

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat Derendingen

Betreff: Bebauungsplan „Mühlenviertel“
Behandlung der Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss

Bezug: 311/2005, 311a/2005, 311b/2005, 199/2006

Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2006 (Anlage 1)
1 Übersicht mit Änderungen/Ergänzungen vom 01.12.2006 (Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 01.12.2006 (Anlage 3)
1 Begründung vom 01.12.2006 (Anlage 4)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander können die zum Entwurf des Bebauungsplanes (07.07.2006), zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (07.07.2006) und zur Erhaltungssatzung (07.07.2006) vorgebrachten Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden.
2. Die in der Übersicht vom 01.12.2006 dargestellten Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf, in den Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie in der Begründung werden nach § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt.
3. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut am Verfahren beteiligt. Die Frist für die Behördenbeteiligung beträgt 2 Wochen.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“ soll das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz neu geordnet werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Vergabe der Grundstücksoptionen im Mühlenviertel haben die künftigen Grundstückseigentümer ihre Wünsche und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung vom 07.07.2006 vorgebracht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2006 wurde dahingehend überprüft. Es wurden einzelne Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf, in den Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften sowie in der Begründung vorgenommen, die alle in der Übersicht vom 01.12.2006 dargestellt sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen, wenn dieser nach der Auslegung geändert oder ergänzt wird.

2. Sachstand

Der Planungsausschuss hat am 24.07.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und den Entwurf der Erhaltungssatzung gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2006 in der Zeit vom 07.08.2006 bis einschließlich 15.09.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.07.2006 beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

2.1.1 Günther und Gudrun Hodapp, Lange Furche 14, 72072 Tübingen (12.09.2006)

Befürchtet werden Lärmbelästigungen der Anwohner durch die öffentliche Nutzung des ehemaligen Maschinengebäudes, die gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bereich des ehemaligen Maschinengebäudes wurde im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die künftige Nutzung des Maschinenmagazins wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Gebietsverträglichkeit hin geprüft. Hierbei werden u. a. auch die von der Nutzung ausgehenden Lärmemissionen mit einbezogen.

2.1.2 Bernhard Hofmann, Jurastraße 41, 72072 Tübingen (23.08.2006)

Die Bebauungspläne „Mühlenviertel“ und „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ müssen gerecht aufeinander abgestimmt werden, der Übergang vom Mühlenviertel sei zu abrupt. Das sei insbesondere an der Jurastraße der Fall. Die beiden Bebauungsplanentwürfe seien auch deshalb nicht aufeinander abgestimmt, weil der jeweils andere Plan mit keinem Wort erwähnt werde.

Der Planentwurf für das Mühlenviertel erlaube an der Jurastraße zu hohe übermächtige Gebäuderiegel, wohingegen der Planentwurf „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ an der Jurastraße die zulässige Gebäudehöhe einenge und einschneidende Baubeschränkungen vorsähe.

Die im Mühlenviertel vorgesehene Gebäudehöhe sei kontinuierlich gesteigert worden. Des Weiteren seien im Entwurf die Angaben über Geschosszahlen entfallen, was Bauten von VI und V+D ermöglichen könnte. Eine gerechte Planung müsse auf der Seite des Mühlenviertels die Geschosszahl IV und im B-Plan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ die Geschosszahl III zulassen. Ein klarer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sei nicht ersichtlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Bebauung im Mühlenviertel, ist Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem sich das Preisgericht unter Berücksichtigung der heterogenen umgebenden Bebauung für eine verdichtete städtebauliche Grundstruktur mit eigener Identität ausgesprochen hat. Dieser Auffassung ist der Gemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ gefolgt. Die geplante Bauzeile entlang der südlichen Jurastraße ist auf 2/3 ihrer Länge mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und auf 1/3 der Länge mit einer maximalen Höhe von 15,50 m bebaubar. Auch wenn die maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu denen der nördlichen Bebauung nicht erheblich abweichen, so wird die Neubebauung im Mühlenviertel mit ihrem geschlossenen Charakter und der flach geneigten, vielfältigen Dachausbildung den Auftakt in ein neues Quartier bilden, das sich von der vorhandenen Bebauung Raichbergstraße/Jurastraße/Lembergstraße unterscheidet. Die räumliche Distanz mit Fahrbahn, Gehwegen, offen gelegtem Mühlbach und privaten Vorbereichen vermag zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zu vermitteln.

Im städtebaulichen Entwurf, der Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, wurden die Höhenangaben der Gebäude in Geschosszahlen angegeben. Um dem städtebaulichen Wunsch nach klar definierten Gebäudehöhen Rechnung zu tragen, wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die Geschosszahlen in maximale und minimale Gebäudehöhen in Metern über N. N. umgerechnet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass im Standardwohnungsbau mit einer lichten Innenraumhöhe von 2,40 m und somit einem Außenmaß von 2,75 m je Geschoss gerechnet wird. Außerdem soll für eine mögliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eine etwas größere Raumhöhe ermöglicht werden. Eine Steigerung der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gebäudehöhen ist somit nicht erfolgt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die zugehörige Verkehrsfläche.

2.1.3 Ilse Reinmuth, Bismarckstraße 50, 72072 Tübingen (11.09.2006)

Es bestehen Bedenken, dass der geplante Häuserblock die Frischluftschneise vom Steinlachtal her unterbrechen oder die Frischluft ganz aussperren könnte. Vorgeschlagen wird deshalb, die Hauslänge in 3 Teile zu teilen um Frischluft zu gewährleisten.

Des Weiteren sollten die im Entwurf angegebenen Mindesthöhen Maximalhöhen darstellen. Die geplanten hohen Häuserriegel würden wie Stadtmauern wirken und nicht nach Derendingen passen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem auch mögliche Auswirkungen auf Klima und Luft durch die Bebauung dargestellt sind (S. 16), mit dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen oder Gefahren hinsichtlich der luft- und klimahygienische Belastungen nicht zu befürchten sind.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

2.1.4 Sigrig Wagner und Siegfried Barth, Jurastraße 41, 72072 Tübingen (11.09.2006)

Befürchtet wird, dass den Bewohnern an der Jurastraße durch die geplanten 15,50 m hohen Gebäude und deren geringen Abstand zur Jurastraße hin das Sonnenlicht geraubt würde und die Bebauung insgesamt auch Auswirkungen auf die Kaltluftschneise hätte.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung an der Jurastraße würden die geplanten Gebäude noch höher ausfallen, da der Verlauf des Mühlbachs im August 2006 mit einem deutlich erhöhten Damm gestaltet wurde und dies möglicherweise darauf schließen lässt, dass dadurch die Geländehöhe als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe schon nach oben korrigiert wurde. Die bestehenden Gebäude entlang der Jurastraße würden gegenüber den künftigen Bewohnern des Mühlenviertels benachteiligt. Auch füge sich die Bebauung nicht in das umgebende Stadtgefüge ein.

Auf die Stellungnahme von Herrn Hofmann wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abstand zwischen der geplanten Gebäudezeile entlang der Jurastraße und den Wohnhäusern nördlich der Jurastraße beträgt mindestens 30 m. Eine Verschattung ist daher nicht zu befürchten.

Bezüglich der Auswirkungen auf Klima und Luft wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.3 verwiesen.

Auf dem Gelände des Plangebiets wurden belastete Auffüllungen mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,6 m entfernt, so dass das Gelände im Vergleich zur bisherigen Nutzung zunächst tiefer liegt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird das Gelände jedoch wieder aufgefüllt werden, um auf die Höhe der umgebenden Straßen anschließen zu können.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

2.1.5 German Jutt, Jurastraße 41, 72072 Tübingen (09.09.2006)

Die beiden Bebauungspläne „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ und „Mühlenviertel“ seien nicht aufeinander abgestimmt. Im Mühlenviertel seien sehr hohe übermächtige Gebäuderiegel vorgesehen, während im Bebauungsplan „Raichberg-, Jura-, Lembergstraße“ die Höhe der Bauten an der Jurastraße sehr eingeschränkt werde. Der Übergang der beiden Bebauungspläne sei abrupt.

Auf die Stellungnahme von Herrn Hofmann wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

2.1.6 Ursula und Hartmut Elliger, Jurastraße 41, 72072 Tübingen (29.08.2006)

Gefordert wird, die geplante Bebauung entlang der Jurastraße um ein Geschoss zu reduzieren, weil sie für die Anlieger der nördlichen Jurastraße als Gebäuderiegel wie eine Mauer wirkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

2.1.7 Hans Laupp, Sieben-Höfe-Straße 50, 72072 Tübingen (10.08.2006)

Die Bebauung sei zu dicht und zu hoch und fügt sich nicht in die vorhandene Umgebung ein.

Auch würden soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten/Kinderhort und Schulen fehlen.

Angeregt wird ein größeres Flächenangebot für Handwerksbetriebe und andere gewerbliche Nutzungen. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet schein nicht geeignet für Handwerker.

Das bestehende Maschinenmagazin solle eine Versammlungsstätte für alle Derendinger/Vereine werden, z.B. eine Festhalle, da die Derendinger Vereine sich die aus finanziellen Gründen nicht leisten können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Bedarfsermittlung hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung lediglich ein Bedarf an einer zusätzlichen Kindergartengruppe entstehen wird. Hierfür wird eine entsprechende Fläche vorgesehen.

Obwohl auch für Gewerbeflächen ein deutlicher Bedarf besteht, ist die Nachfrage nach Wohnraum derzeit größer als nach Gewerbeflächen. Das jetzt festgelegte Verhältnis trägt diesem Umstand Rechnung, zumal auch im Mischgebiet gewerbliche Nutzungen möglich sind. In Bezug auf die Lage des Gebiets und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist im Gewerbegebiet eine Beschränkung auf nicht störende Betriebe erforderlich. Die meisten Handwerksbetriebe entsprechen diesen Anforderungen. Eine Einzelfallprüfung ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens.

Derzeit wird ein Konzept für eine teilweise öffentliche Nutzung des Maschinenmagazingebäudes erarbeitet.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 2.1.2 verwiesen.

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (30.08.2006)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart (29.08.2006)

Vorgebracht wird, dass Flächen der Bahn überplant werden, die aufgrund des Fachplanungsprivilegs der kommunalen Planungshoheit entzogen seien. Ein Antrag auf Freistellung würde noch nicht vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betroffene Fläche der Bahn wurde zwischenzeitlich erworben. Der Antrag auf Freistellung der Fläche wurde eingereicht.

Lösungsvarianten

Keine.

3 Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

5 Anlagen

1 Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2006 (Anlage 1)

1 Übersicht mit Änderungen/Ergänzungen vom 01.12.2006 (Anlage 2)

1 Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 01.12.2006 (Anlage 3)

1 Begründung vom 01.12.2006 (Anlage 4)

1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

**Bebauungsplan Mühlenviertel – Änderungsliste für erneute Auslegung
Stand: 01.12.2006**

	Bisherige Regelung	Änderungsvorschlag	Begründung
1. Textliche Festsetzungen			
A 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet	Nicht zulässig sind Einzelhandelsflächen.	Dieser Punkt wird ersatzlos gestrichen	Klarstellung der Regelung. Der Begriff Einzelhandelsflächen ist irreführend. Weiterhin unzulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe.
A 15.1 Pflanzgebote 7, 8 und 9:	Jeweils eine Baumart als Vorgabe für Anpflanzung.	Insgesamt 4 Baumarten als Vorgabe für Anpflanzung.	Anpassung der textlichen Festsetzungen an den Grünordnungsplan.
A 15.2 Dachbegrünung	Im MI/WA sind flache und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer sowie Flächen mit Solar- u. Photovoltaikanlagen. Im Gewerbegebiet sind alle Flachdächer zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer sowie Flächen mit Solar- u. Photovoltaikanlagen.	MI/WA: Erweiterung der Ausnahmen auf Dachterrassen. GEe: Reduzierung der Begrüpfungspflicht auf 50% der Dachflächen.	MI/WA: Klarstellung der bisherigen Regelung bezüglich Dachterrassen. GE: Anpassung der Regelung an die Anforderungen der Gewerbebetriebe. Eine Änderung des Umweltberichts ist nicht erforderlich.
A 15.3 Traufstreifen	Vorgabe eines Regelschnitts.	Nur noch Empfehlung eines Regelschnitts.	Mehr Flexibilität für Bauherren. Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung wird über die jeweiligen Kaufverträge geregelt.
Örtliche Bauvorschriften B 6.3 – Gebäude u. Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche	Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mind. 0,60m anzudecken und zu begrünen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.	Ergänzung: Diese Regelung gilt nicht bei einer Überdeckung mit Terrassen mit einer Tiefe bis max. 4m, gemessen ab dem jeweiligen Hausgrund.	Klarstellung, da ansonsten keine Terrassen möglich wären.

