

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Alte Weberei“  
in Tübingen - Lustnau

vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet „Alte Weberei“ umfasst im Wesentlichen das seit Ende der 90er Jahre brachliegende Firmenareal der Textilfirma Egeria, die über 80 Jahre lang als einer der größten Gewerbebetriebe Tübingens die Entwicklung des Stadtteiles Lustnau maßgeblich prägte. Der Name des Bebauungsplanes verweist auf die ehemalige Frottierweberei als Herz- und Kernstück der Firma Egeria, die in ihren Glanzzeiten in den 50er Jahren Frottierwaren von Tübingen aus weltweit exportierte.

Das seit langem brachliegende Firmenareal bildete seit Jahren eine Barriere zwischen dem Stadtteil Lustnau und dem Neckar und behinderte eine weitere Entwicklung des Stadtteiles nach Süden. Mit der Entwicklung des Plangebietes sind folgende Ziele verbunden:

- die städtebauliche Neuordnung und stadtgestalterische Aufwertung des Gebietes
- die städtebauliche und freiraumplanerische Integration des Gebietes in das umgebende Siedlungsgebiet
- die Bereitstellung von Bauland für Wohnen und Gewerbe
- die Öffnung und Verknüpfung des Gebietes mit dem Neckar und der Ammer

Im Jahr 2009 wurde für die im Süden Lustnaus brachliegenden Gewerbeflächen (Fa. Egeria und Fa. Queck) ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt; Aufgabe war ein umfassendes Konzept zur Neuordnung der Flächen unter Berücksichtigung vielfältiger Gesichtspunkte, die vom Städtebau bis zum Hochwasserschutz reichten.

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Lustnau - Süd“ im Januar 2010 und der nachfolgenden kooperativen Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde am 17. Mai 2010 vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ gefasst. Der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“.

Mit dem Bebauungsplan sollen für die im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen (WIT) befindlichen Flächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier geschaffen werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet.

Das Quartier „Alte Weberei“ soll Wohnraum für ca. 700 neue Einwohner und ca. 300 Wohnungen sowie ca. 100 Arbeitsplätze bieten.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2011 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes (westlicher Bereich, östliche Grünfläche) als Satzung beschlossen. Der Bereich der Firma Sanko wurde aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammert, weil noch kein bauliches Konzept für eine geplante Mischnutzung diesen Bereich vorlag. Außerdem konnte zum damaligen Zeitpunkt das Schallschutzproblem mit dem südlich an die Nürtinger Straße angrenzenden Jugendclub BauWa (Nürtinger Straße 62) nicht zufriedenstellend gelöst werden.

Zwischenzeitlich wurde mit der Fa. Sanko ein bauliches Konzept für den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten abgestimmt. (vgl. auch Vorlage 167/2014).

Auch das Schallschutzproblem des Jugendclubs BauWa mit den angrenzenden Nutzungen wurde zwischenzeitlich gelöst. In Abstimmung mit BauWa wurde ein Konzept entwickelt, das den Ersatz des

## ENTWURF

Vordachs von BauWa durch ein größeres Vordach nach Westen und Süden mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden vorsieht. Ergänzend dazu wird eine Be- und Entlüftungsanlage eingebaut, so dass der Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt wird.

### **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flst. Nr. 184/1, 183/3, 183, durch die Flurstücke nördlich des Fußweges in Verlängerung der Konzenbergstraße (Flst. Nr. 7113), im weiteren Verlauf durch die Grundstücke östlich des Flst. Nr. 169 und nördlich der Nürtinger Straße,
- im Osten durch das Flst. Nr. 1312,
- im Süden durch den Neckar und
- im Westen durch die Ammer, Flst. Nr. 48, die Nürtinger Straße, Flst. Nr. 1852, 152/3, 149/4, 149/3, 185 und die Weiherhaldenstraße (Flst. Nr. 7032).

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den Lustnauer Ortskern und bildet den südöstlichen Abschluss des Stadtteiles. Der Neckar begrenzt das Plangebiet im Süden, während das Plangebiet im Osten in die freie Landschaft mit den Anlagen des Tübinger Klärwerkes übergeht.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eben und liegt in etwa auf dem Niveau der Nürtinger Straße. Der Bereich nördlich der Nürtinger Straße wird nach Norden hin stark von der ansteigenden Topographie des Herrles- und Konzenberges bestimmt.

Das Plangebiet umfasst in erster Linie die ehemals gewerblich genutzten Flächen der Textilfirma Egeria. Diese seit langem ungenutzten Flächen grenzen unmittelbar an den gewachsenen Lustnauer Ortskern an und ziehen sich bis direkt an das Neckarufer.

Die seit langem leer stehenden Bestandsgebäude wurden von April 2010 – Januar 2011 abgebrochen. Ein Teilgebäude des einstigen Egeria-Verwaltungsgebäudes nördlich der Nürtinger Straße wurde als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit des Standortes erhalten und soll künftig mit einer neuen Nutzung belebt werden.

Östlich der Kusterdinger Straße liegt der mit großen Bäumen bestandene ehemalige Betriebsparkplatz der Firma Egeria. Direkt östlich des Parkplatzes befinden sich der selbstorganisierte Jugendclub „Bauwa-Downtown“ sowie das Gebäude der Bocciabahn mit Gaststätte. Die noch weiter östlich liegenden ehemaligen Behelfswohnbauten und die Gebäude der ehemaligen Neckargarage wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Auf den Flächen östlich der Kusterdinger Straße konnte im Laufe der Jahre Gehölzsukzession mit Baum- und Buschgruppen entstehen. Das Betriebsgelände der Kläranlage begrenzt das Plangebiet im Osten. Dieser Bereich ist geprägt von den Gehölzstrukturen entlang des Neckars, im Bereich des Parkplatzes von Großbäumen, entlang der Nürtinger Straße zumeist Ahornbäume. Das Neckarufer ist mit einem intakten alten Baumbestand gesäumt; entlang des Ufers führt bis zur Kusterdinger Straße ein schmaler Fuß- und Radweg.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen (WIT). Die Flächen am Neckarufer und die Flächen östlich der Kusterdinger Straße sind in städtischem Eigentum.

## ENTWURF

Nur wenige Teile des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Hierzu gehört der Gebäudekomplex Nürtinger Straße 83. Die türkische Sanko-Gruppe hat im Jahr 2002 das größtenteils unter Denkmalschutz stehende Objekt wie auch den Firmennamen Egeria übernommen und führt dort ihren deutschen Firmensitz mit Lager und Warenkommissionierung. Nach Norden hin steigt das Gelände unmittelbar hinter dem Gebäudekomplex zum Konzenberg hin steil an. In diesem Bereich steht noch ein ehemals zum Firmenbetrieb gehörendes Villengebäude, Nürtinger Straße 69.

Ein in Verlängerung der Konzenbergstraße geführter Fußweg begrenzt das Plangebiet; er führt in Hanglage in das ortsnahe Naherholungs- und Waldschutzgebiet „Nördliche Neckarhänge“.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet verschiedene private Wohngebäude, so die Gebäude Nürtinger Straße 85 und 85/1 im Osten des Plangebietes und die Gebäude Weiherhaldenstraße 14 und 16, sowie 21, 23, 25 und 27. Bei den vier Letzteren handelt es sich um ehemalige Betriebswohnungen der Firma Egeria, die in den 90er Jahren privatisiert wurden.

### **3. Bestehendes Planungsrecht / gewähltes Bauleitplanverfahren/Sanierungsgebiet**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) (Stand: 120/130. FNP-Änderung, wirksam ab 22.05.2015/06.03.2015)) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Der östliche Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung ausgewiesen, die Bereiche entlang des Neckars werden als Grünfläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich südlich der Nürtinger Straße bis zur Kusterdinger Straße gilt der am 17.11.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 427 „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße“ aus dem Jahr 1995. Er setzt für den westlichen Teil des Gebietes ein Mischgebiet sowie für den östlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Im Übrigen bestehen im Plangebiet Baulinien aus dem Ortsbauplan von 1908.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan „Nürtinger Straße / Konzenbergstraße“ für den Bereich nördlich der Nürtinger Straße und den Bebauungsplan „Südlich Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ wurden mit Bekanntmachung vom 10.07.2010 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße“, rechtskräftig seit dem 17.11.1995 und die bestehenden Baulinien des Ortsbauplanes werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes überlagert und für unanwendbar erklärt.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Gebäudes Nürtinger Straße 85 und 85/ 1 innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Lustnau Süd“.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf des Tübinger Architekturbüros Hähinig + Gemmeke mit Landschaftsarchitekten Fromm, Dettenhausen sieht als Zentrum des neuen Stadtquartiers einen zentralen Platz vor, dessen Mittel- und Angelpunkt der charakteristische und älteste Teil des ehemaligen Firmenhauptgebäudes bildet. Das künftig frei auf dem Platz stehende Gebäude soll an die gewerbliche Vergangenheit des neuen Stadtquartiers erinnern und als identifikationsstiftendes Ele-

## ENTWURF

ment attraktive und belebende Nutzungen (z. B. Café, kulturelle Einrichtungen, Läden etc.) beherbergen.

Um den zentralen Platz gruppieren sich unterschiedlichste, im Wesentlichen 4-geschossige Gebäudetypen (Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser). Läden, Dienstleistungen und Büroflächen in den Erdgeschosszonen sorgen für Publikumsverkehr und Leben am Platz. Als städtebauliches Gelenk und Scharnier vermittelt der zentrale Platz zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes und verbindet die beiden Quartiersteile miteinander.

Stadt- und Reihenhaustypen mit durchschnittlich drei Geschossen bilden im nördlichen Teil des Plangebietes den Übergang zu der eher kleinteiligen Bestandsbebauung des Lustnauer Ortskernes, während sich die Strukturen zum zentral gelegenen Platz hin verdichten. Der benachbarte denkmalgeschützte Sanko- Gebäudekomplex wird in das Quartier integriert und soll in seinem westlichen Teil langfristig zu einer gemischten Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe weiterentwickelt werden.

Die südlich der Nürtinger Straße direkt am Neckar gelegene Bebauung öffnet sich mit südorientierten grünen Höfen zum Fluss und bietet Raum für hochwertiges Wohnen in überwiegend 4-geschossigen Gebäuden. 5-geschossige Punkthäuser akzentuieren die Neckarfront. Von der erhöht liegenden Bebauung führen Treppen hinunter zum am Neckarufer entlang führenden Fuß- und Radweg, der eine Promenade entlang des Neckarufers bildet.

Im Kreuzungsbereich Nürtinger Straße/ Dorfstraße/ Gartenstraße bildet ein 6-geschossiges, mit dem Turm des denkmalgeschützten Sanko-Gebäudes korrespondierendes Gebäude den Auftakt zur „Alte Weberei“ und akzentuiert den Übergang zum Lustnauer Ortskern und zum angrenzenden Bereich des Aeules. Die beiden Hochpunkte bilden räumliche Akzente als Anfangs- und Endpunkte des neuen Stadtquartiers.

Die robuste städtebauliche Grundstruktur eröffnet eine Vielfalt kleinteiliger architektonischer und funktionaler Lösungen sowie vielgestaltige Gebäude- und Nutzungstypologien. Die vorgeschlagenen Bauungsstrukturen definieren klar den öffentlichen Raum, während gleichzeitig grüne Innenhöfe, Gärten und Gemeinschaftsflächen ein hohes Maß an Privatheit und persönlichem Wohnumfeld gewährleisten.

Bäume gliedern den öffentlichen Raum und geben Orientierung. Über das Netz öffentlicher Räume verbinden sich die einzelnen Teilbereiche der Bebauung zu einem Gesamtgefüge. Wegeverbindungen in die Lustnauer Ortsmitte und die angrenzenden Wohngebiete werden aufgenommen und weiterentwickelt, wodurch das Plangebiet mit dem Lustnauer Ortskern und dem Neckarufer eng verzahnt wird. Ammer- und Neckarufer werden bis ins Quartier hinein erlebbar gemacht. Ein Spielplatz entsteht westlich des zentralen Platzes.

