

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
Ortsbeirat Weststadt

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Vorhabensplanung (Anlage 2)
Vorläufiger Umweltbericht mit Bestandsplan (Anlage 3a, 3b)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13 a BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14 tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die Ortsbaupläne „182 Ammertal, Teil II“, rechtskräftig seit 22.02.1962 und „200 Ammertal, Teil I (Änderung)“, rechtskräftig seit 04.10.1962 sowie die Bebauungspläne „230 Ammertal (Sindelfinger Straße)“, rechtskräftig 27.11.1964 und „283 Sindelfinger Straße (Änderung)“, rechtskräftig seit 19.04.1968 werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sindelfinger Straße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
4. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und bauliche Ergänzung der Grundstücke der GWG an der westlichen Sindelfinger Straße als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG zeigt erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen weitgehend leer und sollen zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden. Im Bereich südlich der Sindelfinger Straße soll eine bauliche Ergänzung erfolgen.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die GWG hat mit Schreiben vom 18.01.2012 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Sindelfinger Straße“ gestellt.

2. Sachstand

Anlass

Die GWG verfügt an der westlichen Sindelfinger Straße über einen umfangreichen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren. Während u. a. die Gebäude Sindelfinger Straße 29/31, 33/35, 37 und 37/1 in den letzten Jahren aufwändig saniert wurden, ergab die Vorprüfung für die Gebäude auf dem Flst. 6745, dass der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum Ergebnis sehr hoch und nicht wirtschaftlich ist. Da das Grundstück zusätzlich auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet ist, sollen die inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Zusätzlich ist eine bauliche Ergänzung des Gebäudebestandes in Form einer einzeiligen Bebauung auf den unbebauten Grundstücksflächen entlang der Ammer auf den Flst. Nr. 6746, 6741 und 6740 vorgesehen.

Städtebauliche Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ende der Sindelfinger Straße im Bereich der Mündung des Weilersbachs in die Ammer. Das Landschaftsschutzgebiet Ammertal und der beliebte Ausflugsort Schwärzlochener Hof sind schnell erreichbar, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Endhaltestelle der Stadtbuslinie 12 im Plangebiet gegeben.

Die GWG hat mit der Planung der Neubebauung das Büro LEHEN drei, Stuttgart zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Fromm aus Dettenhausen beauftragt. Gemeinsam mit der Fachabteilung Stadtplanung wurde aus mehreren Varianten der vorliegende Entwurf ausgewählt, der neben einer hohen städtebaulichen Qualität die Anforderungen, die sich aus der Hochwasserthematik und dem umgebenden Landschaftsraum ergeben, am besten erfüllt.

Alle Gebäude sollen mit drei Geschossen ausgeführt werden. Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen fünf Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach sind in Ost-West-Richtung angeordnet, die Gebäudestellung orientiert sich dabei an der städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung. Im südlichen Teil sollen als Abschluss der vorhandenen Zeilenbebauung drei Flachdachgebäude an der Ammer entstehen. Diese sind ebenfalls dreigeschossig geplant wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet und an der Südseite gegenüber den darunterliegenden zwei Geschossen zurück-

gesetzt werden soll. Insgesamt fügt sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung, Dichte und Gestaltung gut in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der fünf Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes wieder Mietwohnungen erstellt werden, davon zwei Drittel (18 WE) als geförderter Wohnungsbau und ein Drittel (9 WE) frei finanziert. Für die beiden anderen Gebäude ist ebenso wie für die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Die insgesamt ca. 60 neuen Wohneinheiten sollen voraussichtlich etwa zur Hälfte als Dreizimmerwohnungen und zu je einem Viertel als Zwei- bzw. Vierzimmerwohnungen realisiert werden. Die Erdgeschosswohnungen werden alle barrierefrei hergestellt.

Es ist vorgesehen, die Gebäude im Standard eines Energieeffizienzhauses 70 zu erstellen und die nach Süden ausgerichteten Dachflächen mit Solaranlagen zu versehen. Die Parkierung ist im nördlichen Teil des Plangebietes größtenteils in einer Tiefgarage, im südlichen Teil oberirdisch in Carports geplant, die Stellplätze für die bestehenden Gebäude südlich der Sindelfinger Straße sollen ebenfalls neu geordnet werden.

Die Sindelfinger Straße knickt an ihrem westlichen Ende nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich heute eine Wendeanlage für Linienbusse und LKW. Es ist vorgesehen, diese bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz zu ersetzen und die dann nicht mehr benötigte, versiegelte Verkehrsfläche der Wohnbaufläche zuzuschlagen. Die Verkehrsfläche wird so auf das notwendige Maß reduziert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen. Auf diese Weise kann ein zusätzlicher Identifikationsort und eine Aufwertung für das gesamte Quartier entstehen.

Hochwasser

Der Entwurf der Hochwassergefahrenkarten für die Ammer wie auch die hydraulische Untersuchung des Weilersbachs zeigen, dass der südliche Teil des Areals im hochwassergefährdeten Bereich liegt. Die Planung berücksichtigt die Hochwassergefahr auf mehreren Ebenen. Neben der Freihaltung eines öffentlichen Gewässerrandstreifens mit einer Tiefe von min. 5 m am Weilersbach und 10 m entlang der Ammer ist eine Geländemodellierung und die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen über dem Hochwasserkennwert für das hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}) vorgesehen. Für den Weilersbach ist darüber hinaus die Erstellung einer Gewässerentwicklungsplanung beabsichtigt. Mögliche Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Hochwasserabfluss der Ammer werden gutachterlich ermittelt, das entsprechende Gutachten ist bereits beauftragt.