	Bisherige Regelung	Änderungsvorschlag	Begründung
2. Zeichnerischer Teil			
Öffentliche Grünfläche zwischen Mühlbachhäuser 2 und geplantem Geh- und Radweg	Breite: 2,50m	Reduzierung des Wegs auf eine Breite von 2,20m	Anpassung notwendig, da ansonsten die Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.
Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Fläche beim Platz an der Jurastraße (Wohnhof 1)	Öffentliche Fläche für geplante Rampe zur Unterführung Jura-/Kanalstraße	Reduzierung der privaten Grundstücksfläche um 60 cm, dafür entsprechende Verbreiterung des Traufstreifens nördlich des geplanten Gebäudes.	Geringfügige Veränderung der Grenzziehung zum Bahngrundstück. Dadurch entsprechende Verschiebung der öffentlichen Fläche für die Rampe notwendig.
Geh- u. Leitungsrechte bei Wohnhöfen 2 und 3	Geh- u. Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen und Versorgungsträger.	Verlegung des Leitungsrechts westlich der Wohnhöfe 2 u. 3. Das Gehrecht bleibt an der ursprünglichen Stelle erhalten.	Die Ver- u. Entsorgungsleitungen werden westlich der Gebäude geführt werden. Das Gehrecht muss weiterhin an dieser Stelle bestehen bleiben. Daher Aufteilung der bisher zusammengelegten Rechte.
Baufenster Betreutes Wohnen	Festsetzung Dachform A	Änderung in Dachform D	Durch die Änderung wird die volle Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht (bisher max. 75%). Dies ist städtebaulich an dieser Stelle vertretbar.
Baufenster Pflegeheim	Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen	Korrektur der Abgrenzung	Korrektur notwendig, um die städtebaulich gewünschte Dachform zu sichern.
Stellplatzfläche östlich des Pflegeheimbaufens- ters	Siehe Planeintrag	Verkleinerung dieser Fläche	Reduzierung der oberirdischen Stellplatzflächen, da nicht benötigt und städtebaulich gewünscht.
Baugrenzen zwischen Pflegeheim und Betreutem Wohnen	Bestehend	Werden herausgenommen	Klarstellung. Die Darstellung von Baugrenzen ist an diesen Stellen nicht notwendig.
Fläche für geplante Trafostation beim Maschinenmagazin	Siehe Planeintrag	Geringfügige Verschiebung nach Westen	Verschiebung aus technischen Gründen sinnvoll. Städtebaulich nicht relevant.
Eingeschränktes Gewerbegebiet	Abstand zwischen den Baufenstern der Querbauten 13,75m	Verringerung dieses Abstands auf 13,70m	Eine geringfügige „Stauchung“ des Baufens- ters ist erforderlich, um den bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstand zum östlich angrenzenden Grundstück (Ölmühle) auch planungsrechtlich sicher zu stellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet	Festsetzung Dachform A	Änderung in Dachform D	Durch die Änderung wird die volle Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht (bisher max. 75%). Die bisherige Regelung ist in der Praxis schwer umsetzbar und führt zu städtebaulich nicht gewünschten Formen.
Gartenhofhäuser 1 - Nutzungsgrenze für Gebäudehöhen	Siehe Plan	Geringfügige Verschiebung nach Osten	Aufgrund der geplanten Bebauung ist in diesem Bereich eine Verschiebung sinnvoll und städtebaulich nicht relevant.
Verschiedene Straßenhöhen	Siehe Plan	Geringfügige Anpassung in einzelnen Bereichen an die Ausbauplanung	Im Rahmen der Ausbauplanung waren geringfügige Erhöhungen notwendig.

Textliche Festsetzungen mit örtlichen
Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

zum Bebauungsplan
„Mühlenviertel“ Tübingen-Derendingen

Entwurf vom 01.12.2006

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

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

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

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

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
(inkl. Umweltbericht mit energetischer Bewertung).
- Grünordnungsplan

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

Der für den Planbereich existierende Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ wird durch den Bebauungsplan „Mühlenviertel“ teilweise überlagert und für dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

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

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

A1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

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

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

A1.3 GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe.

In Anwendung von § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig.

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

- Betriebsbezogene Wohnungen.

Die Wohnungsanzahl ist auf eine Wohneinheit pro Gewerbebezugszelle begrenzt.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet Angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Tankstellen, davon ausgenommen sind Solartankstellen.

- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte.

- GRZ (Grundflächenzahl)

- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA und mind. HbA.

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

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

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

A2.2 Für eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) an den Eckgrundstücken der Wohnhöfe 1-3 kann eine Ausnahme zugelassen werden.

A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Mindestmaß der Gebäudehöhe (mind. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Für die Dachformen A und B unter 10° Dachneigung (siehe Teil B Pkt. 1.1) gilt:
Das Geschoss, dessen oberstes Bauteil ohne betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen zwischen der mind. HbA und der max. HbA liegt, darf max. eine Geschossfläche von 75 % der zulässigen Grundfläche (Baufenster) haben.
- Für die Dachformen B mit einer Dachneigung von 10° - 25° und Tonnendächern (siehe Teil C Pkt. 1.1) gilt:
Das Geschoss, dessen oberstes Bauteil ohne betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen zwischen der mind. HbA und der max. HbA liegt, darf kein Vollgeschoss sein.
- Die zulässigen max. bzw. mind. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der genaue, die Parzelle betreffende Bezugspunkt wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 1,20 m überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,20 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und Nutzungsschablone.

- o** : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- g** : geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO).
- a₁**: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO),
im Sinne einer geschlossenen Bauweise. Zulässig sind Gebäudelängen bis 70 m.

An die angrenzenden Grundstücke darf bis auf die nachbarschützenden Abstandsflächen herangebaut werden.

- a₂:** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO),
im Sinne einer geschlossenen Bauweise. An die nördliche Grundstücksgrenze darf bis auf die nachbarschützenden Abstandsflächen herangebaut werden.

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

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

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann jeweils eine Nebenanlage mit einer Größe von max. 75 m³ für die Wohnhöfe 1, 2 und 3 und die Mühlbachhäuser 1 und 2 zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Die Lage der Gemeinschaftsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Angabe der max. und mind. Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Höhe der zugehörigen Verkehrsfläche.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um höchstens 0,75 m über und höchstens 0,25 m unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke muss nach der Bebauung auf dem Geländeneiveau, Höhe über N.N. entsprechend der festgelegten zulässigen Höhentoleranzen der EFH liegen.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- Offene Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur in den jeweils hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Carports und Garagen sind nicht zulässig.
- Für die Tiefgaragen notwendige Einfahrtsbauwerke sind zulässig.
- Auf den sonstigen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen nicht zulässig.

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

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

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- **gr₁** Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“ und der Versorgungsträger.
- **gr₂** Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 3“ und der Versorgungsträger.
- **gr, f₃** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste.
- **gr, fr, lr₄** Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen MI „Gartenhofhäuser 2“ und der Versorgungsträger.
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Rettungsdienste.

- **gr, lr₅** Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen MI „Gartenhofhäuser 1“ und der Versorgungsträger.
- **lr₆** Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“.
- **lr₇** Leitungsrecht Dachflächenentwässerung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 3“.
- **lr₈** Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof 2“ und der Versorgungsträger.
- **lr₉** Leitungsrecht Ver- und Entsorgung zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen des MI „Wohnhof3“ und der Versorgungsträger.

A10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 12 und 14 BauGB)

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung von Versorgungsanlagen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

Regenüberlaufbecken (Rüb) und Trafostation entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

A11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III (LPB III), Mühlbachhäuser 1 Ost- und Nordfassade sind neue Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn die entsprechenden Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III (LPB III), an der Nordfassade der Mühlbachhäuser 1 sind zusätzlich für Schlafräume, deren Fenster sich ausschließlich nach Norden orientieren, mechanisch betriebene und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass eine Lüftung über die Außenfenster (Nord) nicht erforderlich ist.

A12 Nutzung erneuerbarer Energien und Regelung der Verbrennungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist nur die Verwendung von Gas in Verbrennungsanlagen zulässig. Alternativ sind bei der Errichtung von Gebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Heizungsanlagen mit Geothermie einzubauen.

In Verbrennungsanlagen dürfen ausnahmsweise Heizöl (EL), Rapsöl sowie Holzpellets, unter folgenden Voraussetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingesetzt werden:

- Die Austrittshöhe der Schornsteine muss mindestens 16m, bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche, liegen. Dabei darf die zulässige HBA (siehe Pkt. A 2.3) um nicht mehr als 1,20m überschritten werden.
- Ausnahmsweise kann eine Schornsteinhöhe von 3,50m über der zulässigen HBA je Wohnhof zugelassen werden, wenn der Schornstein einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage dient. Als Wohnhöfe in diesem Sinne gelten alle Bereiche, die im zeichnerischen Teil mit einer separaten Nutzungsschablone gekennzeichnet sind.

Im übrigen dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl, Holz, Biomasse oder sonstige Abfälle aller Art weder zu Heizungs- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.

A13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A13.1 Grünzug Mühlbach

Die Flächen beidseits des Mühlbaches sind als öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot **0** und **PFG 4** zu beachten.

A13.2 Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gemäß Pflanzgebot **PFG 2** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A13.3 Spielplatz

Die, mit der Zweckbestimmung Spielplatz definierte Fläche im Bereich des zentralen Platzes ist entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 11** zu beachten.

A14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

A14.1 Mühlbach

Die Uferbereiche des Mühlbaches sind zu begrünen. Hochstaudenfluren sind anzulegen und der Aufwuchs von Gehölzen ist zu entwickeln und zu pflegen, so dass ein bachbegleitender Gehölzsaum entsteht.

Die Festsetzungen des Pflanzgebotes **0** sind zu beachten.

A15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

A15.1 Pflanzgebote

PFG 1 Uferbegrünung Mühlbach

Die Uferbereiche des Mühlbaches sind im gesamten Planbereich mit einzelnen Gruppen aus standortgerechten Gehölzen sowie mit Pflanzen der Hochstaudenflur zu bepflanzen. Ansonsten hat die Begrünung durch Rasenansaat zu erfolgen. Die Flächen auf den Böschungen sind extensiv zu pflegen (max. 2malige Mahd pro Jahr). Es ist für einen dauerhaften Erhalt der gesamten Anpflanzungen zu sorgen.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Gehölze:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix spec.	- Weiden-Arten
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Stauden:

Acorus calamus	- Kalmus
Alisma plantago-aquatica	- Gewöhnlicher Froschlöffel
Caltha palustris	- Sumpfdotterblume
Eupatorium cannabinum	- Wasserdost
Filipendula ulmaria	- Mädesüß
Iris pseudacorus	- Sumpfschwertlilie
Juncus effusus	- Flatter-Binse
Juncus inflexus	- Blaugrüne Binse
Lychnis flos-cuculi	- Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia vulgaris	- Gemeiner Gilbweiderich
Lythrum salicaria	- Blut-Weiderich
Mentha aquatica	- Wasser-Minze
Myosotis palustris	- Sumpf-Vergissmeinnicht
Phalaris arundinacea	- Rohrglanzgras
Saponaria officinalis	- Echtes Seifenkraut
Silene dioica	- Rote Nachtnelke
Stachys palustris	- Sumpf-Ziest
Symphytum officinale	- Gemeiner Beinwell

Der geplante Pflegeweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Schotterrasen auszuführen.

PFG 2 Lockere Baum-/Strauchgruppen

Die Flächen mit Pflanzgebot im Südosten des Planungsgebietes sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit lockeren Baum- oder freiwachsenden Gehölzgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine gärtnerische Zwischennutzung der Fläche (bis zur Anlage des Geh-/ Radweges) ist gestattet.