Der Bereich östlich der Kusterdinger Straße wird als öffentliche Grün- und Freifläche mit einer extensiven Nutzung aufgewertet, die oberirdische Parkierung neu geordnet und ein großzügiger Zugang zum Neckarufer mit Sitzstufen und Treppen geschaffen. Die östlich anschließenden Naherholungsflächen beziehen die Bestandsnutzungen der Bocciabahn und des Jugendclubs Bauwa-Downtown sowie ein geplantes neues städtisches Jugend- und Begegnungshaus mit ein und sichern deren Standorte langfristig. Die umgebenden extensiven Naherholungsflächen bieten den Quartiersbewohnern vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## ENTWURF

Für den Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wurde ein Konzept entwickelt, das die angrenzende Bebauungsstruktur in Körnung und Gebäudehöhen aufnimmt. Das 4-5 geschossige, denkmalgeschützte Gebäude wird durch den 6-geschossigen Turm akzentuiert. Ergänzend dazu werden drei 3-geschossige zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue 4-geschossige Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe ca. 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich Maisonettenwohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Das östlich angrenzende Wohnhaus wird ebenfalls mit 4-Geschossen festgeschrieben.

### **5. Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an die südlichen Stadtteile Tübingens und die Kernstadt sowie über die B 27 und B 28 in die nähere Umgebung. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Kusterdinger Straße, die im Süden direkt an die B 27 angebunden ist, und über die Nürtinger Straße mit direkter Anbindung an die Stuttgarter Straße/L 1208 im Westen.

Sowohl die Nürtinger Straße als auch die Dorfstraße, beides wichtige Sammel- und Erschließungsstraßen im Lustnauer Süden, liegen bereits jetzt innerhalb einer flächendeckenden Tempo 30-Zone, die momentan ca. 60 m östlich der Kreuzung Dorf-/Garten-/Nürtinger Straße endet. Sie soll im Zuge der Planung auf die gesamte Nürtinger Straße und die Kusterdinger Straße im Bereich des Plangebietes ausgeweitet werden.

Die Nürtinger Straße bildet die zentrale Erschließungsachse des neuen Quartiers. Die innerquartierlichen Straßen sind reine Anliegerstraßen und besitzen einen verkehrsberuhigten Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität.

Alle Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, der zentrale Platz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Ziel der Festsetzung ist es, sicher zu stellen, dass die Wohnstraßen im Plangebiet überwiegend dem Anliegerverkehr vorbehalten bleiben und als ruhige Anliegerstraßen zum Spielen genutzt werden können. Der zentrale Platz wird als Fußgängerbereich festgesetzt, um Fahrverkehr in diesem Bereich zu minimieren und den Platz als hochwertigen Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsort für die Bewohner attraktiv zu gestalten.

### **6. Parkierung**

Die Mehrzahl der für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Unter den Wohnhöfen B 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 11 sieht der Bebauungsplan gemeinschaftliche Tiefgaragen vor. Die Zufahrten erfolgen von einem hochwasserfreien Niveau von den Stichstraßen bzw. bei Wohnhof B 3 von der Kusterdinger Straße und im Bereich B 11 (Sankogebäudekomplex) von der Nürtinger Straße aus.

## ENTWURF

Für Bereich B 4 werden zwei mögliche Zufahrtsbereiche im Norden und im Osten des Gebäudes definiert, um so bei der Planung möglichst flexibel zu bleiben. Unter Wohnhof B 5 ist aufgrund der Hochwassersituation keine Tiefgarage möglich: eine hochwasserfreie TG- Abfahrt ist in diesem Bereich nicht realisierbar. Die bauordnungsrechtlich für die Bebauung in diesem Bereich erforderlichen Stellplätze werden in einer der benachbarten Tiefgaragen nachgewiesen, voraussichtlich in Wohnhof B 6.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden den Doppelhäusern in Bereich B 8 eigene Flächen für Garagen und Carports zugeordnet; im Bereich B 10 entstehen erdüberdeckte Garagen, die in die Geländetopographie integriert werden.

Die Stellplatzsituation der Gebäude Weiherhaldenstraße 21, 23, 25 und 27 wird neu geregelt. Die bisher den Gebäuden zugeordneten Stellplätze werden auf der anderen Straßenseite als private Längs- und Querparker hergestellt. In diesem Bereich wird auch eine Nebenanlage für Fahrräder u. ä. ermöglicht.

Hochwasserfreie öffentliche Stellplätze können nur im westlichen Bereich der Nürtinger Straße entstehen; sie werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgewiesen, da die genaue Straßenplanung noch nicht feststeht.

Das Hochwasserschutzkonzept für das Plangebiet sieht vor, ein eventuell auftretendes Hochwasser zum Schutz der privaten Flächen über den öffentlichen Raum abzuleiten. Im öffentlichen Straßenraum wird daher oberirdisches Parken für Kunden entlang der Nürtinger Straße in weiten Teilen aufgrund der Hochwasserthematik nur als Kurzzeitparkplätze möglich sein.

Die östlich der Kusterdinger Straße ausgewiesene öffentliche Parkierungsfläche mit ca. 56 Stellplätzen darf wegen ihrer Funktion für die Hochwasserableitung ebenfalls nur als Kurzzeitparkplatz genutzt werden. Damit ist sichergestellt, dass die möglicherweise überströmten Flächen bei zu erwartendem Hochwasser kurzfristig von parkenden Fahrzeugen frei gemacht werden können. Die Parkierungsfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkierungsfläche“ ausgewiesen. Die Parkierungsdauer wird auf maximal 2 h beschränkt und wird über eine spätere verkehrsrechtliche Anordnung getroffen.

Östlich des Kurzzeitparkplatzes soll ein oberirdischer Bewohnerparkplatz entstehen, auf dem ca. 60 Stellplätze für Bewohner und Gewerbetreibende nachgewiesen werden können. Um die Hochwassersicherheit der Stellplätze zu gewährleisten, wird der Bewohnerparkplatz auf einem erhöhten Niveau angelegt.

Im Plangebiet werden insgesamt vier Carsharing-Stellplätze für das Tübinger Teilauto als private Stellplätze festgesetzt, davon 3 Stellplätze an der Nürtinger Straße sowie ein Stellplatz nördlich des Bereiches B 4 in Planstraße 9.

## 7. ÖPNV

Das Plangebiet ist derzeit über die Gartenstraße/ Nürtinger Straße an den ÖPNV angebunden. Die Stadtbuslinie 22 verkehrt täglich im 1/2- bis 1-Stunden-Takt und verbindet Lustnau mit der Altstadt und dem Hauptbahnhof. Eine Haltestelle befindet sich derzeit auf der Brücke an der Gartenstraße.

## ENTWURF

Zwischenzeitlich wurde auch eine neue Linie 21 eingeführt, die im gleichen Takt die Alte Weberei als Endpunkt hat. Die Haltestellen befinden sich in der Nürtinger Straße auf Höhe der Elisabeth-Käsemann-Straße. In der Kusterdinger Straße sind baulich bereits Haltestellen vorbereitet. Hier könnten Busse weiterer Linie halten, die vom Hauptbahnhof über den Güterbahnhof und das Gewerbegebiet Au Ost in die Alte Weberei verlängert werden könnten.

### **8. Fuß- und Radwege**

Entlang des mit Bäumen gesäumten Neckarufers verläuft der baden-württembergische Radfernweg „Neckartal-Weg“. Der Fuß- und Radweg ist derzeit recht schmal und verschwenkt an der Kusterdinger Straße fahrraduntauglich rechtwinklig nach Süden. Der Fuß- und Radweg wird in seiner derzeitigen Führung beibehalten; der Anschluss an die Kusterdinger Straße wird verbessert: er soll parallel zum Neckar leicht zum Straßenniveau der Kusterdinger Straße ansteigen. Auch die Einmündung in die Gartenstraße soll verbessert werden.

Im Norden des Plangebietes wird der in Verlängerung der Konzenbergstraße verlaufende landwirtschaftliche Weg als Fußweg festgesetzt. Ein nördlich des Bereiches B 11 verlaufender Fußweg führt aus der Alten Weberei auf den zuvor genannten landwirtschaftlichen Weg im Norden des Plangebietes und von dort aus in nähere Umgebung und in Richtung Herrlesberg.

### **9. Denkmalschutz**

Im Plangebiet stehen von den Fabrikgebäuden der ehemaligen Textilfabrik Egeria der ehemalige Treppenturm, Nürtinger Straße 63, sowie das ehemalige Spinnereigebäude, Nürtinger Straße 83, mit seinem markanten Turm nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg unter Denkmalschutz. Der dreigeschossige Flachdachbau mit monumentaler Lisenengliederung und Eckturm des Gebäudes Nürtinger Straße 83 wurde 1925 vom Regierungsbaumeister Manz, Stuttgart, errichtet. Die Gebäude sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Im Bereich nördlich der Nürtinger Straße und westlich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Flst.-Nr. 170) wurde im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermutet, da in der Vergangenheit im Bereich der Weiherhaldenstraße Körpergräber der Merowingerzeit (6. – 7. Jahrhundert n. Chr.) mit Beigaben (Schwerter, Perlen, Kämmen, Tracht- und Schmuckgegenstände) gefunden wurden. Wegen vormaliger Geländeumgestaltungen und aktueller Aufschüttungen und Planierungen sind Bodenaufschlüsse, die originale Untergrundverhältnisse oder Geländeverläufe erkennen lassen, nicht mehr vorhanden. Bei Untersuchungen durch das Referat 26 Denkmalpflege des Regierungspräsidiums nach Abbruch der Bestandsgebäude wurden keine Verdachtsmomente oder Funde oder Befunde festgestellt. Auf eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

### **10. Grün- und Freiraumplanung**

#### **10.1. Das Plangebiet und seine naturräumliche Umgebung**



## ENTWURF

Das Plangebiet war bisher im Wesentlichen durch seine Lage an Ammer und Neckar und durch die gewerbliche Bestandsbebauung geprägt, die wenig Raum für attraktive Vegetations- und Freiflächen bot. So präsentierte sich das Plangebiet bisher im Wesentlichen als versiegelte Fläche mit leerstehenden Bestandsbauten, einer Nutzung, die der Lagegunst des Plangebietes nicht gerecht wird.

Die Umgebung des Plangebietes verfügt über eine hohe Attraktivität. Sie wird bestimmt durch die Flussläufe von Neckar und Ammer, die südlich angrenzenden Neckarauen und die im Norden des Plangebietes ansteigenden Hänge des Konzen- und des Herrlesberges.

Öffentliche Fuß- und Radwege führen entlang des Neckars und der Ammer über mehr oder weniger zusammenhängende öffentliche Grünflächen vom Plangebiet bis in die Tübinger Altstadt und in die angrenzenden Naherholungsflächen der Neckaraue mit ihren weitläufigen landwirtschaftlichen, von Wegen durchzogenen Flächen.

Nördlich des Plangebietes führen entlang der steilen, mit Streuobst, Trockenmauern, kleinen Gärten und Gehölzgruppen bewachsenen Südhanglagen verschiedene Wege in das angrenzende Waldschutzgebiet „Nördliche Neckarhänge“. In diesem Bereich wurden in vergangenen Jahren verschiedene schützenswerte § 32- Biotopkartiert.

### **10.2. Grün- und Freiraumkonzept**

Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, den Neckar als Erholungs- und Aufenthaltsort bis in das neue Quartier hinein erlebbar zu machen. Die Nord-Süd- gerichteten Erschließungsstraßen stellen weitreichende Sichtverbindungen aus dem Quartier zum Neckarufer her.

Ein großer Spielplatz westlich des zentralen Quartiersplatzes sowie straßen- und platzbegleitende Baumpflanzungen gestalten das neue Quartier und bilden attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte. In den direkt an das Neckarufer angrenzenden Wohnhöfen B 1, B 2 und B 3 bieten Treppen einen direkten Zugang zum Neckaruferweg.

Im Osten des Plangebietes entstehen große öffentliche Grünflächen, die der Naherholung dienen und deren Nutzungsintensität nach Osten hin abnimmt. Unterteilt durch baumbegleitete Fußwege entstehen kleinere Grünflächen für unterschiedlichste Freizeitnutzungen.

Eine Promenade mit Sitzstufen am Neckarufer lädt zum Verweilen am Fluß ein und stellt im Hochwasserfall den Wasserabfluss in den Neckar sicher.

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen Raum und den gemeinschaftlichen Innenhöfen eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Der Bebauungsplan richtet den Fokus auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Bäumen, während für die privaten Garten- und Innenhofflächen lediglich Mindestfestsetzungen getroffen werden, um den Bewohnern bei der Gestaltung und Ausstattung der privaten Gartenflächen möglichst viel Freiheit einzuräumen.