Planungsrecht

Für die Neuordnung der Bebauung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Maßgeblich ist insbesondere der Ortsbauplan „182 Ammertal, Teil II“ von 1962. Dieser setzt im südlichen Bereich an der Ammer nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Auf der Grundlage dieses Ortsbauplanes wäre weder die geplante maßvolle ergänzende Neubebauung noch die energetisch sinnvolle Südorientierung der Gebäude möglich. Zusätzlich ist in dem Ortsbauplan auch Lage und Umfang der Buswendefläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Auch wenn in diesem Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB formal nicht erforderlich ist, sind dennoch die Umweltbelange im Abwägungsprozess zu behandeln. Der städtebauliche Entwurf des Büros LEHEN drei wird im Bebauungsplanverfahren dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange werden in die anschließende Weiterbearbeitung einbezogen.

Anwohnerinformation

Die Anwohner wurden bereits vorab zu einer Informationsveranstaltung am 25.01.2012 eingeladen und über die Inhalte und Ziele des Projekts informiert. Zusätzlich wurde auch über die in der Umgebung geplanten weiteren Maßnahmen (Bebauungsplan Aischbach II, Neuordnung der Flächen der kommunalen Servicebetriebe, Anbindung Gewerbegebiet Sindelfinger Straße an die B 28 etc.) berichtet.

Die Ersatzbebauung im nördlichen Baufeld fand im großen und ganzen Zustimmung bei den Anwesenden. In Bezug auf die ergänzende Bewauung im südlichen Teil des Plangebiets wurden insbesondere die Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebäude und die umgebenden Freiflächen angesprochen. Weitere Themen waren die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude, die Verkehrsführung/Parkierung und der Hochwasserschutz. Zentrales Thema der Veranstaltung war jedoch eher die geplante Verbindungsstraße zwischen der B28 und der Sindelfinger Straße. Da diese Planung nicht Inhalt und auch nicht in relevanter Beziehung zum vorliegenden Plankonzept liegt, wurden die Bedenken zur Kenntnis genommen und sollen im Zusammenhang mit den Planungen zur Straßenverbindung selbst diskutiert werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung und empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Eine Neubebauung wäre nur in Form einer Ersatzbebauung in gleichem Umfang und in gleicher Gebäudestellung wie die Bestandsgebäude zulässig. Eine höhere Dichte im nördlichen Teil des Plangebietes und die ergänzende Bewauung im Süden könnten - ebenso wie der geplante Quartiersplatz - nicht realisiert werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch die Kosten für Gutachten, die für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind, werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Hierzu schließt die Stadt mit der Vorhabensträgerin einen Planungskostenvertrag. Darüber hinaus wird die Stadt mit der Vorhabensträgerin zu gegebener Zeit einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes abschließen. Hierzu gehören beispielsweise die Verbesserung von Wegeverbindungen und die Aufwertung von Aufenthaltsbereichen im direkten Wohnumfeld.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)

Vorhabensplanung (Anlage 2)

Vorläufiger Umweltbericht mit Bestandsplan (Anlage 3a, 3b)



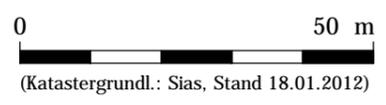
Legende

 Geltungsbereich, Fläche : 23.509,5 m²



Bebauungsplan
Sindelfinger Straße, Tübingen

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 20.01.2012



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Neuordnung GWG-Bebauung

Quartier Sindelfinger Straße, Tübingen

Bauherr:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

T: 07071-799 025
F: 07071-799 028

Architekt:

LEHEN drei
Architektur Stadtplanung SRL BDA

Feketics Schuster GbR
Diplomingenieure
Freie Architekten und Stadtplaner

Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

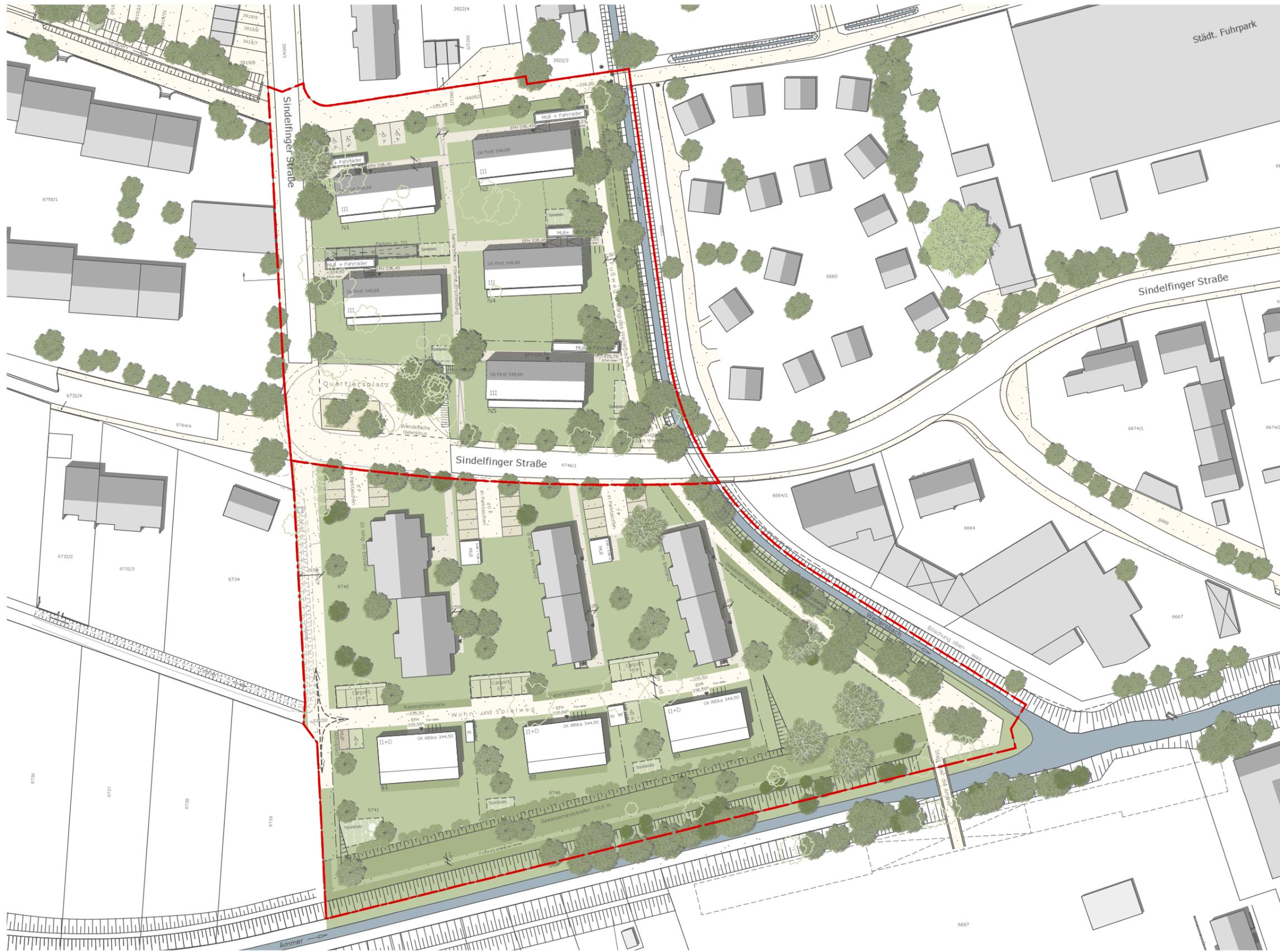
T: 0711-6409272
F: 0711-6076539
E: info@lehendrei.de

01.03.2012

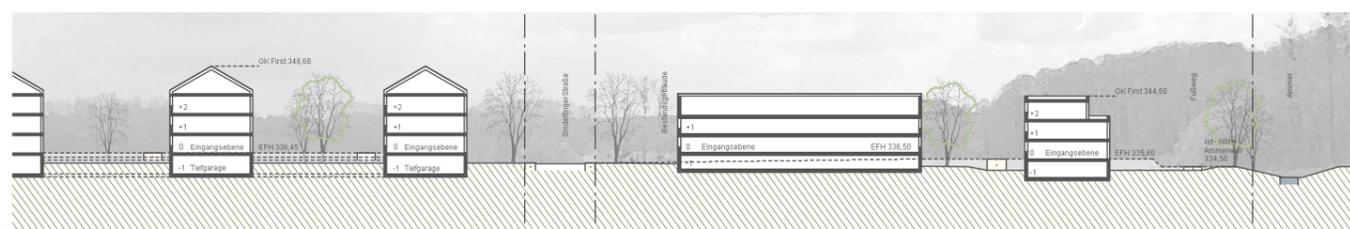
Alle Angaben als "Tübinger Höhen"
(= Höhe üNN -115mm)

Lageplan 1:1000

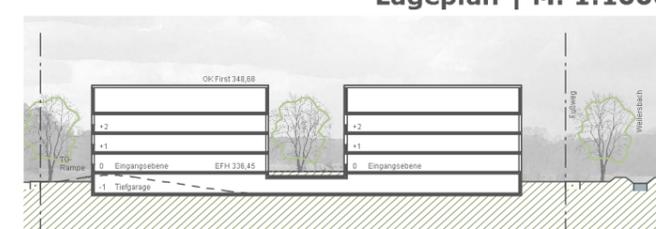
Plan-Nr. 105



Lageplan | M. 1:1000



Schnitt Nord-Süd | M. 1:1000



Schnitt Ost-West | M. 1:1000



Legende

--- Abgrenzung Planungsbereich

Höhen und Bemaßungen (Tübinger Höhen)

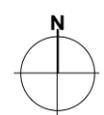
- 335.00 Höhe Planung üNN
- (335.50) Höhe Bestand üNN
- 335.00 Höhe Bestand = Planung

Oberflächen

- öffentliche Grünflächen
- Gewässerrandstreifen
- private Grünflächen
- private Grundstücksfläche

Vegetation

- vorh. Baum, erhalten und schützen
- vorh. Baum, möglichst erhalten (im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen)
- geplanter Baum
- Baum Rodung
- Hecke geschnitten
- freiwachsende Hecke



Neuordnung GWG-Bebauung Sindelfinger Straße I Tübingen

Bauher:
 GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und
 Gewerbebau Tübingen mbH
 Konrad-Adenauer-Str. 8
 72072 Tübingen

Stefan Fromm

Planung:
 Stefan Fromm
 Freier Landschaftsarchitekt BDIA
 Breitenwiesing 2, 72135 Dettenhausen
 Telefon 07157/ 721 931-0,
 Telefax 07157/ 721 931-39
 info@fromm-landschaftsarchitekten.de

	Datum:	Zeichen:
bearbeitet:	22.02.2012	ce/ we
gezeichnet:	14.12.2011	ce
geprüft:		

Freiflächenkonzept

Blattinhalt:

Lageplan

Maßstab: M 1: 500		Plangröße (mm): 950 x 600	
Plannummer:		Planstand: 01.03.2012	
Los	Lph	Planart	Nr. Index
-	-	L	1 0
Dateiname:		2012_01_GWG Sindelfinger Straße_Freiflächenentwurfplan	

Anlage Nr. 3 a zur Vorlage Nr. 60/2012**Vorläufiger Umweltbericht
zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan
„Sindelfinger Straße- Weilersbach“**

Der Vorläufige Umweltbericht fasst die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammen und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Er gibt den derzeitigen Wissensstand wieder und versucht möglichst umfassend auf alle Schutzgüter einzugehen und auf die noch notwendigen Untersuchungen und offenen Fragen hinzuweisen.