Dabei sind folgende Arten wahlweise zu verwenden:

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Ross-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier lamarkii</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Sambuca nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	- Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

PFG 3 Anpflanzungen entlang des Fußweges im Nordosten

Die Flächen beidseits des Fußweges im Nordosten sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder mit (bodendeckenden) Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

<i>Chaenomeles x superba</i>	- Zierquitte
<i>Ilex crenata</i>	- Japanische Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera nitida</i> 'Elegant'	- Immergrüne Heckenkirsche
<i>Lonicera pileata</i>	- Immergrüne Heckenkirsche
<i>Potentilla fruticosa</i>	- Fingerstrauch
<i>Rosa</i>	- Bodendecker-Rosen
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Salix purpurea</i> 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide
<i>Stephanandra incisa</i> 'Crispa'	- Zwerg-Kranzspiere
<i>Spiraea spec.</i>	- Spierstrauch

PFG 4 Baumreihe entlang Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche

PFG 5 Baumreihe entlang Paul-Dietz-Straße

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang der Paul-Dietz-Straße sind auf den öffentlichen Flächen ein für den Straßenraum geeigneter, mittel- bis großkroniger Hochstamm (StU 18/20; 3xv.) in offenen Pflanzflächen, von mind. 5 m², zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zufahrten zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Platanus x acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Tilia cordata ‚Rancho‘	- Kleinkronige Winter-Linde

Die offenen Pflanzflächen sind mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	- Liguster
Lonicera nitida ‚Elegant‘	- Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera pileata	- Wintergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Bodendecker-Rosen
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Spiraea spec.	- Spierstrauch

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

PFG 6 Baumreihen entlang Planstraße B und C

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten entlang der Planstraße B und C (Teilabschnitt in Verlängerung der Planstraße B) sind auf den öffentlichen Flächen ein für den Straßenraum geeigneter, klein- bis mittelkroniger Hochstamm (StU 16/18; 3xv.) in offenen Pflanzflächen, von mind. 5 m², zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zufahrten zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	- Spitz-Ahorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	- Zierbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘	- Kleinkronige Winter-Linde

Die offenen Pflanzflächen sind mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	- Liguster
Lonicera nitida ‚Elegant‘	- Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera pileata	- Wintergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Bodendecker-Rosen
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Spiraea spec.	- Spierstrauch

PFG 7 Baumreihe in Planstraße D

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten in der Planstraße D sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus ‚Evereste‘	- weißblühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	- Zierbirne

PFG 8 Baumreihe in Planstraße E

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten in der Planstraße E sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßenbegrenzung, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzuges eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus ‚Van Eseltine‘	- rosablühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis „Beech Hill“	- Zierbirne

PFG 9 Baumreihen südlich der Gartenhofhäuser 1 und 2

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten südlich der Gartenhofhäuser 1 und 2 sind auf den privaten Flächen Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen, jeweils nach beiden Seiten parallel zur Baugrenze, sind für Zugänge zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb des Straßenzugs eine Art anzupflanzen:

Acer platanoides „Columnare“	- Spitzahorn
Malus ‚Van Eseltine‘	- rosablühender Zierapfel
Malus „Van Eseltine“	- rosablühender Zierapfel
Pyrus communis ‚Beech Hill‘	- Zierbirne

PFG 10 Baumpflanzungen im Bereich ehem. Maschinenhalle

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im Bereich der ehemaligen Maschinenhalle sind Einzelbäume und lockere Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (StU 18/20; 3xv.). Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Ross-Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘	- Kleinkronige Winter-Linde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	- Stadt-Linde
Tilia europaea	- Holländische Linde
Quercus robur	- Stiel-Eiche

PFG 11 Baumraster auf dem Quartiersplatz

Auf dem Quartiersplatz ist gemäß der Planzeichnung ein Baumraster aus Hochstämmen (StU 20/25; 4xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist eine Baumart anzupflanzen:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

PFG 12 Baumpflanzungen in den Wohnhöfen 2 und 3

Im Bereich der gemeinsamen Hofflächen (nordwestliches Mischgebiet - MI) sind auf den privaten Flächen entweder

- ein großkroniger Baum oder
- 2 mittelkronige Bäume (eine Art) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen.

Als großkronige Bäume (10 bis 15/20 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Ross-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Altena'	- Gemeine Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Gleditschie
<i>Liriodendron tulipifera</i>	- Tulpenbaum
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide

Als mittelkronige Bäume (10 bis 15 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Asplenifolia'	- Feder-Buche

<i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	- Oxelbeere

Obst-Hochstämme in Sorten

PFG 13 Markante Einzelbäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im nordwestlichen Mischgebiet (MI) sind markante Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zur optimalen Anordnung der geplanten Stelleplätze sowie der Feuerwehrezufahrt möglich.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> (in Sorten)	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> (in Sorten)	- Ross-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	- Stadt-Linde
<i>Tilia europaea</i>	- Holländische Linde

PFG 14 Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken

Im Bereich des Gewerbegebietes (GEE) ist pro Gewerbegrundstück auf den privaten Flächen entweder

- ein großkroniger Baum oder
 - 2 mittelkronige Bäume (eine Art) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Es sind Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen.

Als großkronige Bäume (10 bis 15/20 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior 'Altena'	- Gemeine Esche
Gleditsia triacanthos	- Gleditschie
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Salix alba	- Silber-Weide

Als mittelkronige Bäume (10 bis 15 m Breite) sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fagus sylvatica 'Asplenifolia'	- Feder-Buche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Oxelbeere

A15.2 Dachbegrünung

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 10°) von Gebäuden zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Im Gewerbegebiet (GEE) sind mindestens 50% der Flachdächer zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer sowie Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Für Extensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiele-Arten
Poa-Arten	- Rispen-Arten

Kräuter:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite

Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne

Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

Für intensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

Gehölze

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Amelanchier spec.	- Felsenbirne
Buddleja spec.	- Sommerflieder
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselstrauch
Deutzia spec.	- Deutzie
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus Hybriden	- Philadelphus
Potentilla spec.	- Fingerstrauch
Prunus mahaleb	- Felsen-Kirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa	- Rosen
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sorbus spec.	- Vogelbeere
Spiraea spec.	- Spiere
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

In Ergänzung mit Gräsern und Stauden

A15.3 Traufstreifen

Die im Plan gekennzeichneten Traufstreifen entlang von Gebäuden und Mauern, sollen gemäß den Regelschnitten auf dem Grünordnungsplan gestaltet werden.

Für die geschnittene Hecke werden folgende Arten empfohlen. Pro Häuserblock ist eine Art wahlweise zu verwenden:

Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch
Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	- Liguster
Spiraea thunbergii	- Frühlings-Spiere

A15.4 Pflanzbindung

Erhalt der vorhandene Esche

Die im Lageplan gekennzeichnete Esche südlich der Jurastraße ist dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen ist der Baum bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Dieser soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter

Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Bei Abgang ist die Esche durch einen standortgerechten, gebietsheimischen Hochstamm (StU 20/25; 4xv.) zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- Dachform A: max. HbA (siehe Planeintrag)
 mind. HbA (siehe Planeintrag)
 FD 0° - 3° DN

- Dachform B max. HbA (siehe Planeintrag)
 mind. HbA (siehe Planeintrag)
 FD 0° - 3° DN
 PD 3° - 10° DN
 SD < 25° DN
 Tonnendächer

- Dachform C max. FH (siehe Planeintrag)
 max. TH (siehe Planeintrag)
 WD < 35 ° DN

- Dachform D max. HbA (siehe Planeintrag)
 FD 0° - 3° DN

- Dachaufbauten und -einschnitte bei den Dachformen A und B sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

- Dachaufbauten und -einschnitte bei den Dachformen A und B müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

- Dachaufbauten und -einschnitte bei Dachform C (best. Maschinenmagazin) sind zusätzlich zu den bestehenden Schleppgauben nicht zulässig.
Ausnahmen können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

B1.2 Fassadengestaltung

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

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

Für Werbeanlagen in **MI**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

Für Werbeanlagen in **GEE**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 5 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen gleicher Gesamtfläche (max. 5 m²) sind zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung).

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig soweit sie die unter Ziff. A6 festgesetzte EFH nicht über- bzw. unterschreiten.
- Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

B5 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich oberhalb der mind. HbA können sie ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B6.1 Durchgrünung

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

Stauden zu verwenden. Der Ziergehölzanteil sollte insgesamt nicht mehr als 30% betragen, wobei Koniferen (Nadelgehölze) generell ausgeschlossen sind. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ebenso ist die Nutzung von Teilflächen als Gemüse-/Nutzgarten zulässig.

B6.2 Beläge

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

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

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

B6.3 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Diese Regelung gilt nicht bei Überdeckung mit Terrassen mit einer Tiefe bis max. 4m, gemessen ab dem jeweiligen Hausgrund.

B6.4 Einfriedigungen

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

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

Auf den an die Bahnlinie angrenzenden privaten Flächen ist auf der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie die Errichtung von Mauern bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Im Bereich der Gartenhofhäuser 1 und 2 ist auf den privaten Flächen die Errichtung von Mauern längs der Grundstücksgrenzen, bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum spec.	- Liguster

Die folgenden Arten sowie vergleichbare Arten sind bei den freiwachsenden Hecken wahlweise zu verwenden:

Chaenomeles x superba	- Zierquitte
Cornus mas	- Kornelkirsche

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera nitida ‚Elegant‘	- Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide

Spiraea spec.	- Spierstrauch
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Sambuca nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum spec.	- Schneeball

B6.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, im Bereich der Wohnhöfe 1, 2 und 3, der Mühlbachhäuser 1 und 2 und der Gartenhofhäuser 1 in offenen oder geschlossenen Rinnen in den Vorfluter (Mühlbach) einzuleiten.

C Erhaltungsbereiche

C1 Erhaltungsbereiche (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Erhaltungsbereich bedürfen Änderungen, der Abbruch und Teilabbrüche baulicher Anlagen der Genehmigung.

D Hinweise und Empfehlungen

D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

D2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf der Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Auf der Grundlage des Gutachtens Hartwiger Projektsteuerung und Beratung für Immobilien und Umwelt GmbH erfolgte eine Sanierung. Die Auffüllungs-beseitigung, Sohlabnahme auf dem ehem. Wurster + Dietz-Gelände ist dokumentiert (Hartwiger 19.12.2005).
- Im Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens „X“ können im Grundwasserwechselbereich noch Bodenverunreinigungen auftreten. Bei Aushub bis in diese Tiefen ist aus Vorsorgegründen gutachterliche Aushubüberwachung notwendig (s. Sanierungsdokumentation vom 19.12.2005).
- Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

D3 Grundwasserschutz

- Das Anlegen von Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.
- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37

Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine Wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Im Bebauungsplangebiet ist mit starken Grundwasserschwankungen zu rechnen. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros ihb - Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH wird hingewiesen.

D4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen und Geothermieanlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D5 Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen

Auf das Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen ist zu achten.

D6 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) zu errichten (z.B. Zisternen).

D7 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen im Mischgebiet (MI) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GEe) sollen geschlossene Fassaden von Gebäuden und Bauteilen ab einer Lauflänge von 5 m, ausgenommen Glasfassaden, an geeigneten Stellen mit einer Begrünung (mind. eine Kletterpflanze je 2,5 m Gebäudelänge) sowie den gegebenenfalls notwendigen Rankelementen versehen werden.

Als geeignete Rank- und Kletterpflanzen werden empfohlen:

Akebia quinata	- Klettergurke
Aristolochia macrophylla	- Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis spec.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera spec.	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Jungfernrebe

Rosa
Wisteria sinensis

- Kletter-Rosen
- Blauregen

D8 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

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

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

E VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.02.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.01.2006 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die Begründung vom Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Tübingen, den

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Tübingen, den

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

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

Tübingen,

Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Begründung mit örtlichen
Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Mühlenviertel“ Tübingen-Derendingen

Entwurf vom 01.12.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	4
	4Städtebauliches Konzept.....	4
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	7
6	Umweltbericht	8
7	Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen	9
8	Immissionen	10
9	Klima.....	10
10	Altlasten.....	.11
11	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
	A1 Art der baulichen Nutzung.....	11
	A1.1 WA – allgemeines Wohngebiet	11
	A1.2 MI – Gebiet.....	12
	A1.3 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet.....	12
	A2 Maß der baulichen Nutzung	12
	A3 Bauweise	13
	A4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
	A5 Gebäudestellung.....	14
	A6 Höhenlage der baulichen Anlage.....	14
	A7 Stellplätze und Tiefgaragen	14
	A8 Zu- und Abfahrtsgebote	14
	A9 Verkehrsflächen	14
	A10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
	A11 Immissionsschutz	15
	A12 Nutzung erneuerbarer Energien und Regelung der Verbrennungsanlagen.....	15
12	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	16
	B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
	B2 Werbeanlagen16

B3	Einfriedigungen	16
B4	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B5	Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen.....	16
13	Begründung zu den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
13.1	Einleitung	16
13.1.1	Ziele des Grünordnungsplanes	16
13.2	Grundlagen	17
13.2.1	Rechtliche Grundlagen	17
13.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
13.3.1	Bestandserfassung und Bewertung	18
13.3.1.1	Schutzgut Boden.....	18
13.3.1.2	Schutzgut Wasser	18
13.3.1.3	Schutzgut Luft/ Klima.....	18
13.3.1.4	Schutzgut Tier-/ Pflanzenwelt.....	19
13.3.1.5	Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild.....	19
13.3.2	Auswirkungen der Umsetzung der Städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft....	19
13.3.2.1	Schutzgut Boden.....	19
13.3.2.2	Schutzgut Wasser	19
13.3.2.3	Schutzgut Luft/ Klima	20
13.3.2.4	Schutzgut Tier-/ Pflanzenwelt	20
13.3.2.5	Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild.....	21
13.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	21
13.3.1	Schutz des Oberbodens.....	21
13.3.3.2	Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen.....	21
13.3.3.3	Reduzierung des Versiegelungsgrades.....	21
13.3.3.4	Minimierung klimatischer Effekte.....	21
13.3.3.5	Erhalt der vorhandenen Esche	21
13.3.4	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes	21
13.3.4.1	Öffentliche Grünflächen	21
13.3.4.2	Äußere Eingrünung	22
13.3.4.3	Innere Durchgrünung.....	22
13.3.4.4	Dachbegrünung	22
13.4	Schlussfolgerung.....	22
14	Erhaltungsbereiche.....	22
15	Flächenbilanz	22
16	Bodenordnung.....	23
...	Übersicht gutachterlicher Grundlagen.....	24

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Areal der ehemaligen Firma Wurster & Dietz in Tübingen-Derendingen soll der Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen für Wohnen und Gewerbe dienen. Es soll ein urbanes Stadtquartier entstehen, das sich durch eine große bauliche und strukturelle Vielfalt auszeichnet. Kompakte, teilweise gemischt genutzte Gebäudestrukturen sollen wirtschaftliches, energiebewusstes, verkehrsreduziertes, flächensparendes und umweltbewusstes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Angebote an Flächen für Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sollen auch die in Tübingen und im Stadtteil Derendingen vorhandene große Nachfrage erfüllen.