### **10.3. Schutzgebiete**

#### **10.3.1. Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Neckartal“**

Der östliche Teil des Plangebietes lag bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Neckartal“. Das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Neckartal“ wurde für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ liegenden Teil mit Bekanntmachung vom 28.05.2011 aufgehoben.

### **10.3.2. Biotope**

Östlich der Kusterdinger Straße liegen südlich des Neckaruferrweges verschiedene kartierte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz.

## **11. Altlasten**

### **11.1. Auswirkungen der Altlastensituation auf die Bebauungsplanfestsetzungen**

Auf die Altlastensituation wird im Bebauungsplan in den Hinweisen aufmerksam gemacht. Aus gutachterlicher Sicht ist die vorgesehene Planung schadlos durchführbar. In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Fachbehörde für Altlasten- und Bodenschutz baulich eingegriffen werden. Die aufgefüllten Böden im Bereich des verfüllten Neckarbettes sind für die Abtragung von Gründungslasten in der Regel nicht geeignet, so dass in diesen Bereichen allenfalls flach gegründete, setzungsunempfindliche Konstruktionen (z. B. eingeschossige Leichtbauten) zulässig sind.

Der Ablagerungskörper muss aus zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Neue Grundwasserwegigkeiten müssen vermieden werden. Daher werden im Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Nutzung der Geothermie ausgeschlossen. Im Bereich der Altlastenkennzeichnung sind darüber hinaus keine wasserdurchlässigen Beläge zulässig. Auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten muss in diesen Bereichen ebenfalls verzichtet werden.

### **11.2. Gutachten zur Altlastensituation**

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurde durch das Ingenieurbüro CDM Consult GmbH, Stuttgart eine Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet vorgenommen. Das Gutachten vom November 2010 zeigt die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen auf und bewertet deren Gefährdungspotential für die geplante Nutzung. Zudem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die hydrogeologischen Verhältnisse in der Neckaraltlast bewertet und ein Maßnahmenkonzept zur Altlastensanierung im Plangebiet erarbeitet.

Weitere Gutachten des Ingenieurbüros, Erläuterungen zur Kennzeichnung der belasteten Böden im Bebauungsplan, Februar 2011 und Baugrund- und Gründungsgutachten für die Bebauungsflächen B1 bis B4, B6 und B7, März 2011, dienten einer klaren Eingrenzung der im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast des verfüllten Neckaraltarmes durch weitere Probebohrungen sowie notwendiger Aussagen hinsichtlich der Gründungssituation.

## ENTWURF

Ursprünglich verlief der Neckar durch das Plangebiet, das erst nach der letzten Neckarkorrektur in den 1930er bis 1950er Jahren, als der Neckar kanalisiert wurde, seine heutige Gestalt erhielt. Durch die Verlegung des Neckars in sein heutiges Bett konnten neue Flächen im Süden Lustnaus gewonnen werden.

Das ehemalige Flussbett des Neckars wurde im Zuge des Ausbaus und der Begradigung des Neckars in Lustnau ab den 1930er bis in die 1970er Jahre ausgehend von der Gartenstraße nach Osten hin mit Bauschutt und Abfällen verfüllt, so dass die Altablagerung „Altes Neckarbett“ einen Teil des Plangebietes in Ost-West-Richtung unterlagert. Innerhalb der Auffüllungen liegen vor allem erhöhte Schadstoffgehalte an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und Schwermetallen vor, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgehen kann.

Die Altablagerung „Altes Neckarbett“ ist umfassend untersucht und befindet sich aufgrund ihres hohen Alters in einem sehr stabilen Zustand. Sie bleibt in ihrer Lage und Ausdehnung im Plangebiet erhalten und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Altablagerung wird auch zukünftig nicht überbaut. Der Ablagerungskörper ist größtenteils nach oben hin mit unbelastetem Material ausreichend überdeckt und bleibt zum Schutz des Grundwassers auch zukünftig oberflächlich versiegelt. Gefahren für den Menschen durch die Altablagerung sind im derzeitigen wie zukünftigen Zustand ausgeschlossen. Das Grundwasser wird weiterhin durch jährliche Kontrolluntersuchungen überwacht.

Ein Aushub der Altablagerung ist nicht vorgesehen, da diese bedingt durch die Lagerung im alten Neckararm und die im östlichen Teil vorgesehene Überdeckung nachhaltig gesichert werden kann. Mit zunehmendem Alter nimmt der Anteil an wasserlöslichen Stoffen ab, die Deponiegasbildung ist bereits abgeschlossen. Auch zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass ein Aushub der Altablagerung ökologisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig sein wird. Das Risiko, dass Fachbehörden künftig einen Aushub der Ablagerung fordern könnten und dadurch benachbarte Bauten gefährdet wären, besteht nach heutigem Kenntnisstand nicht.

### Betriebliche Bodenverunreinigungen

Die betrieblichen Verunreinigungen auf den künftig privaten Baugrundstücken sind sehr gut untersucht. Im Bereich der geplanten Bebauung nördlich und südlich der Altablagerung des Neckaraltarmes wurden alle schädlichen und entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen durch Aushub saniert.

Eine Dokumentation des Sanierungserfolges erfolgte durch Abnahme der Aushubsohlen mit entsprechender Probenahme und Analytik. Hierdurch wird eine Gefährdung der zukünftigen Bewohner ausgeschlossen. Die entstehenden privaten Freiflächen und Gärten sind somit uneingeschränkt nutzbar.

### **11.3. Maßnahmenkonzept der Altlastensanierung**

Die Altlastensituation und das daraus sich ergebende Maßnahmenkonzept ist im „Gutachten zur Bewertung der Altlastensituation“ des Ingenieurbüros cdm vom November 2010 ausführlich dargestellt.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind im Plangebiet erfolgt:

## ENTWURF

### 1. Aushub der Altlasten Egeria Nord (Wohnhöfe B 5-10)

Bodenbelastungen durch PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) im Bereich der ehemaligen Färberei, der ehemaligen Klärgrube und dem ehemaligen Kohlenlager wurden durch Aushub saniert.

Auch die Belastung durch LCKW (Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Bereich des ehemaligen Chemikalienlagers (Bereich zwischen B 4, 7 und 10) wurden durch Bodenaustausch saniert.

### 2. Aushub der Altlasten Egeria Süd (Wohnhöfe B 1-3)

Das Gelände wurde aufgefüllt. Sämtlicher anfallender Aushub ist mit PAK, MKW und Schwermetallen verunreinigt und daher entsorgungsrelevant, ohne dass die vorliegenden Verunreinigungen eine Nutzungseinschränkung bedeuten. Der Aushub auf diesem Gelände ist als Reliefaushub entsprechend der zukünftigen Bebauung erfolgt (Kellergeschosse, Tiefgaragen und Fundamente), so dass der zu entsorgende Aushub minimiert wurde.

Kleinflächige betriebsbedingte Bodenbelastungen durch PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) im Bereich der ehemaligen Tankanlage und dem ehemaligen Kraftwerk wurden beim Aushub saniert.

### 3. Aushub zur Herstellung einer Zone für den Hochwasserabfluss (Parkplatz östlich der Kusterdinger Straße)

Um im Hochwasserfall den Wasserabfluss in den Neckar zu gewährleisten, war im Bereich des zentralen Platzes und des Parkplatzes Bodenabtrag im Bereich der Altablagerung erforderlich, um eine durchgängiges Gefälle zum Neckar herzustellen. Erforderlich war eine mittlere Aushubtiefe von 0,3 m. Nach der Neugestaltung des Geländes gewährleistet der Wiederaufbau einer Dichtungsschicht den Schutz des Grundwassers vor Infiltration.

### 4. Abdeckung der Altablagerung zum Schutze des Grundwassers (östlicher Teil des Plangebietes)

Im östlichen Teil des Plangebietes (öffentliche Grünfläche) ist die Altablagerung derzeit noch ohne Überdeckung. Eine direkte Exposition und ein möglicher Kontakt zu Menschen werden nur durch den dichten Bewuchs in diesem Bereich unterbunden. Bei Starkregenereignissen besteht derzeit eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch eine vermehrte Auswaschung von Schadstoffen aus der Altablagerung, da in diesem Bereich der Altablagerungskörper noch unversiegelt ist.

Die bisher unversiegelte Grünfläche über der Altablagerung im Osten des Plangebietes wurde mit einer Abdeckung versehen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu reduzieren. Durch den flächigen Auftrag einer im Mittel 0,6 m mächtigen bindigen Bodenschicht entsteht ein Relief mit südwestlicher Ausrichtung und Gefälle in Richtung Neckar. Sie stellt im Hochwasserfall einen wirksamen Erosionsschutz dar und fördert über das geplante Relief eine rasche Ableitung des Hochwassers in Richtung Neckar. Sie wird extensiv begrünt und kann in Zukunft als Naherholungsfläche für unterschiedlichste Freizeitnutzungen von den Bewohnern der Alten Weberei genutzt werden.

Bereiche, die nicht durch Bodenauftrag abgedeckt werden konnten, werden durch geeignete Oberflächenbefestigungen versiegelt.

## 12. Hochwasser

Die Attraktivität des neuen Quartiers begründet sich in besonderem Maße aus seiner Nähe zum Fluss, gleichzeitig ist mit der Nähe zum Wasser aber auch die Gefahr von Hochwasserereignissen gegeben, die Schutzmaßnahmen erfordern. Das Plangebiet liegt überwiegend in einem hochwassergefährdeten Bereich nach Wassergesetz: dies sind alle Bereiche, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden.

Das Plangebiet ist von drei unterschiedlichen Hochwasserszenarien betroffen, die ggf. auch gemeinsam auftreten können: Zum einen ist ein Hochwasser des Neckars, zum anderen auch ein starkes, über die Nürtinger Straße das Gelände überflutendes Hochwasser der Ammer denkbar. Einen dritten Hochwasserfall stellt ein Hochwasser des Goldersbaches dar, das über die Fischergärten und darauf folgend die westliche Weiherhaldenstraße, den ehemaligen Stellegraben und die Nürtinger Straße in das Plangebiet einströmt.

Daraus ergeben sich für die Planung zwei wesentliche Ziele:

- Für die innerörtliche Bestandsbebauung des Lustnauer Ortskernes im Bereich der Nürtinger Straße, der Dorfstraße und der Fischergärten darf sich im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben. Dieser zwischen Nürtinger Straße und Dorfstraße gelegene Bereich ist durch seine topographische Lage als tiefster Punkt Lustnau im Hochwasserfall besonders gefährdet. Bei vergangenen extremen Hochwassersituationen, so z. B. im Jahr 1987, wurde dieser Bereich vollständig geflutet, Wohngebäude wurden in Mitleidenschaft gezogen.
- Zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem bzw. der Kombination mehrerer der o. g. Hochwasserereignisse geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird.

Mit der Alten Weberei kann ein bisher bebautes, langjährig brachliegendes Gewerbeareal im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme einer Neubebauung zugeführt und in ein lebendiges und hochwertiges Stadtquartier umgenutzt werden. Im Stadtteil Lustnau stehen derzeit keine weiteren Siedlungsflächen zur Entwicklung zu Verfügung ohne in die freie Landschaft einzugreifen.

Die Planung berücksichtigt den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: Mit der Aufwertung einer bisher ungenutzten Gewerbebrache werden bereits erschlossene Flächen für eine hochwertige Wohn- und Mischnutzung wieder nutzbar gemacht.

Durch die Planung wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt; ein Verlust an Retentionsraum erfolgt nicht. Auch werden keine bestehenden Hochwasserschutzanlagen durch die Planung der Alten Weberei beeinträchtigt. Die Planung bewirkt zudem keine Verschlechterungen für die Ober- und Unterlieger des Neckars.

### 12.1. Gutachten zur Hochwassersicherheit

Im Rahmen der Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler + Partner, Stuttgart prognostiziert.