1. Bestand

Ein Bestandsplan liegt bei, er hat die Anlagenummer 3b. Zur Prognose der Umweltauswirkungen der Planung ist das Plangebiet in drei Teilflächen einzuteilen, da die Auswirkungen in den Abschnitten verschieden sind. Die Abgrenzungen sind ebenfalls der Anlage Nr. 3b zu entnehmen.

Plangebiet

Im Teilgebiet 1, dem Flurstück Nr. 6745, mit ca. 8 560qm befinden sich drei zweigeschossige Gebäude mit 20 Wohneinheiten und zwei Garagenreihen aus den 60er Jahren. Nördlich grenzt der Hauptspazierweg in das westlich gelegene Ammertal an, dem Weg Nr. 6605/2, der auch als Radweg stark frequentiert wird. Südlich grenzt die Sindelfinger Straße an. Im Westen grenzt der ebenso stark benutzte Hauptfuß- und -radweg zur Unterführung unter die B 28 an.

Prägend für diesen Straßenabschnitt ist, dass außerhalb des Plangebiets entlang der anderen Straßenseite über eine Gesamtlänge von ca. 70 m eine 20 – 25 m tiefe Zone mit asphaltierten Stellplätzen vorhanden ist.

Im Teilgebiet 2, mit insgesamt ca. 7 480 qm, wurden die Gebäude Sindelfinger Straße 29/31, 33/35, 37 und 37/1 schon saniert.

Die heutigen privaten Freiräumen der Plangebiete 1 und 2 zeigen Zuwege zu den Eingängen, extensiv gepflegte und nicht benutzte Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen.

Ein Abschnitt der Sindelfinger Straße ist als asphaltierte Wendeschleife für Busse und LKWs mit begleitenden Parkplätzen ausgeführt, dieser ist geprägt von vielen Straßen begleitenden Bäumen.

Die im Teilgebiet 3 gelegenen Flächen erstrecken sich bis zur Böschungsoberkante der Ammer und des Weilersbaches und beinhalten ca. 7 480 qm. Entlang der Wegeparzelle Nr. 6761/2 liegt ein teilweise Wasser führender Graben mit schmalen Wiesenrandstreifen. Die Flächen in diesem Bereich befinden sich ca. 1 – 1,50 m tiefer als die nördlich angrenzenden im Plangebiet 2.

Die Hälfte der Flächen entlang der Ammer wurde bis ca. 1992 als Pachtgärten genutzt. Seitdem wird alles als Wiese genutzt.

Der am direkt am Mündungsbereich der Gewässer gelegene kleine dreieckig zugeschnittene Spielplatz mit ca. 1000 qm Größe, wird gering von Kindern in Anspruch genommen. Er besitzt große schöne Bäume.

Besondere Potentiale für die Attraktivität des Gebietes liegen in den östlich und südlich angrenzenden Gewässern, der Ammer und dem Weilersbach und ihrem Mündungsbereich.

- Der Weilersbach, immer geringfügig Wasser führend, zeigt ein technisch gleichförmig ausgebildetes, rasenähnlich gepflegtes Regelprofil, mit wenigen kleinen Baumgruppen, z. T. auch Fichten. Er besitzt beidseitig ca. 1,00 – 1,50 m hohe Wälle, eine zumeist befestigte Sohle, die ca. 1,50 – 1,80 m tiefer als das angrenzende Gelände liegt, was ein Naturerlebnis erheblich erschwert. Entlang Teilgebiet 1 +2 ist ein extensiver Gewässerrandstreifen nicht vorhanden.
- Die Ammer besitzt hier ein ca. 3-4 m breites Vorland, das nur im östlichen Drittel mit schönen hohen Weiden mittleren Alters, durchmengt mit Erlen, bestockt ist. Sie ist durch einen vom Gelände um ca. 1,50 m erhöhten Damm begleitet.

Landschaftliche und städtebauliche Lage in der Umgebung

Das umgebende Wohnquartier wird als Zanker- oder auch Weilersbachsiedlung bezeichnet. Es ist mit seinen heute insgesamt ca. 7 ha Größe und ca. 600 Einwohnern sehr klein.

- Es befindet sich in Insellage: im Westen das Ammertal, im Norden die trennende B 28, im Süden die derzeit nicht überquerbare Ammer, im Osten ein großes Gewerbegebiet, wodurch das Wohngebiet von der Innenstadt abgetrennt ist.
- Die südlich und östlich angrenzenden Quartiere befinden sich großflächig im Umbruch: Es gibt Überlegungen, die Flächen der Kommunalen Servicebetriebe am Standort Sindelfinger Straße zu konzentrieren und in diesem Zusammenhang das Bauhofgelände im Schwärzlocher Täle zu Wohnen umzunutzen. Die heutige Heckelersiedlung soll in Richtung Wohn- und Mischgebiet entwickelt, das Gewerbegebiet Handwerkerpark Aischbach Teil II nach Westen hin bis zum Weilersbach erweitert werden. Im Zug dieser Maßnahmen ist zur Entlastung der Weststadt ein neuer Anschluss an die B 28 geplant, über den der Schwerlastverkehr zukünftig auf direktem Weg in und aus dem Gewerbegebiet geführt werden soll.