Um für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine möglichst große Vielfalt an Planungsvarianten zu haben, wurde im Mai 2005 ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben an dem sich insgesamt 120 Architekturbüros beteiligt haben.

Das Preisgericht hat dabei einstimmig beschlossen, den ersten Preis für die Arbeit des Architekturbüros Hähning – Gemmeke in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Fromm zu vergeben. Gleichzeitig hat es einstimmig empfohlen, die Arbeit des ersten Preisträgers für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zugrunde zu legen.

Der städtebauliche Entwurf wurde im April 2006 beschlossen und bietet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Wurster & Dietz-Geländes geschaffen und der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.02.2006 und anschließender Planaufgabe in der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) v 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

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

Der Flächennutzungsplan vom 30.06.2006 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbe vor. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf, in gemischte Bau- und Gewerbeflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“, in Kraft seit dem 14.05.1998, der die Fläche als Gewerbegebiet ausweist. Der bisher gültige Bebauungsplan umfasst neben dem heutigen Planungsgebiet auch den Bereich südlich der Wohlboldstraße sowie einen Teilabschnitt zwischen Paul-Dietz-Straße und Raichbergstraße. Der Bebauungsplan „Mühlenviertel“ überlagert den bestehende Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ in dessen Geltungsbereich. Der Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ wird bezüglich des überlagerten Bereichs für unanwendbar erklärt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden der Universitätsstadt Tübingen im Ortsteil Derendingen. Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans wird begrenzt,

- im Norden durch die Jurastraße,
- im Osten durch die Paul-Dietz-Straße,
- im Süden durch die Wohlboldstraße,
- im Westen durch die Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,45 ha.

Als einziges Gebäude auf dem ehemaligen Wurster & Dietz-Gelände bleibt das Maschinenmagazin erhalten und wird in das neue Baugebiet integriert. Es wurde im Jahr 1910 von Franz Bärtle errichtet und kann mit seinen ca. 0,5 m dicken Klinkeraußenwänden nach einer fachgerechten Sanierung neu genutzt werden.

Der Planungsbereich liegt östlich der Bahnlinie Tübingen – Sigmaringen in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Derendingen. Das Quartier befindet sich in einer verkehrsgünstig gut erschlossenen Lage (ÖPNV, MIV). In räumlicher Nähe sind private und öffentliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Nördlich der Jurastraße befinden sich freistehende, zwei bis dreigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen, überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Zwischen Paul-Dietz- und Raichbergstraße wurden die Geschosswohnungsbauten aus dem Jahr 1999 im vergangenen Jahr durch ein Sechsgeschossiges „Turmgebäude“ ergänzt. Südlich angrenzend befindet sich die Industrienvilla Wurster aus dem Jahr 1902 (Arch.: Staehle & Fischer), die mitsamt ihren Außenanlagen unter Denkmalschutz steht. Daneben befindet sich im Erdgeschoss eines ebenfalls erhaltenswerten Gebäudes mit Garten aus der selben Zeit das Restaurant „Die Säge“. Zwischen diesem Mischgebiet und der Ölmühle Wohlbold erstreckt sich eine größere brachliegende Fläche.

Direkt an der Einmündung Wohlboldstraße/ Raichbergstraße steht das erhaltenswerte Gebäude Paul-Dietz-Straße 28. Südlich grenzt das Plangebiet das Areal der Firma Aldi mit ca. 150 Stellplätzen an. Daneben betreibt die Feuerwehr ihren südlichen Stützpunkt. In diesem Bereich beginnt die Rampe der Weinbergstraße (K 6900), die im weiteren Verlauf über die Bahngleise geführt wird. Direkt neben den Bahngleisen steht das ehemalige Bahnwärterhaus, ein Kulturdenkmal aus dem Jahr 1865.

Westlich der Bahntrasse ist das Baugebiet „Lange Furche“ von 1966 charakterisiert durch freistehende, giebelständige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit Satteldächern, umgeben von Hausgärten. Entlang der

Bahngleise wurden Garagen erstellt. Die Kanalstraße leitet über zum historischen Ortskern mit seiner dichten Bebauung auf kleinen Parzellen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

4. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für das Mühlenviertel auf der Gewerbebrache der ehemaligen Firma Wurster & Dietz bietet die Gelegenheit, den Teilort Derendingen mit seinen vorhandenen teilweise heterogenen Siedlungsstrukturen zu einem städtebaulichen Ganzen zu entwickeln.

Bisher fehlende räumliche Strukturen, klar definierte Raumkanten, Wegeverbindungen, Anbindungen und die Freilegung, Aufwertung des Mühlbachs können mit dieser übergeordneten Planung entwickelt werden.

Ein zentraler Platz im Bereich des ehemaligen Maschinenmagazins bildet die neue Mitte des Mühlenviertels. Das Maschinenmagazin als markantes, prägendes historisches Gebäude wird identitätsbildender Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers. Ein Quartier welches es ermöglicht, die westlich angrenzende Wohnbebauung „Lange Furche“, die bestehende Wohnbebauung an der Jurastraße und die Wohnbebauung entlang der Raichbergstraße räumlich einzubinden. Die Ortsmitte von Derendingen wird direkt angebunden und die östlich angrenzenden Schul- und Sporteinrichtungen „Feuerhägle“ werden in das Konzept integriert. Eine bisher fehlende Ost-West-Verbindung in Derendingen wird im zentralen Platzbereich an dem ehemaligen Maschinenmagazin angeboten. Die im nördlichen Bereich bestehende Unterführung und Anbindung an die westlichen Wohngebiete wird ausgebaut und aufgewertet und in das Gesamtkonzept eingebunden. Bestehende Wegeverbindungen können somit durch das neue Mühlenviertel führen und die, das Stadtquartier umgebende Infrastruktur mit Dienstleistungen, schulischen Einrichtungen, Gewerbenutzungen und öffentliche Einrichtungen in das neue Stadtquartier einbeziehen.

Der wieder offengelegte Mühlbach bildet als zentrale Grünspange die Vernetzung mit den umgebenden Freiräumen. Was das Maschinenmagazin für die architektonische Identität des Ortes bedeutet, stellt der wieder erlebbare Mühlbach für die Identität des öffentliche Grünraums dar.

Die geplante neue Erschließung erfolgt im Norden von der Jurastraße über einen, den Mühlbach begleitenden verkehrsberuhigten Bereich. Kleine Platzaufweitungen leiten in die geplanten Ost-West verlaufenden Spielstraßen ein. Im weiteren Verlauf führt die Erschließung über den zentralen Platz zur Paul-Dietz-Straße.

Entlang dieser Erschließung, die durchgängig als verkehrsberuhigter Bereich geplant ist, sind an den Plätzen die öffentlichen Stellplätze zugeordnet. Der südliche Teil des Mühlenviertel wird über die Wohlboldstraße erschlossen. Im Bereich der Gewerbehöfe ist eine Anbindung an die Paul-Dietz-Straße vorgesehen. Dieser Erschließungsbereich wird als „Tempo 30-Zone“ ausgebaut und dient der direkten Anbindung der jeweiligen Gewerbehofparzellen. Die südlichen Gewerbeeinheiten werden direkt über die Wohlboldstraße erschlossen.

Im Bereich des geplanten Seniorenzentrums südlich des Maschinenmagazins ist die Erschließung als verkehrsberuhigte Zone angedacht, die von Süden an den zentralen Platzbereich anbindet. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Jurastraße für den ÖPNV umgebaut. Der angrenzende Straßenraum der Paul-Dietz-Straße wird räumlich klar definiert. Ost-west-orientierte Stadthäuser bilden die Quartierskante zur östlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung an der Raichbergstraße.

Ein durchgängiger Fußweg, eine straßenbegleitende Baumreihe und die integrierten Längsparker unterstützen diese Raumkante. Zwischen Jurastraße und neuem Platz bilden Wohnhöfe die städtebauliche Struktur. Gegliedert durch Spielstraßen entstehen private grüne Innenhofsituationen, die eine klare Raumkante zur westlich verlaufenden Bahnlinie ausbilden. Südlich des Maschinenmagazins setzt sich, mit dem Auftakt Seniorenzentrum eine kammartige Bebauungsstruktur bis zur Wohlboldstraße fort und definiert die westliche Quartierskante des Mühl-

lenviertels und schafft Anbindungsmöglichkeiten, Optionen an das Wohngebiet „Lange Furche“ im Bereich des neuen Platzes und im Süden in Verlängerung des Wengertweges.

Zwischen dem zentralen Platz und der Wohlboldstraße bilden zum Platz hin, Stadthäuser mit südlichen Gartenhofsituationen und Ateliergebäuden und die angrenzenden Gewerbehofhäuser eine dichte Stadtraumstruktur für Wohnnutzungen, Gewerbe und Arbeit. Flexibel große Parzellenstrukturen für Gewerbeeinheiten mit Werkhöfen, Plätzen und differenzierten Raumstrukturen schaffen den Übergang zu den vorhandenen großflächigen Gewerbeeinheiten südlich der Wohlboldstraße.

Die Bebauung entlang der zentralen Grünschneise des Mühlbachs und um den Platz am Maschinenmagazin ist durch 4-5-geschossige Stadthausbebauung geprägt. Die Bebauungen sind als differenziert gegliederte Stadthausparzellen geplant. Die 5-geschossigen Gebäude bilden an den städtebaulich wichtigen Platzkanten und Quartiersecken dominante Akzente und definieren den neuen Stadtraum.

Flexible Nutzungsformen des Wohnens in der Stadt durch vertikale wie horizontale Schichtung. Wohnschotten, Loftwohnen, modulares Wohnen und Gartenhofhäuser in einer klaren städtebaulichen Grundstruktur und in direkten Nachbarschaften.

Diese flexiblen Nutzungsformen des Wohnens und Arbeitens werden auch in den Wohnhöfen westlich des Mühlbachs aufgenommen. Die Gebäude gruppieren sich um private, grüne Gartenhöfe, denen die Freibereiche der jeweiligen Wohnformen zugeordnet sind. 3-geschossige Einfamilienhausstrukturen nach dem Vorbild der verdichteten gereihten vertikal orientierten Stadthauschotten werden in diesem Quartier zur Bahn hin integriert.

Um die Privatheit entlang der öffentlichen verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche zu gewährleisten, wird eine Hochparterresituation angeboten, die sich in die Gartenhöfe ebenerdig entwickelt. Sämtlichen Wohnparzellen sind private Zonen vorgelagert (Traufstreifen).

Ein Wohn- und Nutzungsangebot welches soziale Nachbarschaften, Mehrgenerationenwohnen und dem demographischen Wandel entsprechenden neuen Wohnformen ermöglicht.

Zu den öffentlichen Räumen, den Plätzen hin orientiert, bieten sich attraktive Flächen für öffentliche Dienstleistung und Ladennutzungen an. Mit den zukünftigen Nutzungen des Maschinenmagazins soll dieser urbane Charakter mit unterstützt werden. Eine mögliche Erweiterung, Ergänzung des bestehenden Maschinenmagazins in den Platzraum schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Somit können das vorhandene Maschinenmagazin, das Seniorenzentrum und die platzumgebenden Stadthäuser zur urbanen, wie kulturellen Mitte des Mühlenviertels werden.

Der Platz führt an den Mühlbach heran. Der Mühlbach wird in diesem Bereich bewusst als große Wasserfläche ausgebildet. Über Sitzstufen, Treppen und Sitzbereiche auf Platzniveau kann das Wasser vom zentralen Quartiersplatz erreicht werden. Der Mühlbach wird dadurch zum identitätsstiftenden Element und in den Platz einbezogen.

Ein Spielplatz und ein Baumdach ergänzen den öffentlichen, lebendigen Charakter des Platzes.

Ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz integriert in die verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche bindet das städtebauliche Umfeld direkt an die neue Mitte an.