## ENTWURF

Das Gutachten zur Hochwassersicherheit vom März 2011 weist nach, dass sich die Hochwassersituation der benachbarten Bestandsbebauung des Lustnauer Ortskernes durch die Alte Weberei nicht verschlechtern, sondern sogar geringfügig verbessern wird. Im Gutachten werden die Überflutungshöhen eines 100-jährlichen Hochwassers dargestellt. Die erforderlichen Mindesthöhen (EFHs, Höhenlage von Straßen- und Plätzen, Vorgarten- und Gartenflächen) im Plangebiet wurden auf Grundlage der prognostizierten Wasserstände zuzüglich der erforderlichen Zuschläge ermittelt und ebenso wie die hochwassersichere Geländemodellierung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst können nur wenige Regelungen zum Hochwasserschutz verankert werden, so dass sich Regelungen zum Hochwasserschutz vor allem in den Hinweisen finden lassen. Der Hochwasserkonflikt muss im Baugenehmigungsverfahren (auch Kenntnissgabeverfahren) gelöst werden.

Die Planung stellt den Hochwasserschutz im Plangebiet über folgende Maßnahmen sicher:

- Ableitung des Wassers im Hochwasserfall durch eine entsprechende im Bebauungsplan festgesetzte Geländemodellierung
- Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden in ihrer Höhenlage verbindlich festgesetzt, um sicherzustellen, dass im Hochwasserfall kein Wasser in die Tiefgaragen laufen und Schäden verursachen kann.
- Die privaten Grundstücke werden gegenüber den öffentlichen höher gelegt und in weiten Teilen des Plangebietes durch Vorzonen gesichert.
- Für alle Gebäude im Plangebiet werden verbindliche hochwassersichere Mindest- Erdgeschossfußbodenhöhen vorgegeben, die über dem im Hochwasserfall zu erwartenden Wasserstand liegen werden. Die zukünftigen EFH liegen im gesamten Plangebiet mindestens 0,3 m über dem berechneten Wasserstand bei einem  $HQ_{100}$ . Entlang des Neckars liegt die Mindest- EFH 0,5 m über dem  $HQ_{100}$ .
- Bei den wenigen Gebäuden (z. B. Bereich B 5), bei denen im Hochwasserfall ein Anfluten der Gebäude nicht verhindert werden kann, müssen entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.
- Die Schadlosgkeit für die wenigen angeströmten Gebäude wird über die verbindlich festgesetzten Objektschutzmaßnahmen erreicht.
- In allen im Hochwasserfall potentiell überfluteten Bereichen werden Dauerparkplätze ausgeschlossen.
- Östlich der Kusterdinger Straße wird im Falle eines Neckarhochwassers im Bereich des Kurzzeitparkplatzes und südlich des Baufelds B 11 ein mobiler Hochwasserschutz erforderlich.

Durch die Geländeanhebung und die geplanten Maßnahmen im Zuge der Bauausführung kann ein ausreichender Schutz vor 100-jährlichen Hochwasserereignissen erreicht werden. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser sind daher im Plangebiet keine Schäden zu erwarten.

Außerdem kann für die Bestandsbebauung eine Verschlechterung der Hochwassersituation ausgeschlossen werden. Durch die geplanten Maßnahmen wird sogar eine Verbesserung erreicht.

Bei Hochwasserereignissen von Goldersbach und Ammer, bei denen sich das Wasser in den Fischergärten und den angrenzenden Bereichen sammeln und nur nach und nach abfließen bzw. versickern kann, erfolgt der Abfluss des Wassers im Hochwasserfall über die öffentlichen Flächen (zentraler Platz, Nürtinger Straße) durch das neue Quartier hindurch zum Neckar.

## ENTWURF

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Gutachten verbindliche Erdgeschossfußbodenhöhen für alle Gebäude im Plangebiet fest sowie maximale Gebäudehöhen, die sich in Metern über EFH berechnen. Die erforderlichen EFHs wurden anhand der prognostizierten Wasserstände bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) unter Berücksichtigung der Überlagerung der Abflüsse von Ammer/Goldersbach und Neckar ermittelt. Die ermittelten Wasserspiegelhöhen wurden um einen Sicherheitszuschlag von ca. 30 cm (Freibord) im zentralen Plangebiet und von 50 cm entlang des Neckars erhöht: so kann davon ausgegangen werden, dass im Hochwasserfall die Grundstücke nicht überflutet werden. Ebenso werden für die Vorgarten- und Gartenbereiche bzw. die den Gebäuden vorgelagerten Vorzonen die erforderlichen hochwasserfreien Mindesthöhenlagen festgesetzt.

Insbesondere im Bereich des zentralen Platzes ist ein niveaugleicher Anschluss an das Platzniveau für künftige Gewerbetreibende von Vorteil. Für Gebäude, die direkt an den zentralen Platz angrenzen, wird daher im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die es erlaubt, bei Nachweis von adäquaten Objektschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die Gebäude niveaugleich mit dem angrenzenden Platzniveau auszubilden.

Da im Hochwasserfall in Teilbereichen des Plangebietes Gebäude vom Wasser direkt angeströmt werden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Bauteile unterhalb der hochwasserfreien Erdgeschossfußbodenhöhe (z. B. Tiefgaragen und deren Zufahrten, Keller, Sockel), die sicherstellen, dass diese Bauteile gegen anströmendes bzw. drückendes Wasser im Hochwasserfall ausreichend geschützt sind.

Die Festsetzung, die für Bauteile unterhalb der festgesetzten hochwasserfreien EFH wasserbeständige Materialien vorschreibt, dient dem Schutz dieser Bauteile bei einem zu erwartenden Hochwasserfall. Bei einem Hochwasser ist davon auszugehen, dass diese Bauteile von anströmendem Wasser angespült werden. Die Gebäudegestaltung muss dergestalt sein, dass kurze Kontakte mit Wasser keine dauerhaften Schädigungen am Gebäude hinterlassen. Daher sind Öffnungen unterhalb der festgesetzten EFH zu vermeiden oder mit druckwasserdichten Fenstern bzw. Verschlüssen zu sichern. Desgleichen gilt für Kellergeschosse und Tiefgaragen: auch hier muss mit drückendem Wasser gerechnet werden (Hochwasser und Grundwasser), so dass alle erdeinbindenden Bauteile entsprechend ausgebildet werden müssen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Altlastenthematik werden Abgrabungen im Plangebiet ausgeschlossen. Die für die Hochwassersicherheit des Plangebietes erforderliche Geländemodellierung wird verbindlich festgesetzt.

### Mobiler Hochwasserschutz

Die Kurzzeitparkerfläche östlich der Kusterdinger Straße stellt bei einem Hochwasser aus Ammer und Goldersbach die Ableitung des Wassers in den Neckar sicher. Im Falle eines Neckarhochwassers wird in diesem Bereich ein mobiler Hochwasserschutz über eine Länge von ca. 48 m erforderlich, um das ansteigende Wasser im Neckar zurückzuhalten.

Hier soll ein mobiler Schlauch zum Einsatz kommen, der mit Wasser gefüllt wird. Der mobile Hochwasserschutz sorgt für einen Schutz vor einem Hochwasser des Neckars und wird im Hochwasserfall zwischen zwei Mauerstücken eingespannt. Der Hochwasserschutzschlauch wird im nahegelegenen Klärwerk Tübingen gelagert und nach erfolgter Hochwasserwarnung von der Feuerwehr vor Ort installiert. Für den mobilen Hochwasserschutz wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, mobile Hochwasserschutzmaßnahmen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

## **13. Gewässerrand**

Zwischen Neckar und Bebauung wird zum Schutz des Gewässers eine Zone als „Gewässerrand“ von Bebauung freigehalten.

Die Breite der Zone „Gewässerrand“ beträgt westlich der Kusterdinger Straße 5 m und östlich der Kusterdinger Straße 10 m. Sie dient der Gewässerunterhaltung und wird so breit festgesetzt, dass das Gewässer als solches erlebbar wird und eine ansprechende Freiraumgestaltung möglich wird.

Westlich der Kusterdinger Straße bestand schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass hier von einer Innenbereichssituation auszugehen ist, bei der ein 5 m breite Zone „Gewässerrand“ als ausreichend angesehen werden kann. Innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen der bestehende Fuß- und Radweg sowie teilweise auch Privatgärten. Bis auf wenige Ausnahmen (Punkthäuser am Neckarufer) wird aber auch westlich der Kusterdinger Straße eine 10 m breite Zone als „Gewässerrand“ eingehalten.

Im Bereich der Bocciabahn kann aufgrund der Lage des bestehenden Gebäudes auf einer Länge von ca. 50 m nur ein 5 m breiter Gewässerrand eingehalten werden. Für das Gebäude der Bocciabahn besteht Bestandsschutz. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, das Baufenster für die Bocciabahn nach Norden zu verlegen, so dass bei einer etwaigen Neubebauung ein 10 m breiter Gewässerrand wie im übrigen Bereich östlich der Kusterdinger Straße eingehalten werden kann.

## **14. Technische Anlagen im Plangebiet**

### **14.1. Abwasserhebeanlage**

Da die bestehenden Kanäle im Plangebiet aufgrund der Topographie derzeit nur sehr flach verlegt sind, traten in den vergangenen Jahren immer wieder Ablagerungs-, Geruchs-, und Korrosionsprobleme auf. Aus diesem Grund wird im Westen des Plangebietes (Bereich B 5) ein Standort für eine Abwasserhebeanlage vorgesehen, die den Kanalanschluss für das Gebiet „Alte Weberei“ in ausreichender Tiefe ohne Rückstau in die Zulaufkanäle ermöglicht.

### **14.2. Regenüberlaufbecken**

Das im Osten des Plangebietes bestehende Regenüberlaufbecken dient der Entwässerung des Wohngebietes Herrlesberg und wird im Bebauungsplan langfristig gesichert. Zum Schutz der Anlage dürfen dort keine Bäume gepflanzt werden.

## **15. Ver- und Entsorgung**

### **15.1. Strom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser**

Die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze;



## ENTWURF

z. T. werden neue Leitungen erforderlich. Die Bereiche B 8 und B 9 können künftig mit Erdgas aus der Weiherhaldenstraße versorgt werden. Das übrige Plangebiet soll an das geplante Nahwärmesystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal). Um die Grundwasserneubildungsrate auch zukünftig nicht zu erhöhen und eine Beeinflussung der Grundwasserströmung und der Schadstofffracht im Grundwasser durch Auswaschung von Bodenverunreinigungen zu vermeiden, wird im gesamten Plangebiet die Versickerung von Niederschlagswasser (versiegelte Flächen aller Art und Dachflächenwasser) ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen, verkehrsfreien Hof- und Terrassenflächen u. ä. muss über den Regenwasserkanal in den Neckar eingeleitet werden.

### **15.2. Energiekonzept**

Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll durch ein innovatives Nahwärmekonzept sichergestellt werden. Geplant ist, Biogas und die Prozessabwärme der nahe gelegenen Kläranlage für eine ökologische und nachhaltige Wärmeerzeugung zu nutzen. Als Wärmeerzeuger sind Faulgas-Blockheizkraftwerk, direkte und indirekte Wärmerückgewinnung mittels Wärmepumpe aus der Prozesswärme sowie Spitzenlastdeckung mit Erdgas vorgesehen. Bei Überschreitung der Solllast kann die Anlage z. B. durch eine Holzhackschnitzelanlage ergänzt werden.

Die Vorteile, die sich für die Bauherren durch dieses innovative Energiekonzept ergeben, sind neben der Erfüllung des Wärmegesetzes und der Energieeinsparverordnung eine sichere und zukunftsorientierte Energieversorgung. Ein überwiegender Anteil regenerativer Energie wird angestrebt.

Das Einbringen von geothermischen Anlagen und deren Nutzung kann Auswirkungen auf die Grundwasserwegsamkeiten und die Schadstofffracht im Grundwasser mit sich bringen, so dass eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffmobilisierung nicht ausgeschlossen werden kann. Auf die Nutzung der Geothermie ist daher im gesamten Plangebiet zu verzichten.

## **16. Soziale Infrastruktur**

### **16.1. Kinderhaus**

Zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen im Plangebiet ist ein integratives Kinderhaus mit 5 Gruppen und den erforderlichen Außenanlagen an zentraler Stelle im Plangebiet (Bereich B 5) vorgesehen.