Die Weilersbachsiedlung und damit auch das Plangebiet sind durch die vielfältige naturräumliche Umgebung im Westen sehr attraktiv:

- das beliebte Ammertal mit seiner kleinteilige Nutzungsmischung aus Wiesen, Äckern, Erwerbsgartenbau und Kleingärten mit den vielfältigen Entwässerungsgräben,
- die Hanglagen des Rammert mit dem Schwärzlocher Hof. Das beliebte Ausflugslokal „Schwärzlocher Hof“ ist durch die kulturhistorisch bekannte Lage vom Plangebiet aus teilweise sichtbar.
- Für die westlich an die Weilersbachsiedlung angrenzenden offenen Flure gibt der Flächennutzungsplan als Nutzungsziel in einer Zone von ca. 350 m Dauerkleingärten vor.
- Westlich der Zufahrt zum Schwärzlocher Hof schließt dann das große Landschaftsschutzgebiet des „Unteren Ammertales“ an.

2. Plankonzept des Bebauungsplanes

Das Plankonzept ist bereits im Text der beiliegenden Sitzungsvorlage beschrieben. Geplant ist

- Im Teilbereich 1 die Neuanlage von fünf Ost-West ausgerichteten dreigeschossigen Gebäuden, Parken in Tiefgaragen, Neuanlage eines das gesamte Quartier aufwertenden kleinen Platzes,
- Im Teilgebiet 2 die Neuorganisation der Außenanlagen mit neuen Stellplätzen, Einhausungen für Fahrräder und Mülltonnen, Pflanzungen, Verbesserung des westlichen Weges zur Erschließung der Flächen entlang des Weilersbachs
- Im Teilgebiet 3 drei neue dreigeschossige Gebäude mit Erschließungsstraße, randlichen Carports und Stellplätzen, Umwandlung des Spielplatzes im Mündungsbereich in eine allgemein öffentliche Grünanlage, Anlage eines die Ammer begleitenden Fußweg im Gewässerrandstreifen (Lage ist noch nicht abschließend geklärt)
- Ein neuer Spazierweg entlang dem Weilersbach mit Option einer Brücke über die Ammer zur Wegeanbindung nach Süden zum Rammert hin.

3. Planerische Vorgaben und Planungsrecht für die drei Plangebiete

Die Teilgebiete 1 und 2 sind über den Bebauungsplan „Ammertal, Sindelfinger Straße“ aus dem Jahre 1964 als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

Die Flächen im Teilgebiet 3 sind mit unterschiedlichen Vorgaben belegt:

- Sie sind im nicht qualifizierten Ortsbauplan Nr. 182, „Ammertal“, aus dem Jahre 1962, als „Wohngebiet nicht überbaubar“ festgesetzt.
- Gleichzeitig zeigt der Flächennutzungsplan die Vorgabe „öffentliche Grünfläche, Dauerkleingärten“.

Die Verwaltung beurteilt die planungsrechtliche Situation wie folgt: Weil der noch nicht bebaute Teilbereich nur kleine Flächen umfasst und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt ist, ist auch dieses Teilgebiet als Innenbereich einzustufen. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gemäß den Vorgaben des § 13 a BauGB nur anzupassen, es wird kein Änderungsverfahren notwendig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

Planerische Vorgaben für das Plangebiet

Teilgebiete 1 + 2	Ziele - Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan Entwurf 2007/2010	Siedlungsfläche Wohnen	Aussagen kongruent
Landschaftsplan	Westlich vorgelagert: Kaltluftstau einer „starken, regional bedeutsamen“ Kaltluftströmung aus dem Ammertal	Keine Veränderungen
Flächennutzungsplan	Wohngebiet	Aussagen kongruent
Bebauungsplan	Wohngebiet	Ziele werden weiter verfolgt

Teilgebiet 3	Ziele - Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan Entwurf 2007/2010	Vorbehaltsgebiet für Erholung	Änderung gegenüber Vorgaben
Landschaftsplan	Bestand – Bewertung: Acker + strukturarme Kleingärten, Naherholungsbereich, Gebiet außer-	Keine Kleingärten mehr. Arten- und Biotopschutz tritt hinter Bauentwicklung zu-

	halb des Kaltluftstaus, Westlich angrenzend an die Umge- bung der Ammer Bereich mit Bedeu- tung für den Arten- und Biotopschutz	rück
Flächennutzungsplan	Grünfläche mit Nutzung Dauerklein- gärten	FNP wird gemäß § 13 a an- gepasst
Bebauungsplan Ortsbauplan	„Wohngebiet, nicht überbaubar“	Wird bebaut

4. Bereits vorliegende Gutachten und Grundlagen

- Bestandsplan mit Baumbewertung und der Einteilung in die drei Plangebiete, Anlage Nr. 3a der Vorlage 60/2012
- städtebaulicher Entwurf, Planungsbüro LEHEN drei und Freiflächenkonzept, Fromm Land-
schaftsarchitekten vom 01.03.2012, Anlage Nr. 2 der Vorlage 60/2012
- Weststadt - Ziele der Grünordnung zur Entwicklung von Grundstücken der GWG an der
Sindelfinger Straße und der Stadt Tübingen von der Fachabteilung -71- vom 16.6.2011
- Habitatpotentialanalyse Büro Menz
- Hochwassergefahrenkarten von 2012
- Dr. Joachim Vogt „Klimaanalyse des Ammertales westlich von Tübingen im Bereich des
unteren Weilersbaches“, Tübingen Juni 1993
- Braunstein + Berndt GmbH, Schalltechnische Untersuchung Weststadt Tübingen, Bereich
Zankersiedlung vom 28.01.2010
- Stellungnahme zur Frage nach Altlasten von der Fachabteilung Wasserwirtschaft, 2011
- Baugrunduntersuchungen vom Büro Fundiger – März 2008

