
Begründung

zum Bebauungsplan "Weinsteige/ Saarstraße/ Klemmenstraße"
in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen vom 20.10.2015

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich „Weinsteige/ Saarstraße/Klemsenstraße“ ist geprägt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und von einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Jesinger Hauptstraße. Vor allem im Norden sind untergenutzte Flächen und Baulücken vorhanden, auf denen als Beitrag zur Innenentwicklung zusätzliche Wohngebäude erstellt werden sollen. Im Süden können den Bestand ergänzende gemischte Nutzungen angeboten werden. Für die Entwicklung des Bereichs wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches sich auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht umsetzen lässt. Der Bebauungsplan „Weinsteige/ Saarstraße/Klemsenstraße“ ändert das vorhandene Planungsrecht und ermöglicht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinsteige/ Saarstraße/Klemsenstraße“ hat eine Größe von ca. 1,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Saarstraße
- im Osten durch die Klemsenstraße
- im Süden durch die Jesinger Hauptstraße
- im Westen durch die Weinsteinige

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und laufende Verfahren

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Hölderle“, rechtskräftig seit 16.01.1979. Der Bebauungsplan weist die Flächen im Norden als allgemeines Wohngebiet und Fläche für öffentliche Stellplätze und in der Mitte und im Süden als Mischgebiet aus. Im allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,3, zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,7 bestimmt. Im nördlichen Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse, in den südlichen 3 Vollgeschossen umsetzbar. Die GRZ beträgt im Mischgebiet 0,35, die Geschossflächenzahl 1,0. Die Ausweisung der Baufenster folgt insbesondere der Bestandsbebauung.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen örtlichen Bauvorschriften zur Ortsdurchfahrt Unterjesingen. Mit diesen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten geregelt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen und Automaten sind identisch.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 07.10.2011 wird das Plangebiet entlang der Jesinger Hauptstraße als gemischte Baufläche und im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete bauliche Entwicklung von bereits weitgehend bebauten Flächen ermöglicht. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden kann. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Planverfahren im Umfeld mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht gegeben, so dass keine anderen Bebauungspläne vorliegen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt Unterweisingen“ handelt es sich nur um den Erlass von örtlichen Bauvorschriften. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b sind nicht gegeben. Bei der Planung handelt es sich um eine Überplanung von bereits weitgehend bebauten Flächen mit ähnlichem Baurecht, wodurch keine relevanten zusätzlichen visuellen, lärmtechnischen und stofflichen Auswirkungen gegenüber den im Norden sich befindlichen Natura 2000 Gebiet Schönbuch zu erwarten sind. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Siedlungskörper und grenzt nicht direkt an den Landschaftsraum und ferner an das Schutzgebiet an.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann, so werden die Umweltbelange dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

5 Umlegungsverfahren

Zur Umsetzung des Planungsinhaltes ist teilweise die Neuordnung von Grundstücken erforderlich. Dazu wurde der Umlegungsbeschluss am 21.03.2013 durch den Umlegungsausschuss gefasst. Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren werden parallel durchgeführt.

6 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf nimmt die vorhandene Baustruktur auf, welche durch eine straßenbegleitende und offene Bebauung im Norden sowie Hofstrukturen entlang der Jesinger Hauptstraße gekennzeichnet ist. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise ergänzen den Gebäudebestand entlang der Saarstraße und Bergstraße. Von der Weinsteige aus werden über eine öffentliche Stichstraße ein kleiner Wohnhof und der Parkplatz der Kreissparkasse erschlossen. Östlich der Bergstraße, in 2. Reihe, sind drei Häuser vorgesehen, die über die Bergstraße erschlossen werden. Entlang der Jesinger Hauptstraße sind in Ergänzung zum Bestand Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 40m geplant. Insgesamt können mit dem Konzept 30 bis 40 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Die Vorgärten sollen weitgehend frei von Bebauung bleiben. So sind dort Garagen, Stellplätze und Nebengebäude nicht vorgesehen. Zur Gliederung des Straßenraumes ist auf den privaten Baugrundstücken zudem mindestens ein Baum an der öffentlichen Straße zu pflanzen. Ein das Ortsbild prägender Baum in 2. Reihe ist zu erhalten.

