

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: -----

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Goethestraße/Iglersloh"
- Billigung des Plankonzeptes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 160/2005, 160a/2005

Anlagen: 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Legende vom 15.06.2006 (Anlage 1)
1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.06.2006 (Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 15.06.2006 (Anlage 3)
1 Begründung vom 15.06.2006 (Anlage 4)
1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 15.06.2006 (Anlage 5)
1 Grünordnungsplan Karte 1: Bestand vom 15.06.2006 (Anlage 6)
1 Grünordnungsplan Karte: 2 Planung vom 15.06.2006 (Anlage 7)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 8)

Beschlussantrag:

Das Plankonzept vom 15.06.2006 und die örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2006 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Goethestraße, der Straße Im Rotbad und der „Iglerslohklinge“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Wohnbau Ulrich Polzer GmbH – Poststraße 10, 72072 Tübingen – beabsichtigt, die Grundstücke Goethestraße 34-38 einer Wohnbebauung zuzuführen. Das geplante Bauvorhaben besteht aus drei Mehrfamilien-Wohngebäuden und einer darunter liegenden Tiefgarage. Die Grundstücke Goethestraße 34-38 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goethe-/Mörikestraße“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen dem geplanten Wohnbauvorhaben. Damit ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 04.07.2005 beschlossen, für den Bereich zwischen Goethestraße, der Straße Im Rotbad und der „Iglerslohklinge“ einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 25.07.2005 bis 05.08.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.07.2005 beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird vorgebracht, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhe, Dichte und Tiefe nicht an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung anpasse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Weiterentwicklung und Überarbeitung der Planung wurde das Maß der baulichen Nutzung erheblich reduziert, so dass sich die geplante Bebauung nun in die Umgebung einfügt.

Iglerslohklinge

Ein Eingriff in die Iglerslohklinge solle vermieden werden, sie soll vollständig erhalten bleiben, vor allem als Frischluftschneise für die Innenstadt. Die schutzwürdige Flora und Fauna der Klinge (Fledermäuse, Feuersalamander etc.), die zum Teil als § 24 a NatSchG Biotop kartiert sind, dürfen durch die Bebauung nicht tangiert werden, gegebenenfalls würde auch die FFH Richtlinien Anwendung finden müssen. Außerdem werde die Iglerslohklinge derzeit als Spielfläche von Kindern genutzt, die Spielfläche würde durch eine Bebauung ersatzlos wegfallen. Hingewiesen wird außerdem darauf, dass es sich bei dem Wald der Iglerslohklinge um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handle und somit eine Umwandelungsgenehmigung erforderlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eingriff in die Klinge wurde durch Weiterentwicklung und Überarbeitung der Planung minimiert, es besteht nur noch ein marginaler Eingriff in die Klinge. Die Klinge hat eine hohe Bedeutung als klimaökologische Ausgleichsfläche für die unmittelbar umgebende Siedlung. Das Baugebiet selbst ist von nachrangiger Bedeutung. Die Klinge wird in wichtigen Bestandteilen erhalten. Ein Puffer zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Klinge wird durch einen Strauchsaum erzielt. Neben der Neupflanzung von Hecken und Einzelbäumen minimieren weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung und die Überdeckung der Tiefgarage den Eingriff. Der verbleibende Resteingriff wird durch die planexterne Ausgleichsmaßnahme, die naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach, ausgeglichen. Durch das Bauvorhaben werden keine Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt und auch die geschützten Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Die Iglerslohklinge ist keine offizielle Spielplatzfläche, daher besteht keine Notwendigkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neue Spielflächen als Ersatz vorzusehen. Der Baumbestand auf den Grundstücken Flst. Nr. 1713/1703/03 ist nach Aussage der Forstbe-

hörde nicht als Wald geführt. Die Abteilung Forst des Landratsamtes hat festgestellt, dass Gehölze entlang der Klinge auf Grund ihrer Größe nicht als Wald anzusehen sind.

Altlasten

Vorgebracht werden gesundheitliche Bedenken aufgrund der Altlast-Deponien, abklärende Untersuchungen werden für notwendig erachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Altlastensituation wurde erneut auf die geplante Nutzungsänderung hin untersucht. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu befürchten. Der Erdaushub ist getrennt zu entsorgen. Bei einer kleingärtnerischen Nutzung wird das Aufbringen einer unbelasteten Bodenschicht empfohlen.

Regenrückhaltebecken

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Informationen über das geplante Regenrückhaltebecken gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das im Bereich des bisherigen Parkplatzes geplante Regenrückhaltebecken wurde in den Kurvenbereich der Waldhäuser Straße an der Einmündung der Oberen Schillerstraße verlegt.