5. Bestandsaufnahme gemäß der Schutzgüter und erste Beurteilung der Auswir- kungen der Planung auf die Schutzgüter

Bestand, Bewertung der Schutzgüter	Mögliche Auswirkungen der Planung, mögliche Vermeidungs- (V), Minimie- rungsmaßnahmen (M)
Arten und Biotope <i>Teilgebiet 1</i> Bewertung: Kaule Stufe 3 bis 4 (Nutzflächen mit Ubiquisten in der Siedlung) mit u. A.: <ul style="list-style-type: none"> - 31 Stck. standortgerechten, einheimischen Bäume in guter gärtnerischer Qualität, - Randzonen und Böschungen des Weilers- baches mit Rasen und einigen gesunden standortgerechten einheimischen Bäumen, - Außenanlagen ökologisch geringe Wertig- keit. 	Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale <i>Teilgebiet 1</i> Rodung von Bäumen mittleren Alters für die Anlage von Tiefgaragen, neuen Gebäude und dem neuen Platz Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wären geeignet: <ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzungen mit standortgerechter Vegeta- tion, möglichst hoher Vielfalt und Artenreich- tum (M) - Vergrößerung des Abstands zwischen Bebau- ung und Ammer und Weilersbach, (V) - Ausgestaltung der Gewässerrandstreifen als extensive Wiese bzw. Grünland und andere Vegetation (M)

<p><i>spez. Biotop- und Artenschutz Teilgebiet 1</i> vermutlich keine Spuren von Brutplätzen für Gebäudebrüter an den Dachtraufen sowie Kotstellen und Verschmutzungen</p> <p><i>Teilgebiet 2</i> Bewertung: Kaule Stufe 3 bis 4 (Nutzflächen mit Ubiquisten in der Siedlung)</p> <p><i>Teilgebiet 3</i> Bewertung: Kaule Stufe 6 oder 7 (kleinere Sukzessionsflächen in Siedlungen mit Vorkommen standortspezifischer Arten) mit u. A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schöne, gesunde alte Bäume, am Nordrand des Plangebietes: 1 Linde, 1 Buche, auf dem ehemaligen Spielbereich 1 Bergahorn, 1 Platane, 1 Linde, - entlang der Ammer im Vorland: Gruppen mit Weiden und Erlen, - Mündungsbereich Ammer und Weilersbach mit teilweise z. T. Sohlverbau <p><i>Spezieller Biotop- und Artenschutz Teilgebiet 3</i> durch seine randliche Lage zum Ammertal hin als Jagdgebiet für verschiedene Fledermausarten und auch Brutvögel geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wiesenflächen, die dichten Gehölzgruppen beidseitig der Ammer, - das breite Vorland des Gewässers für Wasser liebende Vogel-, Insekten- und Fledermausarten mit möglicherweise mittlerer bis hoher Wertigkeit. <p>Dieses Potential dieses Gebietes wird als hoch bewertet.</p>	<p><i>spez. Biotop- und Artenschutz Teilgebiet 1</i> Betroffenheit europarechtlich geschützter Tiere wird durch Habitatpotenzialanalyse untersucht, das Ergebnis fließt in die weitere Planung ein.</p> <p><i>Teilgebiet 2</i> Aufwertung durch Baumpflanzungen entlang der Sindelfinger Straße und in den Außenanlagen (M)</p> <p><i>Teilgebiet 3</i> Verlust von drei großen standortgerechten einheimischen Bäumen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in den neuen Außenanlagen (M) - Erhalt der Bäume entlang der Ammer (V) <p><i>Spezieller Biotop- und Artenschutz Teilgebiet 3</i> Habitatpotentialanalyse beauftragt. Das Ergebnis fließt in die weitere Planung ein, wobei hier auch die Neuanlage eines Weges entlang der Ammer zu berücksichtigen sein wird.</p>
<p>Klima / Luft Bezugnehmend auf das Gutachten von Dr. Vogt:</p> <p><i>Teilgebiete 1 + 2</i> Kaltluftzufuhr aus dem Ammertal von Westen her, jedoch Kaltluftstau durch vorhandene westlich vor gelagerte Baukörper.</p> <p><i>Teilgebiet 3</i> Kaltluftzufuhr aus dem Ammertal von Westen her, jedoch Kaltluftstau durch vorhandene östlich angrenzender Baukörper.</p>	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiete 1 + 2</i> Keine wesentlichen Veränderung</p> <p><i>Teilgebiet 3</i> Keine wesentlichen Veränderung</p>