7 Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Straßenrandbebauung entlang der Jesinger Hauptstraße und die hofbildende Bebauung in 2. und 3. Reihe sowie die Bebauung im Nordwesten entlang der Saarstraße als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch soll die im Bestand vorhandene Mischnutzung gestärkt und weiter intensiviert werden. In den im Nordosten anschließenden Bereichen wird weitgehend gewohnt. Dementsprechend werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen – mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge - ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der Nutzungen sollen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingte negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung vermieden werden.

Vergnügungsstätten, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sollen in den Mischgebieten ausgeschlossen werden, um die vorhandene funktionale Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil Wohnnutzung nicht zu gefährden und Trading-Down-Prozessen entgegen zu wirken, die durch Störung des Straßen- und Stadtbildes, durch aggressive Werbung, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Verdrängung von Nutzungen und zusätzlichen Lärm etc. entstehen können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Zahl der Vollgeschosse, die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) und die max. Traufhöhe bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet bis 0,7 und im Mischgebiet bis 0,9 überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung um 0,1 ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche zulässig, sofern diese begrünt werden. Diese Maßüberschreitung wird erforderlich, um auch zukünftig eine Versiegelung und damit Bebauung wie im Bestand zu ermöglichen. Eine weitergehende Versiegelung als bisher zulässig wird dadurch nicht ermöglicht. In den Mischgebieten 2 und 3 werden maximal drei Vollgeschosse und eine Geschoßflächenzahl von max. 1,8 festgesetzt und somit die Obergrenzen der BauNVO überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um eine kompakte zweigeschossige Bebauung mit Sockel und ausgebauten Dachgeschossen entlang der Jesinger Hauptstraße realisieren zu können bzw. wie im Bestand teilweise bereits vorhanden zu erhalten und dabei flexibel auf die vorhandenen Grundstückszuschnitte reagieren zu können. Mit einer gegenüber dem bestehenden Planungsrecht differenzierteren Ausweisung der Baufenster werden städtebaulich unerwünschte Strukturen und zu große Baukörper vermieden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen zum Lärmschutz gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da sich durch die Planung das zulässige Baurecht nur unwesentlich ändert.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 8,5 m für die südliche (talseitige) Außenwand der Gebäude in den Mischgebieten 3 und 4 soll sicherstellen, dass in Richtung Jesinger Hauptstraße, entlang der Bundesstraße eine ortstypische Bebauung mit Sockel, zwei Regelgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen entstehen kann. Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten 1,2 und 5 wird die maximale Traufhöhe im Norden, bergseitig auf 6,5m begrenzt, so dass hier zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen können. Zur flexiblen Bebauung der Grundstücke in dem teils stark bewegten Gelände wird ein Bezugspunkt gewählt, der sich auf die unmittelbar angrenzende öffentliche Straßenfläche bezieht. Zur Ermittlung des Punktes ist die nördliche (bergseitige) oder südliche (talseitige) Gebäudeflucht zu verlängern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Flächen für überdachte und offene Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Die Baufelder in den Wohngebieten werden dem städtebaulichen Entwurf folgend festgesetzt. Hierdurch wird eine straßenbegleitende Bebauung in unterschiedlicher Tiefe ermöglicht und eine durchgehende „Gartenzone“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sichergestellt. Um die Baugrundstücke flexibel bebauen zu können, sind die Baufenster durchgehend ausgebildet. Eine Beschränkung der Länge der baulichen Hauptanlagen auf 25 m soll eine ortsuntypische Bebauung unterbinden. Mit einer gegenüber dem bestehenden Planungsrecht differenzierteren Ausweisung der Baufenster in den Mischgebieten und eine Längenbeschränkung der baulichen Hauptanlage auf 40 m werden städtebaulich unerwünschte Strukturen und zu große Baukörper vermieden und der vorhandene Maßstab gewahrt.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sollen weitgehend in der Bauflucht der Hauptgebäude und innerhalb des Baufensters errichtet werden. Deswegen sind auf der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Saarstraße, Weinsteige, Bergstraße) und vorderer Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

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

Die Bebauung im Plangebiet ist an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das Kanalnetz ist auch nach der Umsetzung der geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert. Auf eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken sollte aufgrund der Untergrundverhältnisse verzichtet werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktionen und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung sind Parkplätze, Wege und Plätze in wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen und Tiefgaragen mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Um den Anschluss des MI 2 und WA 4 an die Weinsteige und die Bergstraße sicherzustellen, werden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Rechte sollen im Zuge des Umlegungsverfahrens durch Dienstbarkeiten im Grundbuch und Baulasten gesichert werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Straßenlärm

Die von der Jesinger Hauptstraße ausgehende Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet wurde gutachterlich untersucht. Dabei wurden aktuelle Verkehrsbelastungen (aus Bundesverkehrszählung 2010) unter Berücksichtigung eines Hochrechnungsfaktors von 1,2 zur Berücksichtigung künftiger Verkehrssteigerungen (Prognosehorizont 2030) verwendet. Die aus Lärmschutzgründen eingeführten Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 („Schallschutz im Städtebau“) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nur in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches (straßenabgewandte Fassaden der ersten Baureihe, sonst ab 2. Baureihe) eingehalten werden können.