Der Mühlbach als grünes Rückgrat in einem verdichteten Stadtraum. Der Mühlbach wird nahezu auf der gesamte Fließstrecke neu trassiert und bildet mit seinen beidseitig angrenzenden öffentlichen Grünstreifen den zentralen Grünzug. Mit Ausnahme der „städtischen“ Ufersituationen am Platz und im Bereich der westlichen Jurastraße wird der Bach als naturnahes Fließgewässer mit geschwungenem Verlauf, unterschiedlicher Breite und standortgerechter Ufervegetation ausgebildet. Die östlich direkt angrenzenden privaten Freiflächen unterstützen die Großzügigkeit der grünen Mitte. Der zentrale Grünbereich bildet gleichzeitig die Vorflut für das übergeordnete Regenwas-

serkonzept des Mühlenviertels. Die Dachflächenwasser der Stadtquartiere werden dem Mühlbach, soweit dies die Höhenlage zulässt, zugeführt.

Ein für den Stadtteil Derendingen notwendiges Regenrückhaltebecken wird im Bereich der Gewerbehofhäuser an der Paul-Dietz-Straße als unterirdisches Bauwerk mit Pumpstation vorgesehen.

Für das Mühlenviertel wird die Möglichkeit alternativer Energienutzungen angeboten. Auf den geplanten Dachflächen besteht die Möglichkeit der Nutzung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen. Alle nicht für Energiegewinnung genutzten Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer werden begrünt und bilden somit einen zusätzlich ökologischen Beitrag. Neben der Solarnutzung wird für das Quartier die Nutzung der Erdwärme angedacht.

Das Mühlenviertel ist direkt an den bestehenden öffentlichen Personennahverkehr mit bestehenden Bushaltestellen angebunden. Mit dem Haltepunkt der Regionalbahn im Norden des Plangebietes entsteht eine optimale Anbindung an den übergeordneten, überregionalen ÖPNV. Im Bereich der Jurastraße wird eine Fläche für eine weitere optionale Bushaltestelle vorgehalten.

Öffentliche Pkw-Stellplätze werden entlang der Paul-Dietz-Straße als Längsparker und an der Südseite des Platzes als Senkrechtparker sowie in den Platzbereichen der verkehrsberuhigten Zonen angeboten. Baumstandorte, Baumreihen und Baumdächer gliedern diese Standorte. Der Platz wird von Stellplätzen freigehalten.

Die erforderlichen Stellplätze der neuen Wohn- und Mischgebiete sind in direkt zugeordneten Tiefgaragen den jeweiligen Wohnhöfen, Mühlbachhäusern und Gartenhofhäusern, zugeordnet. Alle Tiefgaragen sind erdüberdeckt und begrünt und in die Grünflächenstrukturen integriert.

Größere Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Planbereich nicht notwendig. Die Kindergärten und Grundschulen in Derendingen haben voraussichtlich noch ausreichende Kapazitäten frei, um den zusätzlichen Bedarf durch die Entwicklung des Mühlenviertels aufzunehmen. Um auf einen späteren Bedarf eingehen zu können, wird die Errichtung eines eingruppigen Kindergartens im Bebauungsplan im Rahmen privater Bauvorhaben ermöglicht.

5. Erschließung/ Technische Infrastruktur

Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 6900 (Weinbergstraße), die den Anschluss an das überregionale Netz durch Verbindung zur B 27 und zur B 28 herstellt. Als innerörtliche Sammelstraße dient die östlich des Plangebiets verlaufende Raichbergstraße mit den Anschlusspunkten Wohlboldstraße, Paul-Dietz-Straße im Süden und Jurastraße, Paul-Dietz-Straße im Norden.

Die bereits im nahen Umfeld bestehenden Haltepunkte des ÖPNV, der Regionalbahn und Bushaltestellen im Bereich des Bahnhofs Derendingen sollen an der Jurastraße im nord-östlichen Bereich des Plangebietes um eine weitere Bushaltestelle ergänzt werden.

Die Jurastraße und die Paul-Dietz-Straße werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgebaut. Die Jurastraße erhält beidseitig einen Fußweg. Die Paul-Dietz-Straße erhält auf der Westseite einen durchgängigen Fußweg und eine baumüberstandene straßenbegleitende Längsparkierung.

Innere Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird ergänzend zu den bestehenden Erschließungsstraßen über neue interne Verkehrsflächen erschlossen.

Von der Jurastraße führen den Mühlbach begleitend die Planstraßen A und B über den zentralen Platzbereich zur südlichen Paul-Dietz-Straße und zur Wohlboldstraße.

In Ost-West-Richtung sind von dieser neuen Verkehrserschließung im Bereich der Wohnhöfe Stichstraßen als Spielstraßen geplant. Die gesamte innere Erschließung ist mit Ausnahme der Erschließung des südlichen eingeschränkten Gewerbegebietes als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Die Verkehrsflächen werden als „Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Damit bleibt der notwendige Spielraum für die Ausbauplanung und Gestaltung der Verkehrsflächen, die in diesem Stadtgebiet besonderes Gewicht hat.

Die Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes über eine Ringerschließung von der südlichen Paul-Dietz-Straße zur Wohlboldstraße ist als „Tempo 30-Zone“ vorgesehen. Diese Ringstraße verhindert eine zusätzliche Verkehrsbelastung der geplanten verkehrsberuhigten Bereiche durch den Lieferverkehr des neuen Gewerbegebietes.

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einer entsprechenden, jedoch nicht überdurchschnittlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Größerer Pkw-Kundenverkehr für die Gewerbebetriebe ist auf Grund der Struktur der geplanten Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

Für die Bewohner werden Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgaragen zur Verfügung gestellt. Für Besucher, Kunden und für das Carsharing sind oberirdische Stellplätze innerhalb des Stadtviertels vorgesehen, so dass mit keinem zusätzlichen ruhenden Verkehr außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Die privaten Bauflächen (Wohnhöfe, Mühlbachhäuser und Gartenhofhäuser) sollen grundsätzlich nicht dem oberirdischen Abstellen von Fahrzeugen dienen.

Fußwegeerschließung

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

Die geplante neue innere Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Erschließungsflächen sollen als Mischflächen ausgebaut werden. Gleichberechtigung von Fußgänger, Radfahrer, Individualverkehr etc..

Entlang der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist ein begleitender Fußweg geplant, der an die Fußwege an der Wohlboldstraße und der Paul-Dietz-Straße anbindet.

Die möglichen Fußwegeanbindungen des westlich angrenzenden Wohngebiets „Lange Furche“ werden im Bereich des Wengertweges, im Bereich des Maschinenmagazins und im Bereich der heutigen Unterführung an der Jurastraße optional vorgesehen und in dem Bebauungsplan gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Grundzüge der Entwässerungsplanung wurden durch das Tiefbauamt der Stadt Tübingen erstellt. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalisationssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen zugeleitet.

Das anfallende Dachflächenwasser wird, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, im Bereich der Wohnhöfe, der Mühlbachhäuser und der Gartenhofhäuser 1 durch offene oder geschlossene Rinnen in den Vorfluter (Mühlbach) eingeleitet. Die Festsetzung von Dachbegrünungen der Flachdächer und flach geneigten Dächer werden die Ableitung des Dachflächenwassers verzögern und die Abflussspitzen reduzieren.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze in den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Eine neue Trafostation ist nördlich des Maschinenmagazins notwendig, der Standort wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im süd-östlichen Teil des Plangebietes wird das für Derendingen erforderliche Regenüberlaufbecken mit Pumpstation im Kreuzungsbereich Paul-Dietz-Straße zu Planstraße C unterirdisch geplant. Diese Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Umweltbericht

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

Zusammenfassung

Durch die Neubebauung des Mühlenviertels wird eine Gewerbebrache zu einem Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet umgenutzt. Das Recycling der Brachflächen entspricht im hohen Maße den Zielen des Umweltschutzes, da die Neubeanspruchung bisher un bebauter Flächen unterbleibt und vorhandene Umweltbeeinträchtigungen beseitigt werden. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch Verkehrslärm ergeben sich auf kleinen Flächen des Neubaugebietes erhebliche Belastungen. Dem wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt. Erhebliche Mehrbelastungen der angrenzenden Gebiete durch Lärm sind nicht zu erwarten. Lufthygienische Belastungen werden durch Vorschriften bezüglich der Emissionshöhen (Schornsteine) vermieden. Die Freiraum- und Wohnumfeldstruktur wird durch die Neubebauung positiv beeinflusst.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Neubebauung kommt es zur erheblichen Beeinträchtigung von für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Flächen. Dem steht eine Aufwertung des Mühlbaches und

angrenzender Flächen sowie die Entwicklung von Lebensräumen durch Dachbegrünung gegenüber. Die Beeinträchtigungen werden dadurch ausgeglichen.

Boden, Wasser

Für die Schutzgüter Boden und Wasser treten durch die Sanierung der Altlasten und geringere Neuversiegelung Entlastungen ein. Die Auswirkungen tiefer Gründungen auf das Grundwasser sind in den erforderlichen Baugrundgutachten zu beurteilen.

Klima, Luft

Aufgrund der lokalklimatischen Gegebenheiten sind luft- und klimahygienische Belastungen nicht auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Gefahren sind jedoch nicht zu befürchten.

Landschaft

Die erheblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes werde durch die Neugestaltung des Gebietes ausgeglichen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Einzelne Dokumente der Bau- und Industriekultur erfahren eine Aufwertung.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bei der Umweltprüfung beachtet. Weitere Auswirkungen durch Funktionsverlagerungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da das Gebiet seit längerer Zeit keine Nutzung, die verdrängt werden könnte, aufweist. Das Gebiet wird für den dringenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen erschlossen. Es ist daher auch nicht zu erwarten, dass diese Nutzungen aus anderen Gebieten abgezogen werden.

Vermeidung von Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie

Durch die zentralen Parkieranlagen werden die Verkehrsemissionen im Gebiet verringert. Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserentsorgung ist gewährleistet. Zum ressourcensparenden Umgang mit Energie werden Auflagen bei der Veräußerung der Grundstücke gemacht. Die Nutzung erneuerbarer Energieträger ist zulässig.

Alternativen/Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Als Alternative zu der Bebauung des Wurster & Dietz-Areals kommt nur die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen in Frage. Dies ist offenkundig eine umweltbelastendere Lösung. Durch den städtebaulichen Wettbewerb wurden zahlreiche Lösungen für die Bebauung des Areals erarbeitet. Der 1. Preis ist Ausdruck dafür, dass mit dem Konzept alle städtebaulichen Belange und damit auch die Belange des Umweltschutzes am ausgewogensten berücksichtigt wurden. Das Konzept des 1. Preises ist Grundlage für den Bebauungsplan.

Für das Gebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ der eine wesentlich massivere Nutzung des Gebietes zulässt. Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans „Mühlenviertel“ würde daher zu erheblicheren Umweltauswirkungen führen.

7. Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des Büro Fromm in Dettenhausen wird hingewiesen (siehe Anlage)

Zusammenfassung

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Gesamtmaßnahmen minimiert und weitestgehend ausgeglichen.

Die in der Untersuchung aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Pkt. 13 der Begründung).

8. Immissionen

Lärm

Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchung: die nördlichen Bereiche des Areals sind zu Wohnzwecken geeignet, zum Teil sind entlang der Paul-Dietz-Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch eine möglichst geschlossene Randbebauung kann der Lärm in den Innenbereichen des Quartiers deutlich minimiert werden. Der südliche Teil des Areals ist durch den Gewerbelärm so stark belastet, dass hier nur eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Auflagen für die anzusiedelnden Betriebe möglich ist. (Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH, Mai 2003).

Durch das Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH wurde eine vertiefende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Mühlenviertel erstellt (siehe Anlage).

Die für die Lärmpegelbereiche 3 erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden für die Nordseite der Mühlbachhäuser 1 und für die Ostseite der Mühlbachhäuser 1 festgesetzt.

Gerüche

Ergebnis des Gutachtens über die Durchführung von Immissionsmessungen bezügl. der Komponente Geruch für den Bereich des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“ (TÜV Umwelt Service, 20.09.2004):

Von der benachbarten Ölmühle geht eine saisonal schwankende Geruchsbelastung aus. Der TÜV hat in seiner Untersuchung das Areal in 41 Messflächen unterteilt, die von Oktober 2003 bis September 2004 in 104 einzelnen Begehungen beprobt wurden. Diese Art der Begehung entspricht den Grundlagen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL); gem. der GIRL sind „erhebliche Beeinträchtigungen“ für eine Wohn- und Mischnutzung anzunehmen, wenn bei 10% der Messergebnisse der spezifische Geruch deutlich zu ermitteln ist. Für Gewerbenutzung liegt der Grenzwert bei 15% der Ergebnisse.