<p>Boden</p> <p>Altlasten befinden sich in den drei Teilgebieten nicht.</p> <p><i>Teilgebiete 1 und 2</i></p> <p>Die Teilgebiete sind großflächig aufgefüllt. Das Auffüllmaterial besteht laut Baugrunduntersuchungen vom Büro Fundiger – März 2008 aus rotbraunen Decklehmen, die wie auch das übrige Gelände eine geringe Durchlässigkeit der gering- mächtigen wasserführenden Schichten zeigen. Geologisch gesehen handelt es sich um leicht anmoorige Flächen mit lehmig- tonigem Boden.</p> <p>Regenwasserretention nicht möglich.</p> <p><i>Teilgebiet 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geologisch gesehen handelt es sich um leicht anmoorige Flächen mit lehmig- tonigem Boden der Talauen. - Die landbauliche Eignung dieser Böden für Acker bzw. Grünland ist mittel bewertet. 	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiet 1</i></p> <p>Verlust von Boden durch Bauwerke und vor allem die Tiefgaragen</p> <p>Umwandlung von großem versiegeltem Straßendreieck in Stadtplatz mit ähnlicher Größe</p> <p>Versiegelungsanteil von heute ca. 19 % auf ca. 59% mit Realisierung der Planung</p> <p><i>Teilgebiet 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Versiegelungen durch Neuordnung und Vermehrung der Parkplatzflächen und - Verbreiterung der westlichen Erschließung mit Verdolung des Grabens <p>Versiegelungsanteil mit Realisierung der Planung gleichbleibend bei ca. 48 %</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von teilversiegelten Flächen mit Oberflächen mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Wege (M) <p><i>Teilgebiet 3</i></p> <p>Großflächige Auffüllung zur Geländeanhebung von 1-1,50m Höhe, Versiegelungsanteil von heute 0% auf ca. 25% mit Realisierung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von teilversiegelten Flächen mit Oberflächen mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Wege (M) - Dachbegrünung (M) - Möglichkeiten von Retentionen werden gutachterlich geprüft. Das Ergebnis wird in die Planung eingehen.
<p>Wasser / Grundwasser</p> <p><i>Teilgebiete 1 + 2</i></p> <p>Anthropogen überformte Boden ohne Retentionpotential</p> <p>Weilersbach: naturferne Böschungen mit Regelprofil, randlich 1,00 – 1,50m überwallt, naturferne Sohlen mit großflächig Großpflaster und Betonplatten, für Hochwasser Ausbaumaßnahmen notwendig</p> <p>Kleiner Wasserführender Graben entlang des Weges Nr. 6764/1</p>	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiete 1 + 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Retention von Oberflächenwasser nicht möglich <p>Zum Schutz vor Hochwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hochwasserangepasste Bauweise, Festlegung der EFH, z. T. Anhebung des Geländes, Erhöhung der Böschungen am Weilersbach - Verdolung des Wasser führenden Grabens an Weg Nr. 6764/1 wegen Straßenverbreiterung im Teilgebiet 2 <p>Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wären geeignet:</p>

<p><i>Teilgebiet 3</i> Ammer: mit breitem Vorland, ökologisch intakt Hochwasserbelastungen gemäß Hochwassergefahrenkarten durch HQ 100 von bis zu 1,80 – 1,90 m Entlang des Weges Nr. 6764/3 schmaler ca. langer Graben</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ökologische Aufwertung des Weilersbaches in der als Lebensraum wichtigen Wasserwechselzone, naturnahe Pflanzungen, vielfältigere Ausformung von Böschungsneigungen, (M) - 5 m breiter Gewässerrandstreifen als extensive Wiese (M) <p><i>Teilgebiet 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz vor Hochwasser: hochwasserangepasste Bauweise, Festlegung der EFH-Höhe und Auffüllung der zu überbauenden Flächen - Beurteilung der Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Hochwasserabfluss der Ammer ist beauftragt. Das Ergebnis geht in die Planung ein. <p>Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wären geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m breiter Gewässerrandstreifen als extensive Wiese pflegen und erhalten und möglicherweise auch als Retentionsraum nutzen (M) - Dachbegrünung (V), (M),
<p>Landschaftsbild / Erholung / Kulturgut</p> <p><i>Teilgebiet 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkte Lage im Norden am Hauptfuß- und Radweg von der Innenstadt ins Ammertal, - im Westen direkt angrenzend der wichtigste Fußweg zur Unterführung unter die B 28 zum Weilersbachtal und zum Supermarkt - Weilersbach nicht erlebbar wegen überhöhter Böschungen und ohne Weg, hohes Erlebnispotential - Straßen begleitend gesunde das Ortsbild prägende Baumreihen <p><i>Teilgebiet 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - am Südrand drei prägende alte, schöne Bäume, - Im Nordwesten gute Sichtbeziehung zum kulturhistorisch bedeutenden Schwärzlo- 	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiet 1</i></p> <p>Aufwertung für die Naherholung und Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Aufwertung des übergeordneten Fußweges im Norden durch neue Baumreihe (M) , - Neuanlage eines Gewässer begleitenden öffentlichen schmalen Weges auf neuer Böschungsoberkante - Schaffung eines Quartiersplatzes (M) - dezentral zwei neue Kleinkinderspielflächen <p><i>Teilgebiet 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Außenanlagen mit Neuordnung der Parkplätze, Wege und Pflanzungen - Neupflanzungen kleinkroniger Bäume entlang westlichen, verbreiterten Erschließungsweges (M) <p><i>Teilgebiet 3</i></p> <p>Verlust der drei prägenden Bäume und der kleinen harmonisch wirkenden Grünzunge entlang der Ammer.</p>