An den am stärksten belasteten Straßenfronten ergeben sich Orientierungswert-Überschreitungen von 12 dB(A) tags bzw. 13 dB(A) nachts. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch gewährleistet,

- da selbst an den lautesten Gebäuden in der ersten Baureihe an den straßenabgewandten Fronten die Mischgebiets-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 für Verkehrslärm eingehalten sind,
- für die lauten Gebäudefassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt werden.

Für die Außenbauteile schutzwürdiger Gebäude entsprechen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile maximal den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“). Für Seitenfronten ergeben sich um einen, für straßenabgewandte Fronten um zwei Lärmpegelbereiche niedrigere Anforderungen. Als Mindestanforderung werden Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt, dessen Anforderungen durch moderne Bauteile allein schon aufgrund der Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt sind.

Für sämtliche nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich IV oder V ist die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungen bzw. vergleichbare zentrale Lüftungseinrichtungen oder indirekte Lüftung zu leisen Gebäudeseiten hin sicherzustellen.

Aufgrund der hohen Orientierungswertüberschreitungen werden Außenwohnbereiche (Terrassen/ Balkone/Loggien etc.) auf Bauflächen im Lärmpegelbereich (LPB) V (maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 71 dB(A), Beurteilungspegel tags ≥ 68 dB(A), Orientierungswert für Mischgebiet 60 dB(A)) ausgeschlossen.

Im LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A), Beurteilungspegel tags ≥ 63 dB(A)) liegen die Beurteilungspegel zumindest an den Seitenfronten im Bereich des Orientierungswertes für Mischgebiet bzw. maximal im Bereich des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung (64 dB(A) tags für Mischgebiet), so dass für die Seitenfronten Außenwohnbereiche zugelassen werden können. Vergleichbare Aussagen gelten für die Straßenfronten im LPB III, so dass hierfür keine Auflagen erforderlich sind. An den straßenabgewandten Gebäudefronten sind die Mischgebiets-Orientierungswerte tags generell eingehalten.

Pflanzerhaltung und Pflanzbindung

Im Plangebiet befinden sich zwei unbedingt erhaltenswertere Bäume. Ein Wallnussbaum auf dem Flurstück Nr. 2494/1 sowie eine Linde auf dem Flurstück Nr. 2505/1. Auf eine planungsrechtliche Sicherung der Wallnuss wird trotz deren besonderen Qualität verzichtet, da ansonsten eine Bebauung des Flurstückes nicht mehr möglich ist. Die Linde wird zum Erhalt festgesetzt. Der Baum ist bei Baumaßnahmen im Umfeld entsprechend zu schützen.

Der Entfall der sonstigen erhaltenswerten Bäume durch eine Neubebauung wird durch die Pflanzung von Obstbäumen und Laubbäumen kompensiert. Je 300 m² Grundstücksfläche ist deswegen mind. ein Baum zu pflanzen. Zur Fassung der Straßenräume ist auf Grundstücken, die direkt an die Straßen anschließen, mindestens einer der Bäume im Übergang zur Straße vorzusehen. Die entlang der Jesinger Hauptstraße festgesetzten Bäume sollen den Straßenraum aufwerten.

Zur Eingrünung von Stellplatzanlagen ist im direkten Anschluss auf der Parkplatzfläche je angefangene fünf oberirdische Stellplätze mind. ein Obstbaum oder ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrünten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Ortsbild von Unterjesingen ist gekennzeichnet von Gebäuden mit geneigten Dächern. Dementsprechend sind im allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten 1 und 4 Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad zulässig. Das historische Ortsbild von Unterjesingen ist von steileren Satteldächern geprägt. Deswegen werden in den Mischgebieten 2 und 3, entlang der Jesinger Hauptstraße, nur Satteldächer mit einer Neigung von 45 bis 55 Grad zugelassen. Um eine weitgehend ruhige Dachlandschaft zu sichern, werden Dacheindeckungen mit grellen und glasierten Materialien ausgeschlossen sowie die maximale Größe und Lage von Dachaufbauten definiert und Dacheinschnitte nicht zugelassen. Gleichsam sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden unzulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen und von den Gebäudeaußenwänden zurückzusetzen.