### **16.2. Jugendeinrichtungen**

Im Stadtteil Lustnau besteht seit langem ein großes Defizit an Treffpunkten und Angeboten für Jugendliche. Angebote im Ortskern führten in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten mit der Nachbarschaft, so dass von April 2009 bis März 2010 übergangsweise eine Betreuungsmöglichkeit im ehemaligen „Frottierlädle“ an der Nürtinger Straße eingerichtet wurde. Das Gebäude des Frottierlädles (Nürtinger Straße 54) wurde mittlerweile abgerissen. Um eine Lösung für das Defizit an Betreuungs-

## ENTWURF

und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im Stadtteil zu schaffen, werden im Plangebiet folgende Jugendeinrichtungen im Bestand gesichert bzw. neu vorgesehen:

### **16.2.1. Jugendclub Bauwa-Downtown**

Der seit 1996 im Osten des Plangebietes ansässige und im Stadtteil fest etablierte Jugendclub „Bauwa-Downtown“ wird auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 1316/1 ehrenamtlich als Verein betrieben und bietet Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen Treffpunkt als Ort der Begegnung und gemeinsamer Aktivitäten an. Die Altersgruppe umfasst Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 16 - 30 Jahren.

Das Jugendhaus im „Unterdorf“ - „Downtown“ wurde 1996 am derzeitigen Standort errichtet. Aufgrund seiner störungsarmen Randlage im Stadtteil hat sich der Standort als sehr geeignet erwiesen. Nachdem das Gebäude des Jugendclubs im Mai 2009 durch einen Brand vollständig zerstört wurde, wurde der Jugendclub am gleichen Standort wiederaufgebaut und im November 2010 wieder eröffnet. Der Jugendclub wird derzeit mit drei Öffnungszeiten pro Woche betrieben und bietet darüber hinaus noch 1 – 2 jugend-kulturelle Veranstaltungen pro Monat (Disco, Bands, Party etc...) an.

### **16.2.2. Städtisches Jugendhaus / Stadtteilhaus**

Das städtische Jugendhaus soll der Jugendarbeit im Stadtteil Lustnau dienen und ist als offener Jugendtreff konzipiert. Zielgruppe sind Jugendliche aus dem Stadtteil Lustnau zwischen 12 – 18 Jahren. Angebote für Kinder sollen weiterhin im Ortskern im Bereich der Turn- und Festhalle stattfinden. Darüber hinaus soll das städtische Gebäude als Jugend- und Begegnungstreff konzipiert werden, der eine multifunktionale Nutzung des Gebäudes außerhalb der Jugendhauszeiten z. B. als Stadtteiltreff, für private Feiern etc. zulässt.

Das neue städtische Jugendhaus soll in enger Nachbarschaft zum Jugendclub „Bauwa- Downtown“ entstehen, um Synergien mit dem bereits etablierten Jugendclub zu nutzen. Zudem soll der Standort für benachbarte Wohnbereiche keine unzumutbaren Störungen erwarten lassen, gleichzeitig jedoch durch einen nicht zu peripher gelegenen Standort sichere Wege für die Jugendlichen auch bei Dunkelheit bieten.

Beiden Jugendeinrichtungen sollen eigene Freiflächen zugeordnet werden, die bei Bedarf auch gemeinschaftlich genutzt werden können. Eine Kooperation der beiden Jugendeinrichtungen bei Veranstaltungen etc. ist denkbar.

Um diese Planungsabsichten realisieren zu können, wird das Baufeld des bestehenden Jugendclubs BauWa in östlicher Richtung erweitert. So ist ein direkter Anbau des Jugendhauses an BauWa möglich und es könnten Synergieeffekte erzielt werden.

## **17. Lärmimmissionen**

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionsquellen beschränken sich im Wesentlichen auf den Straßenverkehr und den Lärm aus der Jugendeinrichtung BauWa.

## 17.1. Verkehrsprognose

Zur Untersuchung des Verkehrslärmes im Plangebiet wurde zunächst der im Plangebiet durch die Entwicklung der Alten Weberei zu erwartende Verkehr prognostiziert.

Die Verkehrsprognose Alte Weberei, des Ingenieurbüros R + T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt vom Januar 2011 prognostiziert die Zunahme der Verkehrsbelastung durch das neue Quartier und prüft deren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Des Weiteren wurden Maßnahmen aufgezeigt, die geeignet sind, die Belastungszunahmen zu kompensieren bzw. zu verringern.

Die Realisierung der „Alten Weberei“ wird zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in den umliegenden Straßen führen, die sich vor allem auf die Nürtinger und Kusterdinger Straße auswirken.

Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung überprüft. Das Gutachten empfiehlt, die vorhandene Tempo 30-Zone bis zur Neckarquerung auszuweiten und die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen sicher zu stellen.

Durch die Ausweitung der Tempo 30- Zone nach Osten wird ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs in der Nürtinger Straße auf die Stuttgarter Straße verlagert. Die Verkehrsbelastungszunahme durch die Alte Weberei wird im östlichen Teil der Nürtinger Straße durch diese Maßnahme kompensiert. Nach Umsetzung der geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind in keiner der umliegenden Straßen gravierende prozentuale Anstiege der Verkehrsbelastung zu erwarten.

Die Ergebnisse der Verkehrsprognose wurden der Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, vom März 2011 zugrunde gelegt.

## 17.2. Lärmschutz im Bereich der Jugendeinrichtungen

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, vom März 2011 ergab, dass bei einer Mischgebietsausweisung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der Fa. Sanko die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie überschritten werden, insbesondere bei Partyveranstaltungen. Als Lösungen schlägt das Gutachten entweder die Verlegung der Jugendeinrichtungen an einen Standort weiter östlich im Plangebiet oder die Einhausung der Jugendeinrichtungen mit einer extrem hohen Lärmschutzmauer vor. Letzteres ist aus städtebaulichen Gründen aber auch gründungstechnisch nicht vorstellbar.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf hat daher zunächst für das Gebäude der Fa. Sanko und die angrenzenden Bereiche den Bestand festgeschrieben und diese Bereiche aus dem Teilsatzungsbeschluss ausgeklammert. Im weiteren Verfahren wurde dann gemeinsam mit den Eigentümern der Fa. Sanko und dem Jugendclub Bauwa-Downtown erörtert, wie eine tragfähige Lösung für diesen Bereich aussehen kann.

## ENTWURF

Um den Lärmkonflikt des Jugendclubs BauWa mit einer angedachten Mischgebietsnutzung im Sankoareal zu lösen, wurden BauWa zunächst zwei Ersatzstandorte angeboten: Ein Platz neben der Gaststätte Bocciabahn am Neckar, auf der der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf eine Fläche für ein städtisches Jugendhaus vorsah und eine Fläche beim TSV Lustnau. Bei einer Mitgliederversammlung im April 2013 entschied sich BauWa jedoch dafür, am Standort zu bleiben.

Um auch am bestehenden Standort von BauWa das Schallschutzproblem zu lösen, wurde in Abstimmung mit BauWa ein Entwurf entwickelt, der den Ersatz des Vordachs von BauWa durch ein größeres Vordach westlich und südlich mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden vorsieht. Damit und mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage kann der von der BauWa ausgehende Schall in Richtung Nürtinger Straße abgeschirmt werden. Bei der schalltechnischen Berechnung wurde eine Tanzveranstaltung mit sehr lauter Musik im Innenraum angenommen mit 120 sich im Außenbereich aufhaltenden Menschen, die bis zu 2 m außerhalb des Vordachs stehen. Am ungünstigsten Ort der neu geplanten Bebauung in der Nürtinger Straße käme unter den oben genannten Randbedingungen ein Immissionsrichtwert von 40,5 dB(A) an. Zulässig sind im Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), für sogenannte seltene Ereignisse sind nachts 55 dB(A) zulässig. Damit ist der Betrieb von BauWa mit einer Entwicklung des Sankoareals vereinbar. Der notwendige Um- und Anbau kostet ca. 195.000 €. Der Um- und Anbau wird von der Stadt auf ihre Kosten durchgeführt. Diese Maßnahmen sind Voraussetzung für eine Mischgebietsausweisung des Sanko-Areals.

Der Zugang zu dem städtischen Jugendhaus könnte südlich von Bauwa-Downtown bzw. nördlich der Bocciabahn erfolgen. Eingänge, Terrassen und Aufenthaltsflächen im Freien müssen bei beiden Jugendeinrichtungen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

### **18. Geruchsmissionen**

Bereits bei der Planung für das Baugebiet "Südlicher Stäudach" auf dem Herrlesberg wurde 2001 nach erfolgtem Umbau der Kläranlage ein Geruchsmissionsgutachten mit Geruchsrasterbegehung erstellt. Die Untersuchungen wurden über einen Zeitraum von einem halben Jahr durchgeführt und deckten damit sowohl den Winter- als auch den Sommerbetrieb des Klärwerkes ab.

Zwischenzeitlich wurden auf dem Klärwerk weitere technische Maßnahmen zur Geruchseindämmung durchgeführt: 2006 wurden am Gasbehälter und an den Faultürmen sog. Biofilter installiert. Hierbei wird die Abluft abgesaugt und in einer Füllung aus organischem Trägermaterial abgebaut. 2008 wurde auch am Rechengebäude ein Biofilter eingebaut, der deutliche Verbesserungen im Bereich der geruchsintensiven Anlagenteile bewirkt.

Mit Geruchsmissionen durch den Betrieb des benachbarten Klärwerkes ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

### **19. Zusammenfassung Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart Datenerhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Auch die Ergebnisse der Fledermaus-

## ENTWURF

sachverständigen, Frau Ingrid Kaipf, Tübingen vom Oktober 2010 wurden in die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2010 eingearbeitet. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet bewertungsrelevante Arten, Vögel und Fledermäuse, nachgewiesen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ des Planungsbüros Menz + Weik, Tübingen stellt in seiner Bilanzierung fest, dass durch die Planung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Da das Plangebiet bisher in weiten Teilen versiegelt war, sind mit der Neubebauung überwiegend positive Auswirkungen verbunden: nach Realisierung der Alten Weberei werden tatsächlich weniger Flächen versiegelt sein als bisher.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Artenschutzes ergibt, da Vögel und Fledermäuse durch die Planung betroffen sind. Die im Plangebiet nachgewiesenen sowie potentiell als Fledermausquartiere nutzbaren Bestandsbäume entlang des Neckars sind zu erhalten. Zudem sieht der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen im Osten des Plangebietes vor, sowie Quartiersersatz für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen. Für heckenbrütende Vogelarten werden Gehölzpflanzungen und Nisthilfen im Osten des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Da davon ausgegangen wird, dass beim Abbruch der Gebäude möglicherweise Brutplätze von Mauerseglern zerstört wurden und das Plangebiet sich durch die überwiegend mehrgeschossige Bauweise hierfür besonders eignet, werden Festsetzungen getroffen, welche die Ansiedlung von Mauerseglern im Plangebiet aktiv unterstützen.

### **20. Begründung zu den textlichen Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet aus.

Als Allgemeines Wohngebiet werden vor allem die ortskernnahen Bereiche im Norden des Plangebietes sowie die neckarnahen Bereiche im Süden des Plangebietes festgesetzt, mit der Zielsetzung diese Bereiche vorwiegend für Wohnnutzung vorzuhalten. Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen entlang der Haupteinfahrtsstraße der Nürtinger Straße und am zentralen Platz angesiedelt werden, um die zentralen, als Kommunikations- und Begegnungszonen konzipierten Bereiche des Plangebietes zu beleben. Daher werden diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich i.d.R. städtebaulich nicht in die Wohn- und Mischnutzung ein; sie werden auch wegen ihres störenden Charakters durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Gerüche und die Gefahr möglicher Bodenverunreinigungen ausgeschlossen.

Die an die Haupteinfahrtsstraßen der Nürtinger Straße und Kusterdinger Straße und am zentralen Platz gelegenen Bereiche werden als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Alten Weberei soll ein neues

## ENTWURF

Stadtquartier entstehen, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Gewerbliche Nutzungen sollen deshalb vorzugsweise entlang der Haupterschließungsstraßen und am zentralen Platz vor allem in den Erdgeschosszonen angesiedelt werden. Ziel ist es, durch Läden, Kleingewerbe und Dienstleistungen am zentralen Platz und im auf dem Platz gelegenen Altbau, den öffentlichen Platz zu beleben und als Begegnungs- und Aufenthaltsort zu attraktivieren. In den Obergeschossen sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung möglich.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen üblicherweise Störungen durch Verkehr bzw. andere Emissionen zu erwarten sind, die sich negativ auf die Wohnnutzung auswirken können.