<p>cher Hof,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mündung von Ammer und Weilersbach direkt angrenzend wegen Abzäunungen und Strauchwildwuchs nicht sichtbar und nicht erlebbar, Wasser besitzt mittlere ästhetische Qualität, - Spielplatz mit heute geringer Aufenthaltsqualität - Sehr hohes Erlebnispotential - Spielen der größeren Kinder auf dem vorhandenem nordwestlich gelegenen Bolzplatz außerhalb des Plangebietes 	<p>Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wären geeignet</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der Mündung Umgestaltung zum neuen Aufenthaltsbereich, Aufgabe des Spielplatzes und Neugestaltung als öffentliche Grünfläche, - Planung einer Brücke über die Ammer für neue Fußwegeverknüpfungen in die freie Landschaft mit großer Aufwertung für die Naherholung - - neues Spielplatzangebot für Kleinkinder im Gebiet verteilt.
<p>Mensch, Gesundheit, Lärm, Luft</p> <p>Verkehrslärm</p> <p><i>Teilgebiet 1</i> B 28 – gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung für die Weststadt ist eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärm vorhanden.</p> <p><i>Teilgebiet 2+3</i> Die Teilgebiete 2+3 sind von der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nur teilweise umfasst, Klärung durch eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme.</p> <p><i>Teilgebiet 2</i> Voraussichtlich Keine Vorbelastung</p> <p><i>Teilgebiet 3</i> Vorbelastung durch Schienenlärm von der Ammertalbahn</p>	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiet 1</i> Keine Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut</p> <p><i>Teilgebiet 2 + 3</i> Keine negativen Veränderungen, da der Verkehr auf den neuen Zufahrtsstraßen im Westen und Süden nur der Erschließung der drei neuen Gebäude dient.</p> <p><i>Alle Teilgebiete</i> Baubedingt ist mit Lärmbelastungen zu rechnen</p>
<p>Mensch, Bevölkerung, Naherholung</p> <p><i>Teilgebiete 1, 2 und 3</i> Geschoßwohnungsbau mit Bedarf an wohnungsbezogenen Freiräumen</p>	<p>Mögliche Auswirkungen - Konfliktpotentiale</p> <p><i>Teilgebiete 1, 2 und 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer ca. 1050 qm großen, neu gestalteten öffentlichen Grünfläche im Mündungsbereich mit Rasen und Erhalt der alten Bäumen für das gesamte Quartier (M) - Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch neuen Platz an der Sindelfinger Straße auch für das gesamte Quartier (M) - Bedarf im Geschosswohnungsbau an Spielflächen für Kinder 2 qm Spielfläche je Einwohner - Bedarf an wohnungsfernen Gärten bei Richtwert von 1 Pachtgarten je 10 Wohneinheiten.

Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern	Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential
Vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern existieren, z. B. zwischen dem Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild / Erholung, dem Bodenschutz und dem Schutzgut Grundwasser.	Als Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine weiteren Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den oben genannten Schutzgütern benannt wurden.

6. Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die verschiedene Auswirkungen auf die Umweltbelange mit sich bringen.

Mit der Innenentwicklung, der höheren Baudichte, der Anlage von Tiefgaragen und den notwendigen Erschließungen verbunden sind der Verlust von Grünflächen, Versiegelungen und die Rodung von Bäumen. Das Plankonzept sieht auch Neuanpflanzungen von Bäumen, die Aufwertung der privaten Außenanlagen, die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes, eines öffentlichen Fußweges am Weilersbach und an der Ammer und die Aufwertung der Grünanlage im Mündungsbereich der Gewässer vor.

Die Eingriffe führen zu Auswirkungen unterschiedlicher Intensität in den drei Teilgebieten. Im Teilgebiet 3 sind durch die Bebauung des landschaftlich geprägten Wiesenstreifens entlang der Ammer mit der Reduzierung der heute vorhandenen naturräumlichen Zäsur im Mündungsbereich des Weilersbachs, mit dem Bau des neuen Erschließungsweges für die geplante Bebauung und mit der Verbreiterung des westlichen Weges, mit der Verdolung des Grabens voraussichtlich die größten Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Ob hiermit Beeinträchtigungen des Hochwasserabschlusses und von europarechtlich geschützten Arten verbunden sind, wird derzeit noch gutachterlich untersucht.



Legende

Bewertung der Bäume und Sträucher

Bewertung 10.03.2011

- **Bäume erhaltenswürdig**
sehr wertvoll, herausragend
Art typischer gut ausgeprägter Habitus, große Dimension, gesund, alterungsfähig, standortgerecht, hohe Raumwirksamkeit
- **Bäume erhaltenswert - bei Planungskonflikten abwägen**
gut ausgebildet
Art typischer Habitus, ohne gravierende, bzw. mit sanierungsfähigen Schäden, alterungsfähig, standortgerecht, Raum wirksam, prägende Baumgruppe
- **Bäume nicht erhaltenswert**
abgängig
Art untypischer Habitus - schlecht ausgebildet, größere Schadstellen, nicht alterungsfähig, ersetzbar
- **Bäume und Sträucher nicht bewertet**

Baumarten

A	Ahorn	Ju	Walnußbaum
BA	Bergahorn	Kie	Kiefer
Bi	Birke	Ko	Blasenbaum
Bu	Buche	Li	Linde
Ei	Eiche	Obst	Apfel od. Kirsche
Eib	Eibe	Pl	Platane
Er	Erl	Rob	Robinie
FA	Feldahorn	SA	Spitzahorn
Fi	Fichte	So	Elsbeere
Hain	Hainbuche	Ta	Tanne
		We	Weide

Sonstiges

- Baum mit aufgemessenem Stamm
- Stamm, 0,40 Stammdurchmesser in ca. 1,50 m Höhe
- Quelle: Fachabteilung Vermessung, Stand 18.01.2011
- Strauchgruppe, Lage ungefähr
- Höhenlinie - 5 m Abstand
- Höhenlinie - 0,5 m Abstand
- 345 Höhenangabe in Meter
- Zaun
- Böschung
- alle Höhenangaben als "Tübinger Höhen" (Tübinger Höhe = Höhe über NN - 115 mm)
- extensive Rasenfläche
- Asphalt - Beton
- Gewässer - wasserführender Graben
- Schaltkasten
- Teilgebiet 1,2,3



Bebauungsplan
Sindelfinger Straße - Weilersbach
 Bestandsplan
 Maßstab: i.O. 1:500
 Datum: 10.02.2012

