die vorgesehene Ein- und Ausfahrt weist eine Fahrspur für die Einfahrt und zwei Richtungsfahrspuren für ausfahrende Fahrzeuge auf, um einen Rückstau in den Parkplatz zu vermeiden.

Ausgehend von einer verkehrlichen Untersuchung lässt sich eine ausreichende Leistungsfähigkeit dieses Anschlusses feststellen. Für die Schweickhardtstraße wurde eine Spitzenstundenbelastung von ca. 1.020 Pkw-Einheiten pro Stunde ermittelt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplanten Nutzungen wird - bezogen auf die Spitzenstunde - mit ca. 70 Pkw pro Stunde angegeben.

Die Zufahrtsmöglichkeit vom nördlichen Bereich des Schweickhardt-Areal (McDonalds) bleibt bestehen. Allerdings wird eine Ausfahrt vom Parkplatz nach Norden ausgeschlossen. Auf diese Weise soll ein Schleichverkehr von der B 27 und der Schweickhardtstraße durch das Plangebiet zur im Norden verlaufenden B 28 verhindert werden. Ein entsprechender Schleichverkehr in südlicher Richtung ist nicht zu erwarten.

Durch die Lage des Lebensmittelmarkts in unmittelbarer Nähe zur Südstadt wird ein bedeutender Anteil von Kunden als Fußgänger und Radfahrer erwartet. Aus diesem Grund ist zwischen dem Marktgebäude und dem Parkplatz eine breite Zugangszone für Fahrradfahrer und Fußgänger vorgesehen. Auf Höhe dieses Bereichs soll durch eine Verlegung der bestehenden Mittelinsel eine Querungsmöglichkeit über die Schweickhardtstraße geschaffen werden. Diese ist erforderlich, da ein Fußweg mit einem signalgeregelten Übergang über die Stuttgarter Straße B 27 und damit eine Verbindung in Richtung der Südstadt gegenwärtig nur auf der Westseite der Schweickhardtstraße vorhanden ist. Eine Mittelinsel mit einer Breite von 2,5 m für Fußgänger und Radfahrer ist bei der vorliegenden Fahrbahnbreite der Schweickhardtstraße von 9,5 m problemlos möglich. Die Lage der Mittelinsel berücksichtigt aus dem Parkplatz in Richtung der B 27 ausfahrende Sattelzüge. Aus ihrer erforderlichen Verlegung nach Süden um ca. 12 m resultiert eine Verkürzung der Spur für Geradeaus- und Linksabbiegerverkehr. Ausgehend von einer durchgeführten Verkehrszählung und -beobachtung konnte jedoch festgestellt werden, dass ein über die Länge der verkürzten Spur reichender Rückstau nur selten und sehr kurzfristig auftritt und im Interesse der erhöhten Querungssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in Kauf genommen werden kann.

Ausgehend von den einschlägigen Richtlinien ist eine Signalregelung dieser Querungsmöglichkeit nicht möglich. Denkbar ist eine zusätzliche signalgeschützte Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer auf der Nordseite der Stuttgarter Straße B 27 über die Schweickhardtstraße und den bisher freien Rechtsabbieger von der B 27. Indem der Bebauungsplan auf der Ostseite der Schweickhardtstraße einen Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m ausweist, werden die planerischen Voraussetzungen für eine spätere Realisierung dieser Fußgängerampel festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Integration in die bestehende Ampelschaltung würde diese Querungsmöglichkeit jedoch eine verhältnismäßig lange Querungszeit aufweisen. Deshalb ist zu erwarten, dass sie nur von wenigen schutzbedürftigen Personen in Anspruch genommen werden würde und die Mittelinsel im Bereich des Zugangs nicht verzichtbar machen würde.

Grundlage für diese Erschließungskonzeption bilden das Gutachten „Verkehrsaufkommen, Verkehrsanschluss“ des Planungsbüros Stadtverkehr Schönfuss, Leinfelden-Echterdingen vom 17.07.2007 sowie die „Ergänzende Untersuchung zum Verkehrsanschluss“ desselben Büros vom April 2008.

Für die Verlegung der Mittelinsel und die Anlage des Geh- und Radwegs in der Schweickhardtstraße werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

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

10. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Die als Baufläche festgesetzten Bereiche des Plangebiets stehen dem Vorhabenträger über ein Erbbaurecht für die vorgesehene Neubebauung zur Verfügung.

Die Flächen des neu anzulegenden Geh- und Radwegs werden vom Grundstückseigentümer an die Stadt abgetreten. Hierzu wird ein gesonderter Vertrag abgeschlossen.

11. Energiekonzeption

Für die Bebauung wird eine Unterschreitung des Energiestandards der Energieeinsparverordnung EnEV angestrebt. Als Heizung ist eine Gaswärmepumpe vorgesehen. In der Lüftungsanlage des Lebensmittelmarkts erfolgt der Einbau einer Wärmerückgewinnung aus der Abluft, um den Primärenergieverbrauch zu reduzieren. Auf das Dach des einschossigen Baukörpers werden Photovoltaikanlagen aufgebracht. Mit der Baugenehmigung ist ein Energiekonzept vorzulegen.

12. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schweickhardtstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Die Flächen sind durch Gebäude, Hof-, Zufahrts- und Parkierungsflächen nahezu vollständig versiegelt und überbaut. Ausgenommen sind lediglich die wenige Quadratmeter großen Baumscheiben von vier Birken mittleren Alters auf der Südseite eines Bestandsgebäudes.

Ausgehend von dieser Bestandssituation lassen sich beim Schutzgut Pflanzen und Tiere keine besonderen Wertstrukturen feststellen. Mit nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist ebenfalls nicht zu rechnen. Somit sind durch die Neubebauung auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion) und menschliche Gesundheit besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Festzustellen ist eine Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm.

Den versiegelten und überbauten Flächen kommen keine Bodenfunktionen und keine Funktionen innerhalb des Wasserhaushalts zu. Somit ergeben sich durch die Neubebauung auch keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

Im Zuge der Untersuchung des Untergrunds im Plangebiet wurden in Teilbereichen Auffüllungen mit hausmüllähnlichen Bestandteilen sowie Auffüllungen mit erhöhten Zink- und PAK-Gehalten festgestellt. Ausgehend von der Mobilität der vorgefundenen Schadstoffe und dem im Untergrund anstehenden Hochflutlehm ist eine Gefährdung des Grundwassers ausgehend von den festgestellten Bodenverunreinigungen wenig wahrscheinlich.

Bei Erdaushubmaßnahmen sind die Bereiche mit umweltrelevant erhöhten PAK- und Zinkgehalten der Kategorien Z 1.1 bis > Z 2 zu separieren und unter Beachtung der abfallrechtlichen Kriterien gesondert zu entsorgen. Erdaushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten.

Grundlage ist die „Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung des Untergrunds im Bereich des geplanten Lidl-Markts in 72072 Tübingen, Schweickhardt-Areal, Schweickhardtstraße 7“ der SakostaCAU GmbH, Stuttgart vom 17.06.2008.

Es liegen lediglich vier Birken als klimaaktive Strukturen innerhalb des Plangebiets vor. Durch deren Beseitigung und die Neubebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Das Stadtbild ist momentan durch die vorhandene Gewerbebauung und die großen versiegelten Flächen gekennzeichnet. Raumkanten entlang der Stuttgarter Straße und der Schweickhardtstraße fehlen. Das Stadtbild besitzt nur eine geringe Wertigkeit, so dass durch eine Neubebauung nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet werden muss.

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter von besonderer Bedeutung vor, so dass diesbezüglich auch keine negativen Auswirkungen entstehen können.

Im Zuge der vorgesehenen Neubebauung wird die Umweltsituation im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen verbessert:

- Entsiegelung im Bereich von Pflanzbeeten und entlang der Stuttgarter Straße
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
- extensive Dachbegrünung
- Begrünung des Stellplatzbereichs durch großkronige Bäume
- Begrünung entlang der Stuttgarter Straße

- Schaffung einer Raumkante entlang der Stuttgarter Straße
- städtebauliche Akzentuierung an der Ecke Stuttgarter Straße / Schweickhardtstraße

Im Bereich von Pflanzbeeten und entlang der Stuttgarter Straße werden Flächen entsiegelt. Damit verbunden ist eine Aufwertung der Schutzgüter Boden und Wasser, da die Böden wieder entsprechende Funktionen wahrnehmen können. Insgesamt lässt sich eine Nettoentsiegelung von ca. 1.150 m² feststellen.

Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück wird der Oberflächenabfluss reduziert und - in geringem Umfang - die Grundwasserneubildung erhöht. Auch dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Die extensive Dachbegrünung dient ebenfalls der Rückhaltung von Niederschlagswasser; gleichzeitig ist sie als klimaaktive Fläche zu werten, die sich positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse innerhalb des stark versiegelten Umfelds auswirkt.

Die neu zu pflanzenden Bäume sind ebenfalls als klimaaktive Strukturen sowie als Biotopstrukturen wirksam.

Die vorgesehene Lage und Kubatur der Bebauung bilden eine Raumkante entlang der Stuttgarter Straße und eine städtebauliche Akzentuierung an der Ecke Stuttgarter Straße / Schweickhardtstraße aus. Dies bewirkt zusammen mit der intensiven Begrünung der Parkierungsfläche eine städtebauliche Aufwertung des Plangebiets und eine Verbesserung des Stadtbilds.

Durch die festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Umfeld Rechnung getragen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen (vgl. Punkt 6 beschleunigtes Verfahren).

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die Neubebauung innerhalb des Plangebiets bei allen betrachteten Schutzgütern keine erheblichen negativen Auswirkungen sondern vielmehr eine Verbesserung des Umweltzustands zu verzeichnen ist.

Tübingen, den 08.08.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Schweickhardtstraße“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Südstadt
Baugebiet: Sondergebiet			Gebietsgröße: ca. 7.500 m ²
Baugrundstücke: Teil des Flst. Nr. 5870	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung im Wege der Berichtigung			
<u>Anlass der Planung</u> Die Firma LIDL möchte auf dem südlichen Schweickhardt-Areal einen großflächigen Lebensmittelmarkt ansiedeln, der durch Dienstleistungsnutzung ergänzt wird. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Mit Antrag vom 13.08.2007 hat die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines LIDL Marktes mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen) auf dem südlichen Schweickhardt-Areal.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			23.07.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			20.08.2007 – 14.09.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			15.08.2007
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			