Vorschriften zur Art, Größe und Gestaltung sowie zur Anzahl von Werbeanlagen sollen Dienstleistern und Betrieben ermöglichen zu werben, ohne dass das Erscheinungsbild der Ortsdurchfahrt

beeinträchtigt wird. Damit soll eine negative Entwicklung des Ortsbildes vermieden werden, das eine Wertigkeit für die Allgemeinheit hat und deshalb schützenswert ist.

Der Übergang zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum soll durch Sockelmauern bis 0,3 m, Holzzäune bis 0,8 m mit Büschen hinterpflanzte Drahtzäune oder Hecken offen gestaltet werden. Ebenso sollen massive Eingriffe in das natürliche Gelände vermieden werden. Stützmauern sind deswegen nur bis zur Höhe des anstehenden, nicht aufgefüllten Geländes zulässig. Des Weiteren sind die Vorgartenbereiche (Fläche zwischen öffentlichem Gehweg und vorderer Gebäudeflucht) entlang der B 28 mit Ausnahme gepflasterter Kfz-Stellplätze gärtnerisch anzulegen. Das vorhandene Gelände steigt von Süden und Norden an. Um die Einbindung der Gebäude in diese Geländesituation sicherzustellen, werden Abgrabungen auf 0,5 m begrenzt. Sofern es sich um untergeordnete bauliche Anlagen wie Zuwegungen etc. für die Neubebauung handelt, kann aus gestalterischen Gründen eine Ausnahme zugelassen werden. Auch kann im Einzelfall, insbesondere bei der Planung eines Hanggeschoßes, eine weitergehende gestalterisch sinnvoll sein.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Anliegerstraßen Saarstraße, Klemmenstraße und Bergstraße, die Sammelstraße Weinsteige und die Jesinger Hauptstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke sowie die Bereitstellung von Löschwasser über das Trinkwassernetz sind über diese Straßen gewährleistet.

Die von der Weinsteige abzweigende Stichstraße stellt eine Anbaustraße dar und ist damit eine beitragspflichtige Erschließungsanlage. Die daran angrenzenden Grundstücke und die über weitere private Höfe und Zufahrten erschlossenen Grundstücke (soweit sie Miteigentümer der privaten Zufahrt sind) unterfallen einer Erschließungsbeitragspflicht

7. Umweltbelange

Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bedeutende, regionale oder überregionale Erholungswege (z.B. des schwäbischen Albvereins) sind im Gebiet und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Im Plangebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Der Landschaftsplan von 1997 macht in Plan 2 „Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Erholung“ für das Plangebiet selbst keine Aussage. Die Auswirkungen der Planung auf die Erholungsfunktion werden als unerheblich eingestuft.

Lärm/Luftschadstoffe/Gerüche

Eine Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche besteht insbesondere aufgrund der Jesinger Hauptstraße. Für das Jahr 2030 wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres von 24.800 Kfz prognostiziert. Die verkehrliche Vorbelastung wird insofern als erheblich eingestuft. Die Einwirkungen durch die Sammelstraße Weinsteige und die Anliegerstraßen Saarstraße, Bergstraße und Klemmenstraße werden aufgrund der geringen Verkehrsmengen als unerheblich eingestuft.

Aufgrund der erheblichen verkehrlichen Vorbelastungen des Plangebietes durch die Jesinger Hauptstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude, zu den Anforderungen der Belüftung von nächtlichen Schlafräumen in diesen Gebäuden und zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Belastung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und gewerbeähnlichen Nutzung wurde deren Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet untersucht (SoundPlan GmbH, Untersuchung des Lärms aus gewerblicher Nutzung, 20.10.2015). Im Plangebiet befinden sich eine Kreissparkasse, ein Hotel, eine Physiotherapie, eine Schnapsbrennerei, ein Hotel, ein Fuhrunternehmen und ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Von der Physiotherapie und Schnapsbrennerei sind keine störenden Geräusche zu erwarten.