Wie aus den Ergebnissen der Geruchsbegehung zu ersehen ist, wird der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% Geruchsereignissen der Jahresstunden (für Wohn-Mischgebiete) durch die Emissionen der benachbarten Ölmühle auf keinem Planquadrat überschritten (Anlage 1). Der höchste Wert von 8,65 % der Jahresstunden wird auf der Fläche AC erreicht (siehe TÜV Umweltservice 20.09.2004). Die Geruchsereignisse wurden während Schwachwindphasen aus Ost/Südost bzw. leicht drehendem Wind registriert. Diese Windrichtung stellt das zweitstärkste Maximum der Windrose dar.

Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass sich keine planungsrechtlichen Einschränkungen für das Entwicklungskonzept ergeben.

9. Klima

Auf die Anlage: „Beurteilende Stellungnahme zur Berücksichtigung lokalklimatischer Belange bei der weiteren Planung des „Mühlenviertels“ (ehem. Firmengelände Wurster & Dietz) in Tübingen Derendingen“ des Büro für angewandte Klimatologie Prof. Dr. J. Vogt in Tübingen vom 13.06.2006 wird verwiesen.

Die Freiraumachsen im Plangebiet werden so gestaltet, dass ein Luftaustausch durch bodennah abfließende Kaltluft möglich ist. Der zentrale Grünbereich entlang des wieder freigelegten

Mühlbachs ermöglicht diesen Kaltluftabfluss. Mühlbachbegleitend wird ein Freiraum von mindestens 30 m eingehalten.

Innerhalb der geplanten Wohnhöfe 2 und 3 werden neben der festgesetzten Erdüberdeckung der Tiefgaragen zusätzliche Bepflanzungen mit Laubbäumen festgesetzt, um eine Überwärmung der bodennahen Luft zu reduzieren (siehe GOP).

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf bildet die südliche Bebauung des zentralen Platz-bereiches eine wichtige raumbildende Kante. Die geplanten max. Gebäudehöhen von 12,50 m werden in zwei städtebaulich wichtigen Situationen im Eingangsbereich von der Paul-Dietz-Straße und am Endpunkt der Planstraße A um ein Dachgeschoss überhöht. Die obersten Geschosse dürfen nur als zurückliegende Dachgeschosse ausgebildet werden. Die städtebaulich wichtigen Raumkanten, Kopfsituationen in den Eingangsbereichen in das Mühlenviertel und innerhalb des Quartiers bilden eine innere Systematik und Orientierung im Stadtraum. Akzentuierung wichtiger Gebäudekanten und Achsen, im Rahmen der gewünschten kleinteilig parzellierten Gebäudestruktur bilden die Grundlage für die festgesetzten max. Höhen der baulichen Anlagen in Abwägung zu den lokalklimatischen Rahmenbedingungen.

Mit den oben genannten Festsetzungen können die erforderlichen Luftaustauschbahnen in den Freiraumachsen ermöglicht werden und im Bereich der Wohnhöfe eine Verbesserung der thermischen Situation in den Sommermonaten erreicht werden.

10. Altlasten

Auf die Dokumentation des Ingenieurbüro Hartwiger in Stuttgart vom 19.12.2005 wird hingewiesen (siehe Anlage).

Die Sanierung des Planungsgebietes wurde entsprechend Sanierungsplans durchgeführt und ist abgeschlossen. Eine abschließende Bewertung des Sanierungserfolgs durch das Landratsamt liegt vor. Es sind daher keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen mehr erforderlich.

Im Bereich des ehem. Imprägnierbeckens können im Grundwasserwechselbereich noch Bodenverunreinigungen auftreten. Bei Aushub in diese Tiefe ist aus Vorsorgegründen gutachterliche Aushubüberwachung notwendig. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet war bisher im Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ als Ge-Gebiet ausgewiesen. Auf Grundlagen des städtebaulichen Entwurfs Mühlenviertel und der damit verbundenen angestrebten Planungsziele wird das Baugebiet entlang der Paul-Dietz-Straße als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die entlang der Raichbergstraße angrenzende bestehende Wohnbebauung orientiert sich nach Westen zur Paul-Dietz-Straße und das unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude an der Paul-Dietz-Straße unterstützen diese Festsetzung. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes nicht zulässig. Gerade bei Gartenbaubetrieben können sich Betriebsablauf,

Lagerung und Ladevorgänge störend auf die Wohnnutzung auswirken. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind mit einem verdichteten Stadtraum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

Die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sind in diesem Baugebiet nicht zulässig, da diese Nutzungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept an den geplanten öffentlichen Erschließungen und Platzflächen vorgesehen sind und somit den städtebaulichen Willen einer Belegung des öffentlichen Raumes dienen. Im Sinne einer gewünschten hohen Flexibilität wird auf eine horizontale, wie vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet verzichtet.

A1.2 MI - Gebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden die Baugebiete westlich des Mühlbachs (Wohnhöfe 1, 2 und 3), das Baugebiet südlich des öffentlichen Platzes am Maschinenmagazin (Gartenhofhäuser 1) und die Baugebiete südlich des Maschinenmagazins entlang der Bahnlinie (Seniorenzentrum und Gartenhofhäuser 2) als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht den gewünschten städtebaulichen Mischnutzungen und bindet sinnfällig an die angrenzenden Mischgebiete im Norden, das Wohngebiet „Lange Furche“ im Westen und die geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete im Süd-Osten des Bebauungsplans an. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auf Grund der städtebaulichen Dichte des Gebietes nicht zulässig. Gerade bei Gartenbaubetrieben können sich Betriebsablauf, Lagerung und Ladevorgänge störend auf die Wohnnutzung auswirken. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrverkehr, die Anlieferung und Befüllung der Tankanlagen sind mit einem verdichteten Stadtraum mit Wohnnutzung nicht verträglich.

A1.3 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet

Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs wird das Baugebiet im südöstlichen Bereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als GEe entspricht dem südlich angrenzenden Gewerbegebieten und dem östlich angrenzenden GEe-Gebiet und schafft im Plangebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen, nach denen eine starke Nachfrage in Tübingen besteht. Auf Grund der angrenzenden Mischgebiete mit Wohnnutzungen wird in Anwendung von § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, davon ausgenommen Solartankstellen entsprechen nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des neuen Stadtquartiers und werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder

Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Diese Festsetzung unterstützt den gewünschten Gebietscharakter eines kleinteiligen, modularen eingeschränkten Gewerbegebiets. Auf Grund der Lage im Gefüge eines verdichteten Stadtraums gelten erhöhte architektonische Anforderung an die Bebauung des Gewerbegebietes. Die Ausbildung von Hofsituationen im Bereich der Gewerbehöf Häuser 1 bis 3 unterstützt diesen gewünschten Gewerbegebietscharakter im innerstädtischen Raum und ermöglicht die gewünschte kleingliedrige Struktur.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den gewünschten städtebaulichen Zielen des neuen Stadtquartiers. In dem städtebaulichen Entwurf, der auch im Modell dargestellt wurde, wurden die Gebäudehöhen entwickelt und die Einbindung in die umgebende Bebauungsstruktur nachgewiesen.

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

Die Mühlbachhäuser 1 und 2 bilden die straßenbegleitende Raumkante zur Paul-Dietz-Straße und sind mit einer Höhe von 9,50 m bis 12,50 m festgesetzt. Die städtebaulich markanten Eingangssituationen an der Jurastraße im Norden, im Zugangsbereich zum Mühlbach und im östlichen Eingangsbereich zum zentralen Platz werden durch ein weiteres Geschoss (Gebäudehöhe bis 15,50 m) baulich akzentuiert.

Die Wohnhöfe zwischen dem zentralen Grünzug des Mühlbachs und der Regionalbahn im Westen sind als 9,50 m bis 12,50 m hohe Gebäude geplant. Die Kopfgebäude der Wohnhöfe, die in die Spielstraßen einleiten, sind im Außenraum durch kleine Platzaufweitungen gestalterisch aufgenommen und werden durch ein zusätzliches Geschoss städtebaulich formuliert.

In den Wohnhöfen wird an den Eckparzellen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen um die Bebauungsstruktur des gefassten, raumbildenden Hofes umsetzen zu können.

Nach Westen wird die parallel zur Regionalbahn verlaufende Bebauung als zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer Höhe von 6,50 m bis 9,50 m an die angrenzende Wohnbebauung „Lange Furche“ eingebunden.

Die Gartenhofhäuser am zentralen Platz und an der Wohlboldstraße sowie das geplante Seniorenzentrum südlich des Maschinenmagazins werden als drei- bis viergeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9,50 bis 12,50 m geplant. Die Gartenhofhäuser erhalten auf der Südseite eine zusätzliche eingeschossige Bebauungsmöglichkeit um die Typologie des Gartenhofes räumlich umsetzen zu können.

Bei den Gewerbehöf Häusern 1 bis 3 sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf die hofbildenden Kopfgebäude als Gebäude mit einer max. Höhe von 9,00 m geplant.

Die obersten Geschosse der Bebauung sollen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als zurückliegende Geschosse mit Dachterrasse ausgebildet werden und dürfen eine max. Geschossfläche von 75% der max. zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

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

Für Teile des Plangebietes ist eine Überschreitung der sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Obergrenze durch die Grundflächen der festgesetzten Tiefgaragen festgesetzt worden.

Dies ist gerechtfertigt, da durch die Tiefgaragen eine Verminderung von oberirdische Verkehrs- und Stellplatzflächen erreicht wird.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise als geschlossene Bauweise entspricht den städtebaulich gewünschten Bebauungsstrukturen. Die Bauweise wurde so festgelegt, dass die städtebaulichen Raumkanten trotz flexibler Parzellenstrukturen und gewünschter Kleinteiligkeit der Bebauung gegeben sind. Im Bereich südlich des bestehenden Maschinenmagazins schließt das geplante Seniorenzentrum an die zentrale Platzsituationen des Stadtquartiers an. Durch die Südwest-Ausrichtung des historischen Gebäudes des Maschinenmagazins entstehen zur neuen Struktur der Bebauung sich öffnende Räume zwischen Alt und Neu. Um den zentralen Platz mit dem Maschinenmagazin als prägendem Gebäude in der neuen Mitte eine der Situation angemessene Dimension zu geben, rücken die neuen Quartierskanten, dem städtebaulichen Entwurf entsprechend, an die Gebäudeecken des Maschinenmagazin im Nordosten und Südwesten heran. Um dies städtebaulich zu ermöglichen werden im Süden bei der angrenzenden Bebauung (Seniorenzentrum) geringere Abstandsflächen notwendig. Dies wird im Bebauungsplan ermöglicht und durch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der nachbarschützende Teil der Abstandsflächen muss als Mindestmaß eingehalten werden.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festsetzung von Baulinien im Bereich der östlichen und westlichen Begrenzung des eingeschränkten Gewerbegebietes soll sichergestellt sein, dass die Gewerbebehöf Häuser als Gesamtquartier städtebaulich, räumlich in Erscheinung treten.

Die Festgesetzten Baulinien an der Südseite der Gartenhofhäuser 1 und 2 sollen eine klare Raumkante zum angrenzenden öffentlichen Grünraum bzw. zu den angrenzenden Bebauungsgebieten sicher stellen.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den gewünschten Gebäude- und Quartiersdimensionen des städtebaulichen Entwurfs. Auf Grund der verdichteten Stadtstruktur sind keine zusätzlichen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zulässig. Als Ausnahme kann für die Wohnhöfe 1 bis 3 und die Mühlbachhäuser 1 und 2 je eine größenbegrenzte Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

Im ausgewiesenen Erhaltungsbereich für das bestehende Maschinenmagazin werden, um die gewünschten zukünftigen Nutzungen des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, auf der Nord-Ost-Seite des Platzes und im Südwesten des Gebäudes in Teilbereichen Anbauten zugelassen. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass der Charakter des Maschinenmagazins und dessen vorhandene Traufkante und Dachform erhalten bleiben.

A5 Gebäudestellung

Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten Quartiersstrukturen festgelegt.

A6 Höhenlage der baulichen Anlage

Um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung sicher zu stellen, werden max. und mind. Gebäudehöhen festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die angrenzenden Erschließungsflächen und eine Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe.

A7 Stellplätze und Tiefgaragen

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

A8 Zu- und Abfahrtsgebote

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

Eine mögliche Tiefgaragenzufahrt unter den zentralen Platzbereich ist von der Südseite ohne Beeinträchtigung der zukünftigen Platznutzungen festgesetzt.

A9 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt, die Lage der öffentlichen Stellplätze wird definiert und die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

A10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungsstruktur.