Als Mischgebiet wird auch der Bewohnerparkplatz im Osten des Plangebietes und die Carsharing-Stellplätze an der Nürtinger Straße und nördlich von Bereich B 4 ausgewiesen.

Für die unmittelbar am Neckar gelegene Gaststätte und Pizzeria mit Bocciabahn und Außenbewirtschaftung wird ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt, um die Nutzung dort dauerhaft zu sichern.

Der Bereich der Firma Sanko wird ebenfalls komplett als Mischgebiet ausgewiesen, um auch hier eine Mischnutzung zu realisieren. Aus Lärmschutzgründen (vgl. Ausführungen unter Nr. 17.2) kann die Mischnutzung im Baufeld B 11 für die entlang der Nürtinger Straße festgesetzten Baukörper erst dann realisiert werden, wenn am südlich der Nürtinger Straße gelegenen Gebäude Nürtinger Straße 62 (Jugendclub BauWa) die Schallschutzmaßnahmen (Vordach mit seitlichen Abschlüssen, Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage) realisiert wurden. Bis dahin ist der Bereich als Gewerbegebiet zu betrachten, in dem die in den Textlichen Festsetzungen definierten Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig und unzulässig sind. Damit kann auch bis zur Fertigstellung der Schallschutzmaßnahmen die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sichergestellt werden.

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

Mit der „Alten Weberei“ soll ein städtisches Quartier geschaffen werden, das sich als eigenständiger städtebaulicher Baustein in das Lustnauer Ortsbild einfügt.

Die geplanten Dichtewerte für das neue Quartier liegen mit 111-119 E/ha über den Dichtewerten der näheren Umgebung, jedoch deutlich niedriger als im Französischen Viertel oder im Mühlenviertel. Diese Dichte ist städtebaulich zur Umsetzung der Planungsziele (s. Anlass und Ziel der Planung - Punkt 1) erforderlich und erwünscht. Die geplante Dichte entspricht zudem einem verantwortungsbewussten Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen und ermöglicht sowohl im Plangebiet als auch in den umgebenden Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die geplante urbane Dichte wird im Quartier durch großzügige öffentliche Platz- und Grünräume kompensiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über EFH bzw. den maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) bei Bestandsgebäuden festgelegt. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen bei einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen.

## ENTWURF

Im Bereich B 10 bemisst sich die Gebäudehöhe des südlichen eingeschossigen Anbaus nicht ab EFH, sondern ab dem Straßenniveau der südlich angrenzenden Planstraße 8, da die EFH hier über der Straßenanschlusshöhe liegt.

Im Plangebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet die nach Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenzen festgesetzt: 0,4. Für die Bereiche der Wohnhöfe B 1, 2, 3, 5 und 6 werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten und eine GRZ von 0,5 festgesetzt, in B 6 eine GRZ von 0,6. Die erhöhte GRZ ist aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung der angestrebten Dichte erforderlich. Im Plangebiet stellen hochwertige und großzügige öffentliche und private Freiflächen sicher, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden.

Im Mischgebiet bleibt die GRZ mit 0,5 unter den zulässigen Obergrenzen. Lediglich im Bereich B 4 und B 11 wird die Obergrenze von 0,6 überschritten und eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt. Die vollständige Überbauung des Baufensters erfolgt in Bereich B 4 nur im Erdgeschossbereich, da hier eine größere gewerbliche Nutzung vorgesehen ist: aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lage mit benachbarten Kurzzeitparkplätzen soll hier eine größere gewerbliche Einheit z. B. ein kleiner Nahversorgermarkt angesiedelt werden, der der Versorgung des Quartiers mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs dient. Im Bereich B 11 erfolgt die Überschreitung der GRZ aufgrund des vorhandenen großmaßstäblichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Im Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen 2, 3, 6 und 11 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die erweiterte GRZ kommt vor allem durch die unter den Wohnhöfen befindlichen Tiefgaragen zustande. In den Tiefgaragen werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Bebauung untergebracht, so dass auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden kann, keine zusätzlichen oberirdischen Versiegelungen notwendig werden und die oberirdischen Freifläche als Garten- und Freiflächen von den Bewohnern genutzt werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet werden die nach BauNVO geltenden Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in den Bereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 mit Werten zwischen 1,3 und 2,6 überschritten. Besonders hohe Werte ergeben sich in Bereich B 4, da hier im Erdgeschoss eine Überbauung des gesamten Baufenster zulässig ist, um eine größere gewerbliche Einheit z. B. einen Nahversorgermarkt zu ermöglichen. Auch im B 11 ergibt sich eine GFZ von 2,6 um das denkmalgeschützte Bestandsgebäude entsprechend dem Konzept zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um das aus einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept umzusetzen, muss von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO zu erhöhen. Der städtebauliche Entwurf der Alten Weberei zeichnet sich durch große öffentliche Freiräume aus, vor allem den zentralen Platz in der Mitte des neuen Quartiers. Die geplante 4 – 5 geschossige Umgebungsbebauung ist aus städtebaulicher Sicht unabdingbar, um den Platz räumlich adäquat zu fassen und führt damit zu höheren Nutzungszahlen. Gleichzeitig verfügt das neue Quartier mit seinen großzügigen Frei- und Grünräumen über hohe Aufenthaltsqualitäten für seine Bewohner. Grüne, attraktiv gestaltete, gemeinschaftliche Innenhöfe gleichen die Bebauungsdichte der sie umgebenden mehrgeschossigen Bebauung aus und sorgen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

## ENTWURF

Die Planung sieht eine differenzierte Höhengliederung innerhalb des Plangebietes vor. Im nördlichen, an den Ortskern angrenzenden Bereich soll eine überwiegend 2 – 3 -geschossige Bebauung zur kleinteiligen Bebauung des Lustnauer Ortskernes vermitteln. Entlang des zentralen Platzes und im südlichen Teil des Plangebietes ist eine etwas höhere Bebauung mit 4 – 5 Geschossen geplant. Sie fasst den Straßenraum räumlich und bildet klare Raumkanten. Einzelne 5 – 6-geschossige Gebäude setzen in Bereichen, die eine klare räumliche Haltung erfordern, städtebauliche Akzente: dies zum einen an der Neckarfront, die künftig die Ansicht des Stadtteiles nach Süden bestimmen wird sowie im Kreuzungsbereich Gartenstraße/ Dorfstraße/ Nürtinger Straße, der den Auftakt ins Quartier bildet und eine wichtige Schnittstelle zum Ortskern darstellt. Für den Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wurde ein Konzept entwickelt, das die angrenzende Bebauungsstruktur in Körnung und Gebäudehöhen aufnimmt. Das 4-5 geschossige, denkmalgeschützte Gebäude wird durch den 6-geschossigen Turm akzentuiert. Ergänzend dazu werden drei 3-geschossige zusätzliche Gebäude nördlich des Kulturdenkmals als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue 4-geschossige Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe ca. 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich Maisonettenwohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Das östlich angrenzende Wohnhaus wird ebenfalls mit 4-Geschossen festgeschrieben.

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (GH, TH, FH) dienen der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleisten, dass sich das neue Quartier der Alten Weberei ortsbildverträglich in den Stadtteil Lustnau einfügt. Bezugsebene für die Gebäudehöhe ist die je nach Lage im Plangebiet festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Auch die oberen Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind festgelegt.

Betriebsbedingte Aufbauten wie Kamine, Aufzugsüberfahrten, Antennen, Lichtkuppeln und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdachgebäuden die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,20 m überschreiten, sofern diese Anlagen von der Attika um 1,50 m eingerückt werden. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine u.ä. werden i.d.R. nur in Teilbereichen des Daches untergebracht und zudem von der Attika eingerückt, so dass von den Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Höhenentwicklung des Quartiers und die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu befürchten sind.

In Teilbereichen des Plangebietes, vor allem den Bereichen B 1 und B 3, wird eine gestaffelte Höhenentwicklung der Bebauung festgesetzt. In diesen Bereichen kann das tiefer liegende, angrenzende Flachdach als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zwecke können Geländer die Gebäudehöhe um 1,20 m überschreiten. Des Weiteren können Pergolen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3,00 m zugelassen werden.

Um die Gebäudehöhe insgesamt in solchen Bereichen nicht unangemessen zu erhöhen, werden Pergolen, die Dachterrassen vor Sonne oder Regen schützen sollen, auf eine maximale Grundfläche beschränkt; sie entspricht der Grundfläche der im Erdgeschoss zulässigen Terrassenbereiche.

Pro Gebäude soll eine gemeinschaftliche Dachterrasse für die Hausgemeinschaft ermöglicht werden. Die Festsetzungen dienen der Begrenzung der Dachaufbauten und einer adäquaten städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Dachterrassen in das Quartier. Ein Überhandnehmen von Dachterrassen und deren Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum aus soll eingeschränkt werden.



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

Im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes, wo überwiegend eine dichtere, mehrgeschossige Bauweise z. T. als Blockrandbebauung vorgesehen ist, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes, für das an der Schnittstelle zum gewachsenen Lustnauer Ortskern eine überwiegend kleinteiligere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen ist, wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Während zum öffentlichen Raum überwiegend Baulinien festgesetzt werden, um die Stringenz des städtebaulichen Entwurfes präzise umzusetzen, werden zu den eher privaten Innenhöfen durchgehend Baugrenzen vorgesehen, um hier eine größere individuelle Gestaltungsvielfalt zuzulassen. Im Bereich B 11 werden zwischen den Gebäuden entlang der Nürtinger Straße Baulinien festgesetzt um das städtebauliche Konzept umzusetzen.

Baulinien und Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch offene Balkone und Erker bis zu einer bestimmten Größe überschritten werden. Die Festsetzung, dass im Erdgeschoss und im obersten Geschoss Baulinien und Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen, dient der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der klare Raumkanten vorgibt. Da die räumliche Wahrnehmung und Wirksamkeit vor allem durch die Gebäudekubatur bestimmt ist, dürfen am Hausgrund und am Gebäudeabschluss keine Überschreitungen auftreten. Ein Zurückbleiben hinter Baulinien im obersten Geschoss ist möglich.

Durch die vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten werden die Stringenz des städtebaulichen Entwurfes und dessen klare Linie zum öffentlichen Raum nicht beeinträchtigt, während gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Bauherren erweitert werden. Die Beschränkung von Vorbauten (Balkone und Erker) im Verhältnis zur Fassadenlänge gewährleisten, dass die Vorbauten sich in ihrer Gesamtheit der Hauptfassade unterordnen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Größe der Terrassen begrenzt, um die Versiegelung zu minimieren und einen ausreichenden gärtnerischen Grundstücksanteil pro Grundstück zu gewährleisten. Verbindliche Höhenlage für Vorgarten- und Gartenflächen werden vor allem festgesetzt, um die Hochwassersicherheit im Plangebiet sicherzustellen.

### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten zur Hochwassersicherheit. Sie garantiert zusammen mit anderen Maßnahmen (s. Punkt 12.) die zukünftige Hochwassersicherheit des Plangebietes.

Ebenso werden für die Vorgarten- und Gartenbereiche bzw. für die den Gebäuden vorgelagerten Vorkontrollzonen die erforderlichen hochwasserfreien Mindesthöhenlagen festgesetzt.

## ENTWURF

Für Gebäude, die direkt an den zentralen Platz angrenzen, sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, die es erlaubt, bei Nachweis von adäquaten Objektschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die Gebäude niveaugleich mit dem angrenzenden Platzniveau auszubilden. Im Falle einer Ausnahme muss die EFH zumindest im Bereich des Gebäudehaupteinganges das Niveau der dort angrenzenden öffentlichen Fläche einhalten. Ziel der Festsetzung ist es, Bauherren und Gewerbetreibenden in diesem Bereich einen ebenen, niveaugleichen Anschluss an das Platzniveau zu ermöglichen und so auf Rampen bzw. Treppen zu verzichten. Auch aus städtebaulicher Sicht ist ein niveaugleicher Anschluss von Vorteil, da so der Bezug zwischen den Gebäuden am Platz und dem öffentlichen Platzraum verbessert wird.