Das Hotel Garni im Gebäude Klemssenstraße 3 sowie die nähere Umgebung werden als Mischgebiet ausgewiesen. Lärmemissionen entstehen vor allem durch den Parkplatz. Nächtliche Fahrten sind aber kaum zu erwarten. Durch die Ausweisung als Mischgebiet werden etwaige Konflikte im Bestand nicht weiter verschärft, neue Konflikte werden vermieden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen nördlich der Weinsteige 6 wird am Tage von 06 bis 22 Uhr auch von Kunden und Bediensteten der Kreissparkasse genutzt. Dies steht im Einklang mit den Regelungen der TA Lärm. Sollten allerdings Kunden diese Zufahrt auch nachts wegen des Geldautomaten nutzen, so wäre dies heute schon nicht zulässig, da hier ein Mindestabstand zwischen dem Parkplatzrand und dem nächsten Wohngebäude im Mischgebiet von 17 m einzuhalten ist. Man sollte die Sparkasse darauf hinweisen, die Kunden anzuhalten, nachts diese Zufahrt nicht zu benutzen.

Die Nutzung des Fuhrunternehmens erfolgt nach Auskunft des Eigentümers zwischen 07.00 und 18.00 Uhr. Tätigkeiten auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes finden hauptsächlich abends (zwischen 18.00 und 20.00 Uhr) oder Samstags statt, so dass nicht von einer Nachtnutzung (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ausgegangen wird. Die Tagnutzung ist mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich. Eine Nachtnutzung wäre nach TA Lärm in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie schon heute nicht möglich. Falls die Bestandssituation dies erfordert, könnte auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes auf Basis 3.2.2 der TA Lärm (ergänzende Prüfung im Sonderfall) eine Ausnahmeregelung abgeleitet und dies z.B. mit Ziffer d (besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschmission) begründet werden.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Gewerbebetriebe einer dynamischen Betreiberpflicht nach §22 BImSchG unterliegen.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe wird auf Grundlage der Erkenntnisse des Luftreinhalteplanes für den Regierungsbezirk Tübingen, Teilplan Stadt Tübingen 2. Fortschreibung, Stand September 2013, ebenso als erheblich eingestuft. Konkrete Messungen im Gebiet liegen nicht vor. Näherungsweise werden die Erkenntnisse der Messstelle an der Jesinger Hauptstraße (nähe Rathaus) herangezogen. Die Ergebnisse der Messstelle zeigen, dass dort die Grenzwerte für die Luftqualität insbesondere für das NO₂-Jahresmittel (40 µg/m³) nicht eingehalten werden: An der Messstelle Tübingen Unterjesingen, Jesinger Hauptstraße wurde ein Wert von 55 µg/m³ ermittelt. Der über das Kalenderjahr gemittelte Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Feinstaub PM₁₀ wird an der Messstelle sicher eingehalten. Der Grenzwert für das PM₁₀-Tagesmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde 2012 an der Messstation eingehalten. An der Messstelle Tübingen-Unterjesingen, Jesinger Hauptstraße wird der Wert bereits das zweite Jahr in Folge eingehalten. Die aktuellen Werte für das Jahr 2013 zeigen, dass der Grenzwert dort bereits jetzt überschritten ist. Nach den einschlägigen Vorschriften gilt der Grenzwert zudem erst dann als eingehalten, wenn die Messungen zeigen, dass der Grenzwert in drei aufeinanderfolgenden Jahren eingehalten wurde. Deshalb sind auch zur Feinstaubminderung weitere Maßnahmen erforderlich.

In Unterjesingen wurde auf der Jesinger Hauptstraße bereits Tempo 30 umgesetzt. Auch andere Maßnahmen wurden in Angriff genommen, wie z. B. Aufklärungskampagnen über richtiges Betreiben von Holzfeuerungen, die Erneuerung / Nachrüstung der öffentlichen Nahverkehrsmittel in Tübingen (Fahrzeuge mit „Euro V“-Norm) und die Förderung emissionsarmer Mobilität (Fahrradwege, Bilden von Fahrgemeinschaften u. a.). Zeitnah ist die Erweiterung der Umweltzone unter Einbeziehung der

Bundesstraßen auf die Ortsteile geplant. Diese Maßnahmen werden wird wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität beitragen.

Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht vorgesehen. Durch die Planung sollen ca. 35 neue Wohneinheiten zusätzlich entstehen, wovon bereits einige nach dem bestehenden Planungsrecht möglich wären. Deren Auswirkung auf die Gesamtschadstoffbelastung wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Insofern ist durch die Planung von keiner nennenswerten Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz eingeholt. Das Gebiet weist demnach größere Freiflächen, z.T. mit Gehölzbestand auf. Es ist nicht auszuschließen, dass das Gebiet Teil eines Jagdreviers von Fledermäusen ist und dass Einzelexemplare (Ruhe-) Quartiere an den Gebäuden oder in Höhlungen bzw. Rindenspalten der Bäume nutzen. Aktuelle Hinweise auf Quartiere dieser streng geschützten Arten oder relevante, über das Plangebiet führende Flugstraßen wurden nicht gefunden. Zudem ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat hat. Insofern ist bei der Überplanung von Teilflächen im Plangebiet nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulationen zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur im Zeitraum von November bis Mitte März durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sind Bäume vor der Fällung auf mögliche Quartiere zu untersuchen. Gebäude, die abgerissen werden sollen, sind grundsätzlich vorab auf ihre Eignung oder Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse zu untersuchen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass das Plangebiet von einigen häufig vorkommenden Vogelarten als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird. Relevant sind in diesem Zusammenhang wiederum die Gehölze, zugängliche Gebäudeteile sowie die überwiegend grasbewachsenen Freiflächen. Aufgrund der erkennbaren Habitatpotenziale weist das Plangebiet und die angrenzenden Kontaktlebensräume artenschutzrechtlich ein mittleres Konfliktpotenzial für Vögel auf.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen Rodungsmaßnahmen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Zudem wird angeregt, Brut- und Nistmöglichkeiten im Plangebiet bereitzustellen. Dies kann durch die Anbringung von Nisthilfen bzw. der Auswahl der entsprechenden Pflanzarten erreicht werden.

Für weitere streng geschützte Arten, z.B. der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Tagfalter oder anderer Wirbellose liegen im Plangebiet keine Hinweise vor.

Biotopbewertung

Der Landschaftsplan von 1997 weist in Plan 3 – Bewertung der Biotopstrukturen und Realnutzung - das Plangebiet als Siedlungsgebiet aus. Im Gebiet herrscht eine ortstypische Bebauung vor. Die im Nordwesten vorhandenen, teils voll versiegelten bzw. geschotterten Freiflächen werden als Park- und Lagerplatz genutzt. Eine dazwischen gelegene, verhältnismäßig artenarme Grünfläche wird ebenfalls in Teilen zu Lagerzwecken genutzt. Die bestehende Bebauung konzentriert sich auf die von den Straßen zugänglichen Randbereiche. Hausgärten sind vor allem bei der Wohnbebauung im Nordosten zu finden. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegen noch größere Freiflächen als Grünland vor. Vollversiegelte Parkplatz- und Wegeflächen sind vor allem im Umfeld der über die Jesinger

Hauptstraße erschlossenen Gebäude sowie des Hotels vorhanden. Bäume befinden sich in den Hausgärten und auf den Grün- und Lagerflächen. Die Bäume sind weitgehend erhaltenswert. Entlang der Jesinger Hauptstraße ist kein Baumbestand gegeben.

Durch die Überplanung der Flächen kommt es vereinzelt zum Verlust von Grün- und Lagerfläche sowie zur Fällung von Bäumen, was im Grundsatz bereits über den bestehenden Bebauungsplan legitimiert war. Pflanzgebote minimieren die möglichen Eingriffe. Die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen werden als nicht erheblich eingestuft.

Klima/Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden und die Erstellung hoher Baukörper kann sich auf das Klima der zu untersuchenden und angrenzenden Nutzungen auswirken. Da sich durch die Planung das bestehende Baurecht nur unwesentlich ändert sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vielmehr tragen die Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, Herstellung von Wegen in wasserdurchlässigen Belägen, e) zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Entsprechend dem Plan 2 „Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Erholung“ des Landschaftsplanes von 1997 ist das Plangebiet kein Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet ist nicht mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgebiete

Natura 2000 Gebiete

Das FFH- sowie das Vogelschutzgebiet Schönbuch befinden sich in einem Abstand von mind. 290 m im Norden des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem Außenbereich sind entlang der Straße Weinsteige weitere Wohngebäude vorhanden. Die Überplanung betrifft ein im Bestand bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im allgemeinen Wohngebiet am bestehenden Baurecht. Insofern ist mit keinen relevanten zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Auswirkungen durch optische und stoffliche Emissionen sind aufgrund der Distanz zu den Schutzgebieten und der Lage des Plangebietes im Ort nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld sind keine weiteren Schutzgebiete vorhanden.

Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkasteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Versiegelung. Denn nach der für den Bebauungsplan „Hölderle“ anzuwendenden BauNVO von 1977 gibt es gemäß § 19 Abs. 4 noch keine Obergrenze der Versiegelung (Grundfläche) durch Nebenanlagen. Zudem waren Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen die in Bauwischen oder Abstandsflächen nach dem Landesrecht zulässig sind, bei der Berechnung der Grundflächenzahl unbeachtlich. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen reduziert den Versiegelungsgrad. Die Planung führt insofern nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, sondern kann

zur Verbesserung für das Schutzgut führen. Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähige Gipslagen vor.

Im Zuge der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Tübingen“ wurde der „Lagerplatz an der Saarstraße“ (Objekt-Nr. 00968) erhoben. Das Areal umfasst das Flurstück 2493/2 sowie Teil der Flurstücke 31 und 28/1 und liegt südlich der „Saarstraße“ am Abzweig von der „Weinsteige“. Auf dem Flurstück 31 befindet sich in einer Auffangwanne ein Überflurtank mit Zapfanlage, in dem früher Diesel gelagert wurde. Zum Zeitpunkt der Untergrunduntersuchungen war er mit Rapsöl befüllt. Die Betankungsfläche westlich des Tankes ist betoniert. Auf der Betonfläche befindet sich eine „Birko-Rinne“, deren Ablauf über eine Ölabscheideranlage in die örtliche Kanalisation gelangt. Wenige Meter südlich des Tankes befindet sich eine Montagegrube. In der Nordostecke des Flurstückes 2493/2 lagert ein weiterer Tank. Inwieweit dieser früher genutzt wurde, ist nicht bekannt.

Die in den Schürfgruben angetroffenen, künstlichen Auffüllungen waren organoleptisch ohne Befund. Auch analytisch waren in der untersuchten Mischprobe keine Überschreitungen der entsprechenden LAGA-Z-0-Orientierungswerte zu verzeichnen. Der Bauschuttanteil (Ziegel-, kleinere Betonstücke) ist vernachlässigbar gering, so dass im Zuge einer möglichen Bebauung anfallender Aushub – mit Ausnahme der verunreinigten Bereiche (Überflurtank, Montagegrube) – auf eine Erddeponie gebracht werden kann.

Südlich des Überflurtankes und in geringerem Umfang unter der Montagegrube wurden Verunreinigungen angetroffen. In beiden Fällen sind die verunreinigten Bereiche von dichten Keupertonen unterlagert, die eine Verlagerung von MKW in den tieferen Untergrund verhindern. Die Verunreinigung im Bereich des Überflurtankes sollte durch einige weitere Sondierungen eingegrenzt werden. ¹ Diese Untersuchung wurde im November 2014 durchgeführt. Abgesehen von dem am Untersuchungspunkt RKS-5 festgestellte Dieselgerüche waren alle Bohrkernkerne organoleptisch ohne Befund. In den Bohrlöchern konnten keine Schicht- und Grundwasserzutritte festgestellt werden. Bei denen in einem eng begrenzten Bereich um die RKS-5 nachgewiesenen Untergrundverunreinigungen handelt es sich um Kohlenwasserstoffe. Es ist davon auszugehen, dass der Aushub gemäß der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ nicht wiederverwendet werden kann, sondern auf einer DK I- oder DK II-Deponie entsorgt werden muss. Der kontaminierte Aushub muss in jedem Falle auf ein Haufwerk zwischengelagert, nach LAGA PN 98 beprobt und entsprechend den Ergebnissen einer Deklarationsanalyse entsorgt werden. Kleinbohrungen in der Auffangwanne des Dieseltanks waren aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Es ist zu vermuten, dass direkt unter der Auffangwanne im Boden noch höhere Kohlenwasserstoff-Konzentrationen vorhanden sind.²

Schutzgut Wasser

Offene Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das Gebiet ist zudem nicht hochwassergefährdet. Wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen sollte auf eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Dementsprechend ist das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. In Bezug auf den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor. Da sich durch die Überplanung das Baurecht nicht wesentlich ändert, sind relevante negative zusätzliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Insgesamt führt die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

¹ Vgl. Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Untergrunduntersuchungen auf dem „Lagerplatz an der Saarstraße“ in Tübingen- Unterjesingen, Tübingen, Juni 2004

² Vgl. Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Untergrunduntersuchungen auf den Flurstücken 31 und 2494/1 in der „Saarstraße“ in Tübingen- Unterjesingen, Tübingen, November 2014

9. Umgang mit dem privaten Eigentum

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich derzeit auf Grundlage des Bebauungsplanes „Hölderle“, der im Norden ein allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten einen öffentlichen Stellplatz und in der Mitte und im Süden des Plangebietes ein Mischgebiet ausweist.