A11 Immissionsschutz

Auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Braunstein und Berndt GmbH werden im Bereich der Mühlbachhäuser 1 an der Ostfassade entlang der Paul-Dietz-Straße und an der Nordfassade zur Jurastraße Schallschutzanforderungen notwendig. Die Fassadenbereiche der Lärmpegelbereiche 3 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

A12 Nutzung erneuerbarer Energien und Regelung der Verbrennungsanlagen

Eine klimatologische Bewertung durch Herrn Prof. Vogt hat ergeben, dass im Plangebiet eine besondere lokalklimatische Situation vorliegt, da dort, auch in den Nachtstunden, eine außerordentlich stabile, waagrechte Luft-

strömung aus Südwest vorherrscht. Im Plangebiet ist als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs eine relativ dichte Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen 9,50m (entlang der Bahnlinie) und 15,50m vorgesehen. Diese beiden Faktoren können dazu führen, dass Abgase aus Kaminen von niedrigeren Gebäuden praktisch waagrecht in Aufenthaltsräume benachbarter Gebäude getragen werden und somit zu einer lang anhaltenden Geruchs- und Immissionsbelastung für deren Bewohner führen können. Auf die beurteilende Stellungnahme von Prof. Vogt vom 07.07.06 wird verwiesen.

Eine eingehende Prüfung des Versorgungsträgers hat ergeben, dass eine Fernwärmeversorgung des Plangebiets nicht in Betracht kommt. Die große Distanz zum bestehenden Leitungsnetz macht eine Versorgung technisch und wirtschaftlich sehr aufwändig. Hinzu kommen die weitreichenden Befreiungsmöglichkeiten, die dem einzelnen Benutzer zur Verfügung stehen. Die

„Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) läßt eine Befreiung vom Anschlusszwang zu, wenn regenerative Energieträger zur Heizung verwendet werden; explizit wird hier Holz als Energieträger aufgeführt. Ca. ein Drittel der Grundstücksflächen im Plangebiet sind nach einer Untersuchung des Büros ebök für Passivhausstandard geeignet (s.a. Kapitel „Festsetzungen zu Energiestandards“). Gerade bei dieser Gebäudetypologie hat nach den Erfahrungen des Versorgungsträgers der Anteil an Holzpelletsfeuerungen in den letzten beiden Jahren stark zugenommen. Aus diesen Gründen würde ein Anschluss- u. Benutzungszwang für Fernwärme die vorstehend geschilderte Problematik nicht oder nur ungenügend lösen.

Um trotzdem eine Wohnbebauung zuzulassen, ist das aus den textlichen Festsetzungen ersichtliche und differenzierte System entwickelt. Ziel ist es, die Emissionen in der vorhandenen lokalklimatologischen Situation zu steuern.

Das Ingenieurbüro für Energieberatung und Haustechnik ebök hat in einer Stellungnahme unterschiedliche Energieträger hinsichtlich ihrer Emissionen beurteilt. Es kommt dabei zu dem Ergebnis, dass beim Einsatz von Erdgas die zu erwartenden Belästigungen durch die Abgaszusammensetzung und die Austrittstemperatur geringer sind als bei den anderen Energieträgern. Bei offenen Kaminen, Kamin- und Kachelöfen und Holz hackschnitzelheizungen ist keine konstante Zusammensetzung der Abgase gewährleistet, da die Art des verwendeten Energieträgers nicht kontrollierbar ist. Es ist daher für derartige Verwendungen von Brennstoffen nicht auszuschließen, dass bei der gegebenen Konstellation gesundheitliche Beeinträchtigungen für die direkten Nachbarn entstehen könnten.

Der Einsatz von Erdgas in Verbrennungsanlagen und der Bau von Geothermieanlagen soll vor dem Hintergrund der oben genannten Rahmenbedingungen gleichberechtigt zulässig sein. In Abhängigkeit von der Verwendung weiterer Stoffe ist eine System zur Steuerung der Schornsteinhöhe und deren Anzahl vorgesehen. Darüberhinaus gehende Stoffe dürfen nicht in Verbrennungsanlagen eingesetzt werden.

Die Einzelheiten zu den gemeinschaftlichen Heizungsanlagen sollen im übrigen durch Kaufvertrag mit den Grundstückseigentümern näher geregelt werden.

Der Plangeber stützt die Festsetzungen auf alle Erwägungen, hält sie aber aus jedem einzelnen Grund bereits für sachgerecht. Er hätte den Bebauungsplan auch dann als Satzung beschlossen, wenn eine oder alle vorstehenden Festsetzungen fehlerhaft wären.

Auf dieser Grundlage und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen hält es die Verwaltung für angemessen, zur Steuerung der Emissionen und zum Einsatz erneuerbarer Energien die festgesetzten Einschränkungen vorzunehmen.

12. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

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

Die städtebaulich markanten Kopfsituationen, Eingangssituationen wurden von der Dachform als Flachdächer festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild des Stadtquartiers Mühlenviertel zu gewährleisten.

Die Dachform des bestehenden Maschinenmagazins wird entsprechend dem Bestand als Walmdach festgesetzt.

B2 Werbeanlagen

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

B3 Einfriedigungen

siehe Begründung Grünordnungsplan (Pkt. 13 der Begründung).

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde getroffen, um stark abweichende Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie zu vermeiden.

B5 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

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

13. Begründung zu den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen

(Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Fromm)

13.1 Einleitung

13.1.1 Ziele des Grünordnungsplanes

Ziel des Grünordnungsplanes ist die Entwicklung einer ökologisch-gestalterischen Gesamtkonzeption zur Sicherung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Stadtökologie.

Hierzu sollen die vorhandenen Landschaftspotentiale in ihrer Leistungsfähigkeit erhalten und entwickelt werden.

Es soll untersucht werden, wie die durch den Eingriff der Überbauung entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert oder durch geeignete grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden können.

Im noch vom Büro MENZ + WEIK zu erstellenden Umweltbericht wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt, ob noch weiterer Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

13.2 Grundlagen

13.2.1 Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes bilden

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25.03.2002, i.d.F. vom 21.12.2004),
das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG vom 29. März 1995, i.d.F. vom 17.03.2005),
- das Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) und
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 1995, i.d.F. vom 19.12.2000).

„[...] Grünordnungspläne enthalten Maßnahmen zur Verwirklichung der in dem Landschaftsrahmenprogramm und in den Landschaftsrahmenplänen aufgeführten Zielsetzungen“ (§ 7 (2) NatSchG).

„Die [...] Grünordnungspläne sollen, soweit erforderlich und geeignet, in die Bauleitpläne übernommen werden“ (§ 9 (1) 7 NatSchG).

Dem Grünordnungsplan (GOP) ist nach § 7 (3) NatSchG eine Begründung beizufügen.

Die im GOP entwickelten Vorgaben werden als Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich. Für diese Festsetzungen gelten die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 1 und 9 des BauGB und § 74 der LBO.

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 wird nun unter § 21 (1) BNatSchG verlangt, Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan zu werten (Eingriffsregelung).

Die im GOP behandelten Maßnahmen sind nach § 1a BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Grünordnungsplan bildet einen Hauptbestandteil, des Umweltberichtes, welcher als separater Bestandteil in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen ist.

13.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

13.3.1 Bestandserfassung und Bewertung

13.3.1.1 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Vornutzung recht hoch und die Böden sind erheblich vorbelastet.

„[...] Trotz des grünen Erscheinungsbildes der Flächen sind sie durch die Vornutzung stark gestört, natürliche Bodenverhältnisse sind auf dem gesamten Betriebsgelände nicht mehr anzutreffen. Außerdem ist ein großer Teil der durch Sukzession begrüneten Flächen befestigt, sodass sie im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt als teilversiegelt anzusehen sind (Anteil wasserundurchlässiger Flächen über 60%). [...] Zusammenfassend ist festzuhalten, dass 54% des Geländes vollversiegelt sind. 39% sind teilversiegelt und 7% überwiegend unversiegelte Flächen.“ (MENZ + WEIK)

13.3.1.2 Schutzgut Wasser

Durch den derzeit hohen Grad der Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes wird nur ein geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Zudem hat die Versiegelung einen schnellen Wasserabfluss zur Folge.

Der Mühlbach präsentiert sich insgesamt in einem wenig naturnahen Zustand und ist als Lebensraum für Flora und Fauna von geringerem Wert. Er verläuft derzeit zu einem großen Teil in einem kastenförmigen Betongerinne. Entlang des Baches stocken Gehölze.

13.3.1.3 Schutzgut Luft/Klima

„[...] Lokalklimatisch ist der Standort des ehemaligen Firmengeländes der Firma WURSTER & DIETZ wie das gesamte unter Steinlachteil bei austauscharmen Strahlungswetterlagen von lokalen und regionalen Kaltluftbewegungen beeinflusst, hinzu treten typische stadtklimatische Phänomene. Beide zusammen charakterisieren in unterschiedlichem Zusammenwirken die verschiedenen Standorte im [...] Untersuchungsgebiet. [...] Die Folge ist eine Kaltfluthaut über den Oberflächen, die sich vertikal schnell ausdehnt und zu Druckdifferenzen auf einem absoluten

Höheniveau führt, welches zu Ausgleichsbewegungen führt, die allgemein als Kaltluftströmung bezeichnet werden. Ihre Bedeutung ergibt sich für die räumliche Planung aus

1. ihrer in engen Tälern im Vorland der Schwäbischen Alb überdurchschnittlichen Häufigkeit mit bis über 80% der Nächte in den Sommermonaten sowie
2. den speziellen – in der Regel für die betroffenen für die betroffenen Immittenten ungünstigen – Ausbreitungsbedingungen von Luftbeimengungen in diesen Kaltluftmassen.

[...] Ein typisches stadtklimatisches Phänomen ist auch, dass die Oberflächen in der Nacht, besonders über asphaltierten und betonierten Flächen, wärmer sind als über natürlichen Oberflächen, so dass von unten her eine thermische Labilisierung erfolgen kann, deren vertikale Reichweite unterschiedlich ist. Sie wird durch städtische Abwärme noch verstärkt und hat meist zur Folge, dass die untersten Dekameter räumlich sehr stark wechselnde thermische Schichtungsverhältnisse aufweisen können, abhängig von den genannten Einflussgrößen.

[...] Die Geschwindigkeiten von diesen Kaltluftbewegungen innerhalb von Siedlungsgebieten sind sehr niedrig und liegen im Bodenniveau meist [...] auch unterhalb der menschlichen Wahrnehmbarkeit.

[...] Zusätzlich zu den Einflüssen des Untergrundes wird die Kaltluftbewegung durch das Zusammenwirken von Hangabwinden, Talabwinden und regionalen Strömungen beeinflusst [...].

[...] Die Strömungsbedingungen auf dem Steinlachschemmfächer sind im Laufe der Nacht nicht stabil, sondern wechseln im Laufe der Strahlungsnacht. Während die Anströmung zu Beginn der Strahlungsnacht aus SSE erfolgt, wechselt sie – zumindest im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes – auf SW, wo der Einfluss einer regionalen Strömung im Neckartal bis

auf das Steinlach durchgreift. [...] In den Übergangszeiten oszilliert die Windrichtung unregelmäßig. [...]“ (BÜRO FÜR ANGEWANDTE KLIMATOLOGIE TÜBINGEN)

Innerhalb des Planungsgebietes sind die überwiegenden Flächen völlig versiegelt. Nur auf den Flächen mit geschlossenen Vegetationsdecken und über den offenen Abschnitten des Mühlbaches wird Kaltluft produziert. Der vorhandene Gehölzbestand produziert zudem Frischluft.

13.3.1.4 Schutzgut Tier-/Pflanzenwelt

„Nach der Stilllegung des Betriebes hat sich im Laufe der Jahre auf den unversiegelten und teilversiegelten Flächen Spontanvegetation entwickelt. Dort wo diese Entwicklung auch bereits während des Betriebs auf nicht oder extensiv genutzten Flächen stattfand, hat sich im Laufe der Zeit Gehölzvegetation eingefunden. Es handelt sich überwiegend um Arten der Vorwaldgesellschaft, Jungwuchs von Birken (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Saalweide (*Salix caprea*) und Straucharten wie Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Hasel (*Corylus avellana*). Es sind besonnte lockere Bestände mit einer durchgehenden krautigen Vegetation im Unterwuchs. Diese Flächen sind als Lebensraum der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt noch von örtlicher Bedeutung. Ebenfalls noch örtlich bedeutend sind die Gehölzsukzessionsflächen entlang des offenen Gewässerlaufs des Mühlbaches.

Die übrigen vegetationsbedeckten Flächen sind überwiegend artenarme grasreiche Krautfluren, die keine besonderen Merkmale aufweisen und nur von weit verbreiteten Arten besiedelt werden können. Sie haben daher nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die vollversiegelten Flächen stellen aus naturschutzfachlicher Sicht eine Vorbelastung dar, hierbei ist insbesondere die lange Verdolungsstrecke des Mühlbaches zu nennen.“ (MENZ + WEIK; Juni 2005).

13.3.1.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Die Flächen sind durch die ehemalige Nutzung als Betriebsgelände überformt und weisen derzeit einen „Baustellen“-Charakter auf.