Im Bereich der Planstraße 4 und 6 liegen die auf der Ostseite der Straßen liegenden Gärten auf einem leicht erhöhten hochwasserfreien Niveau. So wird nicht nur die Hochwassersicherheit gewährleistet (Planstraße 6), die privaten Gärten erhalten durch die leicht erhöhte Lage auch eine größere Privatsphäre. Auf den Westseiten der Straßen entstehen Vorgärten auf gleichem Niveau wie der angrenzende Straßenraum. Die Vorzonen VZ 2 (Bereiche B 5 und 6) schließen niveaugleich an die angrenzenden Straßen an, so dass der öffentliche Raum optisch angemessen aufgeweitet wird. Eine erdrückende „Gassenwirkung“ durch beidseitige Mauer- bzw. Sockelbildung wird so verhindert. Da die Planstraßen 4 und 6 mit Gefälle verlaufen, müssen nach erfolgter Parzellierung die Vorgartenzonen bei der Ausführungsplanung an das jeweilige angrenzende Straßenniveau angepasst werden.

Die Vorzonen VZ 1, VZ 2 und VZ 3 dienen dem Hochwasserschutz der Gebäude und verhindern, dass die Gebäude im Falle eines Hochwassers direkt angeströmt werden. Die in den Vorzonen angegebenen Höhen definieren die maximale Höhe der Vorzone; sie entspricht i.d.R. der EFH in dem jeweiligen Bereich. Innerhalb der Vorzonen müssen die notwendigen Rampen und Treppen untergebracht werden, um die Höhendifferenz zwischen Straßenniveau und EFH zu überbrücken.

Im Bereich der Vorzone 3 kann die Mindesthöhe durch Tiefgarageneinfahrten unterschritten werden, sofern im Bauantrag ein für die Tiefgarage notwendiger Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

In den südlich der Nürtinger Straße vorgesehenen vier Standorten für Nebenanlagen können Fahrradabstellplätze, Anlagen zur Mülltonnen u. ä. untergebracht werden. Durch die Bündelung der Nebenanlagen an klar definierten Standorten kann eine geordnete Entwicklung der Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen sichergestellt werden. Die Innenhofflächen bleiben Gärten und Freiflächen vorbehalten.

In den mit Ne 5 und Ne 6 gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Müllabstell- und Geräteanbauten mit einer maximalen Breite von 1,00 m, einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen ab Vorzone VZ 2 zulässig. Pro Gebäude ist nur ein Anbau zulässig. Ziel ist eine einheitliche Gestaltung der Vorzonen und die Beschränkung der baulichen Nebenanlagen auf das erforderliche Maß, aber auch die Erfordernisse des Hochwasserabflusses spielen hier eine Rolle, da durch die parallele Anordnung der Anbauten an den Gebäuden der Hochwasserabfluss nicht behindert wird.

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

Im Plangebiet werden sieben Tiefgaragen festgesetzt, in denen der überwiegende Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachwiesen werden soll. Die Festsetzung erfolgt, um den öffentlichen Raum von oberirdischer Parkierung zu entlasten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden im Bereich der Doppelhäuser auch Flächen für Garagen und Carports vorgesehen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe von Garagen und Carports erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Bereich B 10 ergibt sich durch die Topographie eine Sonderregelung: die notwendigen Stellplätze sollen in einer erdüberdeckten Garage im Hangfuss untergebracht werden. Die Beschränkung auf maximal zwei Garagen pro Grundstück und die Höhenbegrenzung erfolgen zur Vermeidung von durchgehenden, auf den öffentlichen Raum sehr massiv wirkenden Garagenfronten, zumal die Planstraße 8 auch als attraktive Fußwegeverbindung von der Weiherhaldenstraße in den Osten des Plangebietes dient.

Für die Tiefgaragen wird eine Zone definiert, innerhalb derer die Zufahrt frei platzierbar ist. Die Beschränkungen der TG- Zufahrten und der Breite der Zufahrt sollen dafür sorgen, dass die verkehrsberuhigten Straßen möglichst wenig mit motorisiertem Verkehr belastet werden und Gefahrenpunkte z. B. für spielende Kinder reduziert werden. Zudem sorgt die Integration der TG- Abfahrt in die Gebäude für eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes und für mehr nutzbare Freiflächen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes werden für die Tiefgarageneinfahrten verbindliche Mindestzufahrtshöhen festgelegt, die verhindern, dass im Hochwasserfall Wasser in die Tiefgaragen eindringen kann.

Die Tiefgarage in B 11 darf zur Nürtinger Straße bis zu einer Höhe von 4,0 m oberirdisch in Erscheinung treten. Auf dem Garagendach ist ein offen gestaltetes Geländer als Absturzsicherung möglich. Damit kann das vorhandene Souterrain des Hochregallagers als Tiefgarage und die darüberliegenden Bereiche als Innenhof genutzt werden.

Die östlich der Kusterdinger Straße ausgewiesene öffentliche Parkierungsfläche darf nur als Kurzzeitparkplatz genutzt werden, da sie im Hochwasserfall den Abfluss des anfallenden Wassers in den Neckar gewährleisten muss. Da die Vorwarnzeit im Hochwasserfall in Lustnau derzeit 2 h beträgt, muss die maximale Parkierungsdauer auf 2 h begrenzt werden. Dies könnte z. B. über eine Parkraumbewirtschaftung geschehen.

Der östlich anschließende Bewohnerparkplatz wird auf einem erhöhten Niveau errichtet, um die Hochwassersicherheit der Stellplätze dauerhaft zu gewährleisten. Dort sollen auch notwendige Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen nachgewiesen werden.

Ziel der Festsetzungen von Carsharingplätzen im Plangebiet ist es, Standorte für das Teilauto im Plangebiet zu sichern, um so Anreize zu schaffen, umweltschonende Mobilitätssysteme zu nutzen.

## **8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

## ENTWURF

Notwendige Leitungsrechte für die Erschließungsträger sind im zeichnerischen Teil dargestellt (Bereiche B 1 und B 5); Nutzungseinschränkungen sind klar definiert. Zur Wartung und Reparatur von Leitungen müssen diese jederzeit zugänglich sein.

Damit die Leitungen nicht durch Wurzeln geschädigt werden, dürfen in diesen Bereichen keine Bäume, sondern nur flachwurzelnnde Sträucher gepflanzt werden.

### **9. Flächen für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Für den bestehenden Jugendclub „BauWa-Downtown“ und den neu geplanten städtischen Jugendclub wurde ein Baufeld aufgenommen, das das bestehende Gebäude BauWa aufnimmt und in östlicher Richtung eine Fläche für den neu geplanten städtischen Jugendclub vorsieht. Innerhalb des Baufelds sind 1 geschossige Gebäude zulässig.

Um bei Partyereignissen die Einhaltung der maximal zulässigen Richtwerte an den angrenzenden MI - Bereichen zu gewährleisten, werden am bestehenden Jugendclub BauWa Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Punkt 17.2).

Eingänge, Terrassen und Aufenthaltsflächen im Freien beider Jugendeinrichtungen müssen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden, um die Lärmemissionen durch sich im Freien unterhaltende Besucher bzw. Musikemissionen in Richtung der Bestandsbebauung zu minimieren. Aufgrund der schwierigen Gründungssituation durch die im Untergrund befindliche Altlast des ehemaligen Neckaraltarmes sind in diesem Bereich nur eingeschossige Baukörper mit Flach- oder Pultdach zulässig.

### **10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der östliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naherholungsfläche“ festgesetzt. Die Naherholungsfläche untergliedert sich in einzelne kleinere Grünflächen, die zu unterschiedlichsten Zwecken genutzt werden können: zum Bolzen, Spielen, Joggen, Ausruhen etc. Der Grad der Nutzung soll nach Osten hin zunehmend extensiver werden, d. h. an Intensität abnehmen. Innerhalb dieser Fläche sind dem Zweck der Nutzung dienende befestigte Flächen und Nebenanlagen zulässig. Baum- und Heckenpflanzungen bieten hier Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und andere Tierarten an. In diesem Bereich sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz wie Heckenpflanzungen für heckenbrütende Vogelarten und Fledermauskästen realisiert werden.

Östlich der Planstraße 3 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. In diesem Bereich soll benachbart zum zentralen Platz, zum geplanten Kinderhaus in B 5 und zum im Bereich der Planstraße 3 vorgesehenen Bushaltestelle ein attraktiver Spielbereich geschaffen werden, der mit Spielmöglichkeiten und einem Baumdach einen hochwertigen, zentral gelegenen Aufenthaltsbereich für die Bewohner der „Alten Weberei“ schafft.

Die öffentlichen Grünflächen südlich des Neckar begleitenden Fuß- und Radweges umfassen die Uferzone des Neckars und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die hochwertige Bepflanzung mit Bäumen soll erhalten und gesichert werden. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig.

## **11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

### **Hochwasserschutz**

Östlich der Kusterdinger Straße im Bereich des Baufelds B 11 und südlich des Kurzzeitparkplatzes können im Hochwasserfall mobile Hochwasserschutzanlagen erforderlich werden. Ihre Lagen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Im Falle eines Neckarhochwassers muss über eine Länge von ca. 48 m ein mobiler Hochwasserschutz, voraussichtlich ein mit Wasser befüllbarer Schlauch, installiert werden. (siehe auch Ausführungen unter Punkt 12).

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

Zum Schutz und zur Entwicklung der örtlichen Vogel- und Fledermausfauna sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: Im östlichen Teil des Plangebietes sind Nisthilfen und Fledermauskästen anzubringen sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen und deren Funktion dauerhaft zu sichern.

Da beim Abbruch der Bestandsgebäude der Fa. Egeria möglicherweise wertvoller Lebensraum für an Gebäuden brütende gefährdete Vogelarten wie z. B. den Mauersegler verloren gegangen ist, sind im Plangebiet Nisthilfen für den Mauersegler an den Gebäudefassaden zu installieren bzw. zu integrieren. Ab einer Gebäudehöhe von 10 m sind je Fassade 4 Nisthilfen vorzusehen.

Die Uferstreifen an Neckar und Ammer sind ein wichtiges Jagdgebiet für Wasserfledermäuse. Da Wasserfledermäuse sehr empfindlich auf eine Beleuchtung der Wasserfläche d. h. ihrer Jagdhabitats reagieren, ist der Fuß- und Radweg an Neckar und Ammer so zu beleuchten, dass die Uferfauna nicht beeinträchtigt wird und kein Streulicht in Richtung Gewässer abgegeben wird. Zudem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Bei erforderlichen Baumfällungen im Winter sind fledermausquartierfähige Bäume vorher auf bestehende Fledermausquartiere zu untersuchen.

## **13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, vom 06.06.2011 legt ihren Berechnungen die prognostizierte Verkehrsbelastung bei Tempo 30 in der Nürtlinger Straße zugrunde. Die Untersuchungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Im Plangebiet werden daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da an einigen Fassaden die Schwellenwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden, müssen für Teilbereiche des Plangebietes Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, dies vor allem für die straßenzuge-

## ENTWURF

wandten Bereichen B 1, 2, 3, 5, . Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V mit den entsprechenden Regelungen festgesetzt.

Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nur zulässig, wenn die entsprechenden Anforderungen nach DIN eingehalten werden. Für den Fall, dass im Rahmen eines Einzelnachweises eine geringere Lärmbelastung nachgewiesen wird, kann von den Festsetzungen im Genehmigungsverfahren abgewichen werden.

Für das südlich der Nürtinger Straße gelegene Gebäude Nürtinger Straße 62 (Jugendclub BauWa) ist als Schallschutzmaßnahme westlich und südlich ein Vordach mit seitlichen Abschlüssen nach Westen und Norden und der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage erforderlich (vgl. gutachterliche Stellungnahme GN Bauphysik vom 12.11.2013)

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

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der angemessenen Grüngestaltung des öffentlichen Raumes und der Frei- und Grünflächen, in Einzelfällen als Ersatz für entfallende Bestandsbäume. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebietes garantieren. Die Pflanzgebote für die privaten gemeinschaftlichen Freiflächen sollen eine Mindestbepflanzung der Innenhöfe gewährleisten. Die Pflanzgebote zur Eingrünung der Naherholungsfläche im Osten des Plangebietes setzen zudem die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Gehölzpflanzungen um.

Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Der Bebauungsplan richtet den Fokus auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Bäumen, während für die privaten Gartenflächen nur Mindestfestsetzungen getroffen werden. Bei der Gestaltung und Ausstattung der privaten Gartenflächen mit Bäumen soll den Bewohnern möglichst viel Freiheit gelassen werden.