Die Planänderung sieht dem städtebaulichen Konzept folgend eine andere Gebietsaufteilung vor. Das Mischgebiet wird in der 1. und 2. Reihe der bestehenden Hofstrukturen entlang der Jesinger Hauptstraße und im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen. In diesen Bereich sind mit dem Hotel Garni, der Kreissparkasse, einer Physiotherapie und einer Schnapsbrennerei für ein Mischgebiet typische gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Nordwesten befindet sich ein LKW Stellplatz für ein Speditions-/Transportdienstunternehmen sowie ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude.

Mit der Planänderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das Plangebiet insgesamt gesehen nicht eingeschränkt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird jedoch eine differenziertere Ausweisung von Baufenster als im seitherigen Bebauungsplan notwendig. Dies hat zur Folge, dass einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht mehr so flexibel genutzt werden können wie seither.

Der im Plankonzept auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegende Teil des Wohngebäudes Bergstraße 7/1 genießt nach Umsetzung des Bebauungsplanes passiven Bestandsschutz. Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, eine ortstypische Bebauung entlang den öffentlichen Straßen zu ermöglichen und in 2. Reihe ruhige und durchgehende Hausgärten bzw. Freibereiche zu schaffen. Eine Ausweisung eines Baufensters für das gesamte, weit in den Blockinnenbereich hineinragende Gebäude Bergstraße 7/1 würde diesem Grundzug der Planung entgegenstehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Planänderung eine Aufwertung des Bestandsschutzes verbunden ist. Im geltenden Bebauungsplanes „Hölderle“ liegt das gesamte Gebäude außerhalb des im Norden angrenzenden Baufensters.

Auf dem Flurstück Nr. 2493/2 wird derzeit vor allem über Nacht ein LKW abgestellt. Dieser dient dem Eigentümer der Flächen nach dessen Angaben für sein 1- Mann Fuhrunternehmen. Eine Baugenehmigung für den Stellplatz bzw. ein Fuhrunternehmen liegt nicht vor. Da das Flurstück bereits seit den 50er Jahren für das Abstellen für (damals maximal zwei) Lkws genutzt wurde und die zu diesem Zeitpunkt ausschließlich geltende Württembergischen Bauordnung keine Baugenehmigungspflicht für Stellplätze vorsah, ist aber von einer baurechtlichen Zulässigkeit der jetzigen Nutzung in der jetzigen Intensität (ein Lkw, der ausschließlich im Zeitraum zwischen 6:00 und 18:00 Uhr genutzt wird) auszugehen. Mit der Überplanung der Fläche als Mischgebiet wird dieser Bestandsschutz nicht eingeschränkt.

Für das Flurstück Nr. 31 bzw. das Gebäude Weinsteige Nr. 10 gibt es eine Baugenehmigung vom 12.03.1969, in der ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit zwei Garagen (für landwirtschaftliche Fahrzeuge), ein Lagerraum (für landwirtschaftliche Produkte) und ein Werkraum (für Reparaturen der eigenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte) genehmigt wurden. Der Eigentümer nutzt diese insbesondere für seine Hobbylandwirtschaft. Die Nutzung erfolgt nach Auskunft des Eigentümers hauptsächlich abends (zwischen 18.00 und 20.00 Uhr) oder Samstags, so dass nicht von einer Nachtnutzung (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ausgegangen wird. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz und werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes auch geschützt. Demnach sind Erneuerungen des genehmigten Gebäudes allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes sind zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen verträglich (z.B. Lärm, Gerüche) sind. Nur bei einer Nutzungsänderung oder einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung erlischt der erweiterte Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützt ist jedoch die Schweinehaltung im Gebäude Weinsteige 10 sowie der nordwestliche Anbau des Gebäudes. Die Schweinehaltung muss aufgegeben werden.

Der ausgebaute östliche Abschluss der Bergstraße ist noch im Privateigentum. Die Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und im Rahmen der Umlegung ins städtische Eigentum überführt.

10. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

Allgemeines Wohngebiet	5.745	m ²
Mischgebiet	8.601	m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.241	m ²

Tübingen, den 20.10.2015