Der Mühlbach wird in seiner jetzigen Form nicht als Landschaftselement wahrgenommen.

13.3.2 Auswirkungen der Umsetzung der Städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

13.3.2.1 Schutzgut Boden

Böden sind gemäß § 2 (1) 3 BNatSchG „so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können“. Laut §1 BBodSchG sind „die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen“. Darüber hinaus verlangt §1 des BodSchG Baden-Württemberg, „den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.“

Die geplanten Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes wirken sich nicht negativ auf das Schutzgut aus, da die vorhandenen Böden bereits erheblich vorbelastete sind. Im Gegenteil, die geplanten Maßnahmen entlang des verlegten Mühlbaches, führen zu einer ökologischen Aufwertung in diesem Bereich.

13.3.2.2 Schutzgut Wasser

Laut §1 BNatSchG ist „die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer zu sichern“, wozu auch der Wasserhaushalt zählt. Dieser gliedert sich in das Grundwasser, dessen Neubildung und in das anfallende Oberflächenwasser.

Nach § 45b (3) WG (Wassergesetz) für Baden-Württemberg soll das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein

oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.“

Die geplanten Vorhaben wirken sich nicht zusätzlich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsgebietes aus. Es erfolgt keine erhebliche Erhöhung der versiegelten Flächen. Zudem wirkt sich die geplante verzögerte Ableitung des Dachwassers durch offene oder geschossene Rinnen in den Vorfluter (Mühlbach) positiv aus. Auch durch die geplanten Dachbegrünungen werden bei Abflussspitzen reduziert.

Der Mühlbach wird im Zuge der Ausweisung des Baugebietes innerhalb des Planungsgebietes in nordöstliche Richtung verlegt und naturnah gestaltet. Hierzu wurde bereits ein Wasserrechtlicher Antrag gestellt.

Der neue Verlauf des Mühlbaches beginnt am Durchlass der Paul-Dietz-Strasse und schließt vor dem bestehenden Durchlass unter der Bahnlinie wieder an den Bestand an. Der Bachverlauf erfolgt leicht mäandierend in einem im Mittel ca. 100 bis 120 cm tiefen Bett. Die Böschungen werden in einem Verhältnis von ca. 1 : 0,9 bis 2,2 abgeflacht. Ausnahme hiervon ist der Bereich vor der Wiedereinmündung in den Bestand vor dem Bahndurchlass. Hier ist wegen der räumlichen Enge zwischen Jurastrasse einerseits und der Platzfläche andererseits eine seitliche Begrenzung aus Mauern geplant. Zur Jurastrasse hin soll dies eine Gabionenmauer sein. Auch im Bereich des Profiles 1 + 733,00 ist zur Platzfläche hin eine Mauer als Begrenzung vorgesehen, während das gegenüberliegende Ufer abgebösch wird. Die Sohlbreite beträgt in der Regel ca. 150 cm. Als Sohldichtung dient eine 30 cm dicke, einzubauende Tonschicht. Diese wird durch eine ca. 30 cm dicke Schutzschicht aus im Plangebiet anstehendem Auenkies abgedeckt. Des Weiteren werden zur Dynamisierung des Wasserflusses mehrere flache Sohlstufen sowie Verengungen (Schnellen) und Störsteine aus größeren, unbearbeiteten Natursteinen eingebaut. Die Sicherung der Prallufer erfolgt ebenfalls mittels Flussbausteinen verschiedener Größe. Im

gesamten neuen Bachbett wird eine ca. 50 cm breite und ca. 30 cm tiefe Niedrigwasserrinne vorgesehen. Im Bereich von Wasserstufen wird durch ein entsprechendes Setzen der Steine ein durchgängiger Wasserfluss bei Niedrigwasser gewährleistet.

Die Uferbereiche werden mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen bepflanzt. Nicht mit Gehölzen bestandene Flächen werden als Rasen- oder Wiese gepflegt bzw. werden in bachnahen Bereichen Hochstaudenfluren angelegt.

Somit erfolgt insgesamt eine ökologische Aufwertung des Mühlbaches.

13.3.2.3 Schutzgut Luft/Klima

Laut § 2 (1) 6 BNatSchG sind „Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. [...] Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen“.

Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes erfolgt keine erhebliche Erhöhung der versiegelten Flächen. Im Gegenteil durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sowie die naturnahe Gestaltung des Mühlbaches, erhöht sich die klimatische Funktion des Planungsgebietes.

Entlang des breiten Grünzuges (Mühlbach) kann die produzierte Luft auch abströmen und zur Durchlüftung des Baugebietes beitragen.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

13.3.2.4 Schutzgut Tier-/Pflanzenwelt

Laut § 1 Nr. 3 BNatSchG sind „Natur und Landschaft [...] so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln [...], dass [...] die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume [...] auf Dauer gesichert“ sind.

Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes erfolgt zwar keine erhebliche Erhöhung der versiegelten Flächen, sie führen aber zum Verlust von Flächen, welche als Lebensraum der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt noch von örtlicher Bedeutung sind.

Durch die naturnahe Gestaltung des Mühlbaches können sich solche Lebensräume wieder entwickeln. Aber gänzlich können die Verluste nicht ausgeglichen werden. Sie können jedoch durch die geplanten Pflanzgebote weitestgehend minimiert werden.

13.3.2.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Laut § 1 Nr.4 BNatSchG ist „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Natur und Landschaft auf Dauer“ zu sichern. § 2 (1) 13 ergänzt: „Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen“.

Durch die geplanten Gebäudekörper verändert sich das Ort-/Landschaftsbild erheblich. Diese Beeinträchtigung wird aber durch die geplanten intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erheblich gemindert. Im Laufe der Zeit wird ein Ortsbild mit neuem äußerem Erscheinungsbild und innerer Raumwirkung entstehen.

Die vorgesehene Bepflanzung entlang des Mühlbaches und dessen Böschungsabflachung ist positiv für das Landschaftsbild zu bewerten. Sein Verlauf wird durch die Bepflanzung hervorgehoben und ihm wird mehr Raum zugestanden. Somit wird dessen Wahrnehmung gefördert.

13.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

13.3.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

13.3.3.2 Maßnahmen zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer zu vermeiden ist die Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge auf bereits versiegelten Flächen durchzuführen (baubedingte Beeinträchtigungen).

13.3.3.3 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

Auch durch die Eingrünung von Dächern kann der Oberflächenwasserabfluss verringert werden. Das Niederschlagswasser wird auf den Dachflächen gespeichert und langsam durch Verdunstung wieder in den natürlichen Kreislauf abgegeben.

13.3.3.4 Minimierung klimatischer Effekte

Durch Eingrünung der Dächer und Fassaden sowie Gehölzpflanzungen erzielt man positive Effekte auf das Mikroklima. Es erhöht sich die Kaltluftproduktion und die Luft- sowie die Schadstofffilterungsfunktion der Fläche.

13.3.3.5 Erhalt der vorhandenen Esche

Die im Lageplan gekennzeichnete Esche südlich der Jurastraße zur Vermeidung von Eingriffen dauerhaft erhalten.

13.3.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

13.3.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die geplanten Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) längs des Mühlbaches, dienen der ökologischen Aufwertung des derzeit zum größten Teil verbauten Bachlaufes.

Die geplanten Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“) im südwestlichen Teil des Planungsgebietes, dienen der ökologischen Aufwertung sowie der Eingrünung des Gebietes.

13.3.4.2 Äußere Eingrünung

Die geplanten Baumpflanzungen (in offenen Pflanzbeete) längs der Paul-Dietz-Straße dienen der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes sowie den Ausgleich für den Verlust vorhandener Gehölze.

13.3.4.3 Innere Durchgrünung

Die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes dienen der Durchgrünung sowie der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes.

13.3.4.4 Dachbegrünung

Die geplanten Dachbegrünungen dienen u.a. dem Ausgleich der Eingriffe, welche durch die zusätzliche Versiegelung entstehen sowie der generellen Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes.

13.4 Schlussfolgerung

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Gesamtmaßnahmen minimiert und ausgeglichen (siehe Umweltbericht Büro menz + weik).

14. Erhaltungsbereiche

C1 Erhaltungsbereiche

Das Plangebiet erstreckt sich über das ehem. Firmenareal der Firma Wurster + Dietz. Die Firma wurde im Jahr 1910 von Franz Bärtle errichtet. Zwei Gebäude der Firma Wurster + Dietz blieben erhalten. Zum einen die Industrienvilla Wurster (Architekten Staehle & Fischer), die sich auf der Ostseite der Paul-Dietz-Straße außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Innerhalb des Entwicklungsgebietes ist das Maschinenmagazin erhalten geblieben. Ein gut erhaltenes Beispiel der Industriearchitektur der Jahrhundertwende, welche durch Klinkerbauweise geprägt ist. Im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Identität und Eigenart des Gebietes und im Sinne der Auseinandersetzung zwischen historischer Bausubstanz und neuer Stadtentwicklung wird das bestehende Maschinenmagazin der ehem. Firma Wurster + Dietz als Erhaltungsbereich ausgewiesen.

15. Flächenbilanz

Das Areal umfasst eine Größe von ca. 4,45 ha.

Das Bebauungskonzept geht von folgenden Flächenverteilungen aus.

Verkehrsflächen	Jurastraße	1.317,50 qm
	Paul-Dietz-Straße	2.809,40 qm
	Wohlbildstraße	1.347,80 qm
Planstraßen, Fußwege und Plätze		7.282,40 qm
Öffentliche Grünflächen		3.191,70 qm

WA – Gebiete	4.526,40 qm
MI – Gebiete	16.697,20 qm
GEe – Gebiete	5.560,20 qm
Erhaltungsbereich „Maschinenmagazin“	1.823,90 qm
<hr/>	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	44.556,50 qm

16. Bodenordnung

Da sich der überwiegende Teil der überplanten Fläche im Eigentum der WIT befindet, ist eine förmliche Baulandumlegung nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung des Bebauungsplanentwurfs und unter Beteiligung Kaufinteressierter die Aufteilung der Bauflächen in Einzelparzellen so vorzubereiten, dass die Grundstücke sobald eine gesicherte Erschließung gewährleistet ist veräußert werden und mit der Realisierung der Bebauung begonnen werden kann. Damit ist eine zügige Durchführung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Mühlenviertel sichergestellt.

Tübingen, den 01.12.2006

Übersicht gutachterlicher Grundlagen

- Städtebaulicher Entwurf „Mühlenviertel“ vom 30.03.2006
(Architekturbüro Hähnig – Gemmeke, Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Fromm)
- Beurteilende Stellungnahme zur Berücksichtigung lokalklimatischer Belange bei der weiteren Planung des „Mühlenviertels“ (ehem. Firmengelände Wurster & Dietz) in Tübingen-Derendingen vom 07.07.06 (Büro für angewandte Klimatologie Tübingen, Prof. Dr. J. Vogt)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mühlenviertel“ vom Juni 2006
(Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH)
- Zentren- und Märktekonzept der Universitätsstadt Tübingen vom Juli 1999
- Dokumentation des tatsächlichen Bestandes vor Beginn der Abbrucharbeiten mit Aufnahme der Flächenversiegelung, Biotoptypen-/ Strukturkartierung.
Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Mühlenviertel“
(Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH, Mai 2003)
- Gutachten über die Durchführung von Immissionsmessungen bezügl. Der Komponente Geruch für den Bereich des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“
(TÜV Umwelt Service, 20.09.2004)
- Gutachterliche Stellungnahme zur lokalklimatischen Situation im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“ durch das Büro für angewandte Klimatologie Tübingen, Prof. Dr. J. Vogt (März 2006):
- Dokumentation des Büros Hartwiger GmbH vom 19.12.2005, ergänzt durch Prüfbericht Nr. 19396 ICA vom 04.01.2006 über die Beseitigung von belasteten Auffüllungen.
- Bewertung der Emissionen bei Verbrennungsanlagen durch das Ingenieurbüro ebök vom 05.07.2006.

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Mühlenviertel“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Derendingen
Baugebiet:			Gebietsgröße: ca. 4,45 ha
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein FNP Änderungsverfahren wurde eingeleitet			
<u>Anlass der Planung:</u> Im Zuge der Vergabe der Grundstücksoptionen im Mühlenviertel haben die künftigen Grundstückseigentümer ihre Wünsche und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.07.2006 vorgebracht. Daraufhin wurden einzelne Änderungen/Ergänzungen vorgenommen, die nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz neu geordnet werden.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			05.12.2005
Informationsveranstaltung			07.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			06.02.2006 – 17.02.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			27.01.2006
Auslegungsbeschluss			24.07.2006
Öffentliche Auslegung			07.08.2006 – 15.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			25.07.2006
Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			07.07.2006

Erneuter Auslegungsbeschluss (Änderungen)	
Öffentliche Auslegung zu den Änderungen	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	