Die Nürtinger Straße als Haupterschließungsstraße der Alten Weberei und die nördlichen Wohnstraßen Planstraße 4 und 6 sollen durch Baumreihen gestaltet werden (Pflanzgebote 1 und 5). Der zentrale Platz soll im Norden und Osten eine klare räumliche Begrenzung durch eine Baumreihe bzw. Baumpare erhalten (Pflanzgebot 2). Auf dem zentralen Platz südlich des Altbaus soll ein großer Laubbaum als schattenspendender und raumprägender Solitärbaum gepflanzt werden (Pflanzgebot 3).

Die Westseite des Platzes grenzt an den geplanten Spielbereich an, der mit einem Baumdach gestaltet werden soll (Pflanzgebot 4). Die Planstraßen 1 und 2 im Süden des Plangebietes sollen durch größere Einzelbaumpflanzungen geprägt werden (Pflanzgebot 6). Auch die Einmündungen der Planstraßen 4 und 6 in die Planstraße 9 am zentralen Platz werden durch Einzelbaumpflanzung betont (Pflanzgebot 6). Für die privaten gemeinschaftlichen Innenhöfe wird je nach Größe des Innenhofes eine Mindestpflanzung von 1 – 2 Bäumen festgesetzt, um eine Mindestbegrünung sicher zu stellen (Pflanzgebot 7).

Während der Kurzzeitparkplatz mit einem klaren Baumraster hergestellt werden soll, ist für den östlich angrenzenden Bewohnerparkplatz ein offeneres Pflanzmuster vorgesehen (Pflanzgebot 8), das durch seine naturnahe Ausbildung zu den östlich angrenzenden Naherholungsflächen überleiten soll.

## ENTWURF

Die Bepflanzung der Naherholungsflächen im Osten des Plangebietes gliedert sich in klare Baumreihen entlang der NW-SO gerichteten Fußwege (Pflanzgebot 9) sowie in naturnahe Baum- und Heckenpflanzungen, welche die einzelnen Grünflächen rahmen und gliedern (Pflanzgebot 10).

Die Baumauswahl wurde entsprechend ihrer Eignung für die jeweiligen Standorte getroffen, geeignete Pflanzen sind in den Artenlisten im Anhang zusammengestellt.

Die Möglichkeit, Baumstandorte innerhalb eines gewissen Rahmens zu verschieben, wird eingeräumt, um eine größere Flexibilität bei der Ausführung zu ermöglichen.

Für die Pflanzgebote 1, 2, 5 und 9, die Baumreihen vorsehen, gilt aus gestalterischen Gründen, dass entlang einer Reihenpflanzung nur Bäume einer Art zulässig sind. Die Gestaltung eines Straßenzuges mit einer Baumart soll der Straße einen einheitlichen gestalterischen Rahmen geben.

Heimische und standortgerechte Gehölze bieten in der Regel der heimischen Tierwelt bessere Lebensbedingungen und -räume als standortfremde Arten. Aus diesem Grund sollte heimischen Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Auf Koniferen sollte verzichtet werden.

In weiten Teilen des Plangebietes befindet sich die Altlast des Neckaraltarmes im Untergrund. In diesen Bereichen dürfen keine Tief- und Pfahlwurzler gepflanzt werden, um zu vermeiden, dass durch Wurzeln die Abdichtung des ehemaligen Neckarbettes beschädigt wird (Pflanzgebote 1, 2, 4, 8, 9 und 10). Im Bereich des Pflanzgebotes PFG 10 sind aufgrund der Altlast des Neckaraltarmes keine Obstbäume zulässig.

Im Bereich der Firma Sanko wird die Freiflächengestaltung über einen städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Vorlage 204/2016).

### **Pflanzgebot - Dachflächenbegrünung**

Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden. Daher werden im Plangebiet Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung festgesetzt. Bei diesen Dachneigungen sind i.d.R. keine konstruktiv aufwendigen Schubsicherungen bei lagerungsstabiler Ausbildung der Vegetationstragschicht erforderlich, so dass sie optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung bieten.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Auch spricht der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für die Festsetzung im Plangebiet. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so eine deutliche Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.

Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung. Da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt, auf Gründächern in der

Regel jedoch deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dächern vorherrschen, verbessern Gründächer den Wirkungsgrad der Sonnenkollektoren.

### **15. Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die Uferbäume entlang des Neckars sind aufgrund ihres Alters und der damit verbundenen Totholzanteile und Baumhöhlen wichtige Habitatbäume nicht nur für Fledermäuse. Fledermäuse weisen ein hohes Quartierwechselverhalten auf, d. h. sie benötigen mehrere Baumquartiere. Alle Uferbäume entlang von Neckar und Ammer müssen daher dauerhaft erhalten werden.

Für entfallende Bäume sind artengleiche Ersatzbäume im Osten des Plangebietes zu pflanzen. Bei Baumfällungen muss eine ökologische Begleitung der Maßnahme erfolgen (Untersuchung der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz vor der Fällung).

Südöstlich der Gebäude Weiherhaldenstraße 25/27 (zwischen B 9, B 7 und B 10) befindet sich eine raumprägende große Linde, die aus stadträumlicher und grünplanerischer Sicht erhalten werden sollte. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Linde (Bereiche B 7, B 9 und B 10) ist der Bestandsbaum vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

### **16. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Abgrabungen im Bereich der Altablagerung sind nicht zulässig. Aus Gründen des Hochwasserschutzes werden auch außerhalb des Ablagerungsbereiches Abgrabungen zur Belichtung und Belüftung von Untergeschossen (z. B. Souterrainwohnungen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die für die Hochwassersicherheit des Plangebietes erforderliche Geländemodellierung nicht zu unterlaufen, muss die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhenmodellierung im Plangebiet dementsprechend umgesetzt werden.

### **17. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Im Baufeld B 11 gelten für die entlang der Nürtinger Straße festgesetzten Baukörper die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Art der Nutzung eines Mischgebiets (vgl. Nr. 1) erst, wenn am südlich der Nürtinger Straße gelegenen Gebäude Nürtinger Straße 62 (Jugendclub BauWa) die Schallschutzmaßnahmen gemäß Nr. 14 der Festsetzungen realisiert wurden. Bis dahin ist der Bereich als Gewerbegebiet zu betrachten, für den zur Art der Nutzung Folgendes gilt:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art (Ausnahme: großflächige Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:



## ENTWURF

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, baugestalterische Vorgaben zur Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes zu setzen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicher zu stellen.

#### 1. Dachgestaltung

Ziel der Festsetzungen zur Dachgestaltung ist eine ruhige Dachlandschaft.

Im Plangebiet werden größtenteils Flachdächer festgesetzt; an der Schnittstelle zum Lustnauer Ortskern im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereiche B 8 und 10) sind sowohl Flachdächer als auch Pultdächer möglich. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und innerhalb des Quartiers einheitliche Dachlandschaft, die dem Quartier einen einheitlichen Charakter geben soll. Gleichzeitig darf sich die Alte Weberei als neuer Baustein im Gefüge Lustnaus durchaus auch in seiner Dachlandschaft von den angrenzenden Bereichen des gewachsenen Ortskernes mit seinen Sattel- und Walmdächern abheben. Für die Bestandsgebäude im Plangebiet werden Satteldächer festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Fa. Sanko (B 11), für das ein Flachdach festgesetzt wird.

Die im zeichnerischen Teil definierten Dachneigungen geben eine gestalterische Bandbreite vor: flache und leicht geneigte Dächer mit Gradangaben der Dachneigungen.

Die Stellung der Bestandsgebäude und der ortskernnahen Bereiche des Plangebietes (B 8 und B 10) wird durch Firstrichtungspfeile bestimmt. Durch die vorgegebenen Firstrichtungen ergeben sich optimale Süd/Südwest-Orientierungen, die sich gut für Pultdächer mit nach Süden gerichteten Dachterrassen eignen.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser über die Regenwasserkanalisation in den Neckar auszuschließen, sind Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien -insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen müssen Solaranlagen Mindestabstände von den Gebäudeaußenkanten (Attiken) halten. Bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen ist darauf zu achten, dass von den Anlagen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind.

## **2. Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Gebäudefassaden und zur Gestaltung von Fenstern erfolgen aus gestalterischen Gründen. Erfahrungen haben gezeigt, dass Gebäude mit sehr grellen bzw. sehr dunklen Fassaden störende Auswirkungen auf Nachbargebäude haben können.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung, dass nachträglich an Gebäude angebrachte an der Gebäudefassade geführte Kamine oftmals gestalterische Defizite für das Gesamtgebäude bzw. den stadträumlichen Gesamteindruck mit sich bringen, werden an der Gebäudefassade geführte Kaminrohre für Kaminöfen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäudefassaden ausgeschlossen.

## **3. Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen**

Ein Ausschluss von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Altablagerung des Neckaraltarmes erfolgt aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Grundwasserschaden). So soll verhindert werden, dass die Grundwasserneubildungsrate erhöht wird und eine Beeinflussung der Grundwasserströmung und der Schadstofffracht im Grundwasser vermieden werden. Das Niederschlagswasser muss über die Kanalisation (Regenwasserkanal) in den Neckar eingeleitet werden.

Außerhalb der gekennzeichneten Altablagerung können wasserdurchlässige Beläge von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten die Versiegelung begrenzen und die Kanalisation entlasten.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen sollen den Pflanzen, insbesondere den Bäumen, gesunde und ausreichende Pflanzbedingungen garantieren.

Aus gestalterischen Gründen sollen Garagen und Carports mit extensiv begrünten Flachdächern erstellt werden (Punkt 14).

## **4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass ein bestimmter Grundstücksanteil dauerhaft gärtnerisch angelegt wird.

Die Tiefgaragen werden mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm begrünt. Durch die Versiegelung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden so gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

## **5. Abstandsmaße**

Im Bereich B 1 sind sich eine 6-geschossige und eine 4-geschossige Bebauung so nahe benachbart, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Da aus städtebaulicher Sicht die Gebäudestellung beibehalten werden soll und keine Einschränkungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu erwarten sind, wird das Abstandsmaß in diesem Bereich auf 0,25 verringert. Gleiches gilt zwischen den östlichen Riegeln und den südlichen Punkthäusern in den Bereichen B 1, B 2 und B 3 und zwischen dem westlichen Gebäude und dem benachbarten südlichen Gebäude in Bereich B 7.

Dies entspricht in etwa den allgemein gültigen Abstandsmaßen für Kerngebiete, Dorfgebiete und besondere Wohngebiete und kann als angemessen für eine Bebauung angesehen werden, die sich an der Schnittstelle zum alten Lustnauer Ortskern befindet und die aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich mit einem Hochpunkt akzentuiert werden soll.

## **6. Einfriedungen**

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem öffentlichen Raum eine wichtige Rolle als Kommunikations- und Begegnungsort zu. Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Raum werden daher im Plangebiet größtenteils ausgeschlossen. Dies vor allem an den zentralen Erschließungsstraßen, entlang der Wohnwege und am zentralen Platz. In Bereichen, in denen Wohnungen mit Süd- bzw. Westausrichtung liegen werden, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum zulässig, damit die privaten Terrassen- und Freibereiche angemessen eingehegt werden können. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll allzu hohe Einfriedungen verhindern, die Festsetzungen der Art der Einfriedung erfolgt aus gestalterischen Gründen, um Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes zu vermeiden.

## **7. Stützmauern**

Stützmauern im Bereich von Bestandsgebäuden verhindern im Hochwasserfall ein Anfluten der Gebäude. In Teilbereichen müssen bestehende Mauern erhöht werden, in anderen Mauern neu erstellt werden. Die entsprechenden Höhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **8. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

Die Festsetzungen zu Antennen und Satellitenempfangsanlagen dienen der Begrenzung solcher, zum öffentlichen Raum gerichteten Anlagen. Ein Übermaß an Antennen bzw. Satellitenanlagen an und auf Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck. Um den öffentlichen Raum vor einem Überhandnehmen von Antennenanlagen zu schützen, sind die Anlagen zu bündeln und vorzugsweise auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite anzubringen.

## **9. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um keine Konflikte zur geplanten Wohnnutzung zu erzeugen. Dennoch sollen gewerblichen Betrieben im Plangebiet Werbeanlagen entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters ermöglicht werden.