Parkierung

Es wurden Bedenken geäußert, dass die Parkierungsmöglichkeiten in der geplanten Tiefgarage nicht ausreichen und weitere Parkierungsflächen nötig wären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für die geplante Neubebauung rechtlich notwendigen Stellplätze werden in den Tiefgaragen und den geplanten oberirdischen Stellplätzen untergebracht. Im Straßenraum sind vier zusätzliche öffentliche Stellplätze geplant. Die rechtlichen Anforderungen werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt.

Erschließung der Tiefgarage

Vorgeschlagen wird, die Erschließung der geplanten Tiefgarage der neuen Bauvorhaben Goethestraße 34-38 über eine Verlängerung der Mohlstraße vorzunehmen. Durch die Überbauung des ohnehin verdolten Nebenarms und des Hochwasserrückhaltebeckens könne die Geruchsbelästigung gemindert werden. So könnte das Grundstück Flst. Nr. 1704 und drei weitere neue Bauplätze von unten erschlossen werden. Außerdem hätte dies einen geringeren Eingriff in den Baumbestand zur Folge. Das Verkehrsaufkommen der belasteten Goethestraße würde ebenfalls reduziert werden. Bedenken bestehen auch hinsichtlich der Lage der Zufahrt der gemeinsamen Tiefgarage an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Goethestraße 32, diese würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Vorschlag ist aus ökologischer und technischer Sicht nicht zu befürworten. Um eine Tiefgarage zu bauen, müsste der ganze Hang abgegraben werden. Der Eingriff in die Klinge wäre unvorstellbar groß. Die Klinge mit ihrem Seitenarm soll aufgewertet und nicht weiter überbaut werden. Der ange-

sprochene Eingriff in den Baumbestand wird durch die nun vorliegende Konzeption gemindert. Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich am tiefsten Punkt des Grundstückes was aus wirtschaftlicher Sicht und von Seiten des Bodenaushubs am sinnvollsten ist. In der Tiefgarage sind 20 Stellplätze geplant. Da es sich um ein Wohngebäude handelt, sind die daraus resultierenden Fahrbewegungen zumutbar. Auch das Grundstück Goethestraße 32 hat an dieser Grundstücksgrenze seine Zufahrt. Der Bereich ist daher sowieso durch Fahrbewegungen vorbelastet. Des Weiteren sind die notwendigen Stellplätze in einem Wohngebiet zu dulden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

a) Landratsamt Tübingen

NATURSCHUTZ

Die wuchtigen Gebäude ständen in Konflikt mit der bewaldeten Iglerslohklinge, ökologisch wertvollen Gärten und Freiflächen sowie der aufgelockerten Einzelhausbebauung in der Umgebung. Des Weiteren würde peripher in den Lebensraum des Feuersalamanders eingegriffen werden. Würde im Gegenzug der Iglerslohbach renaturiert werden, so wäre die Bilanz positiv einzuschätzen. Ein solchermaßen renaturierter Iglerslohbach stünde im Lebensraumverbund mit dem Trockenmauerngebiet im Gewann „Iglersloh“ und den naturnahen Gärten in der Umgebung. Da das Plangebiet in nördlicher Richtung an den § 24a NatSchG Biotop Nr. 7420-1825 „Biotopkomplex Iglersloh“ – Typ Feldgehölz“ angrenzt, sei es von großer Bedeutung, dass der vorgelagerte Gehölzbestand – wie dies auch in der Planung angedacht ist – als öffentliche Grünfläche gesichert wird und eine wirksame Pufferfunktion übernimmt. Hochgewachsene Bäume, die wegen der Beschattung von Wohnraum und/oder aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind in der weiteren Planung darzustellen. Im Übrigen solle der wertvolle Gehölzbestand außerhalb der Baufenster durch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert werden.

ALTLASTEN

Bei der Planung müsse die Gefahrensituation bezüglich vermuteter und bekannter Bodenverunreinigungen ermittelt werden. Im Plangebiet befinde sich die Altablagerung „Lessingweg – Hohe Steige – Rotbad“, die im Auftrag der Stadt orientierend untersucht wurde. Die Fläche ist mit Handlungsbedarf B (Belassen) eingestuft, d. h. Untergrundverunreinigungen sind nachweislich vorhanden. Dies bedeute, dass im Falle einer Umnutzung oder wesentlichen Änderung eine Neubewertung stattfinden müsse. Bei Eingriffen in den Untergrund würde eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

BODENSCHUTZ

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden solle beachtet werden, dass Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen sind. Durch eine entsprechende Festlegung der EG Fußbodenhöhe sei anzustreben, dass der bei dem Baumaßnahmen anfallende Erdaushub weitestgehend zum Geländeausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder zu verwerten ist. Andernfalls wäre ein Verwertungskonzept zu erstellen.

ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Stadt habe sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Abwasser- und dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ausreichend auseinander zu setzen. Auf Grund des derzeitigen Prüfungsstandes ist nicht erkennbar, wie die künftige Abwasserbeseitigung erfolgen solle, es sind auch keine Ausführungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

OBERIRDISCHE GEWÄSSER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufe der verdolte Iglerslohbach, ein Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 3 Abs. 1 Wassergesetz. Die genaue Lage und Ausdehnung der Verdolung und des entsprechenden Gewässerrandstreifens sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen.

HOCHWASSERSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinde sich das Hochwasserrückhaltebecken „Iglersloh“. Im Rahmen der Umweltprüfung seien die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Iglerslohbach und das Hochwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen.

FORST

Nördlich des Planungsgebietes befinde sich ein Gehölz entlang der Iglerslohbachklinge, das auf Grund seiner geringen Größe nicht als Wald anzusehen sei. Dennoch sollten die Prüfkriterien für den Waldbestand sinngemäß angewandt werden, zumal die derzeitige Bestockung der Klinge relativ hoch sei und durchaus eine Gefahr für künftige Anwohner darstelle.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Bebauung vor, die ca. 2 m in nördliche Richtung über den bestehenden Parkplatz hinaus reiche. Führe man die baulichen Maßnahmen, wie im Entwurf dargestellt, durch, so sei auf Grund der hohen Bestockung mit erheblichen Belichtungsproblemen der Wohnungen in nördlicher Richtung zu befürchten.

Stellungnahme der Verwaltung:

NATURSCHUTZ

Im Zuge der Weiterentwicklung und Überarbeitung der Planung wurde das Maß der baulichen Nutzung erheblich reduziert, so dass sich die geplante Bebauung nun in die Umgebung einfügt und nicht im Konflikt zur Bestandsbebauung steht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung hat im Rahmen des Umweltberichts mit Grünordnungsplan stattgefunden, entsprechende Festsetzungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Im Grünordnungsplan sind die einzelnen wenigen Bäume, die entfernt werden müssen, dargestellt. Im Bebauungsplan wird der wertvolle Gehölzbestand außerhalb des Baufensters durch eine Festsetzung zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Des Weiteren wird der Bestand der Klinge durch einen Gehölzsaum ergänzt. Das Bauvorhaben muss auf Grund der Aufschüttungen durch Altlastlagerungen im Planbereich tief gegründet werden, so dass die Fundamente nicht in die Klinge sondern in den stabilen Untergrund eingreifen. In der weiteren Planung werden Profile erstellt, in denen man die voraussichtliche Überformung des Geländes erkennen kann.

ALTLASTEN

Für einen Teilbereich des Plangebiets wurde ein Altlastengutachten erstellt (Orientierte Untersuchung „Altlastlagerung Lessingweg – Hohe Steige – Rotbad“ in Tübingen, Büro Berghof, August 2004). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Altlastensituation in einer ergänzenden „Stellungnahme zur geplanten Bebauung Goethestraße/Iglersloh im Bereich der Altlastenablagerungsfläche „Lessingweg – Hohe Steige – Rotbad“ in Tübingen“, vom Büro Berghof, Mai 2006 auf die geplante Nutzungsänderung hin untersucht. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu befürchten. Der Erdaushub ist getrennt zu entsorgen. Bei ei-

ner kleingärtnerischen Nutzung wird das Aufbringen einer unbelasteten Bodenschicht empfohlen. Auch im Umweltbericht wird nachvollziehbar dargestellt, wie die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt werden.

BODENSCHUTZ

Bodenversiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Entsprechende Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthalten. Für den anfallenden Erdaushub wird ein Verwertungskonzept erstellt.

ABWASSER- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass das unbelastete Oberflächenwasser der Gebäude in den Iglersbach einzuleiten ist. Das übrige Abwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

OBERIRDISCHE GEWÄSSER

Der Iglersbach verläuft in der von Norden nach Südosten verlaufenden Klinge. Im „Seitenarm“, der West-Ost verläuft, befindet sich nur eine Zuleitung von kanalisiertem Regenwasser (DN 1200) aus dem Bereich Rotbad/Bärenspitz. Innerhalb des Plangebiets ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden, es grenzt auch kein Gewässer direkt an das Plangebiet an, insofern ist auch kein Gewässerrandstreifen auszuweisen. Die Lage des verdolten Regenwasserkanals ist durch Leitungsrechte dargestellt. Durch die Bebauung wird die spätere Öffnung des verdolten Regenwasserkanals nicht verhindert.

HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf den Iglersbach und das Hochwasserrückhaltebecken berücksichtigt.

FORST

Der Hinweis wurde aufgenommen und in der Planung soweit als möglich berücksichtigt. Es handelt sich nicht um Wald, daher ist der Abstand für die Bebauung ausreichend. Durch ein Zufahrtsrecht wird der Stadt auch der Zugang zur Pflege und Sicherung des vorhandenen Gehölzes ermöglicht.

b) Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Der Nachbarschaftsverband empfiehlt ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planbereich wird in der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert. Die 100. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit dem Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung vor.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

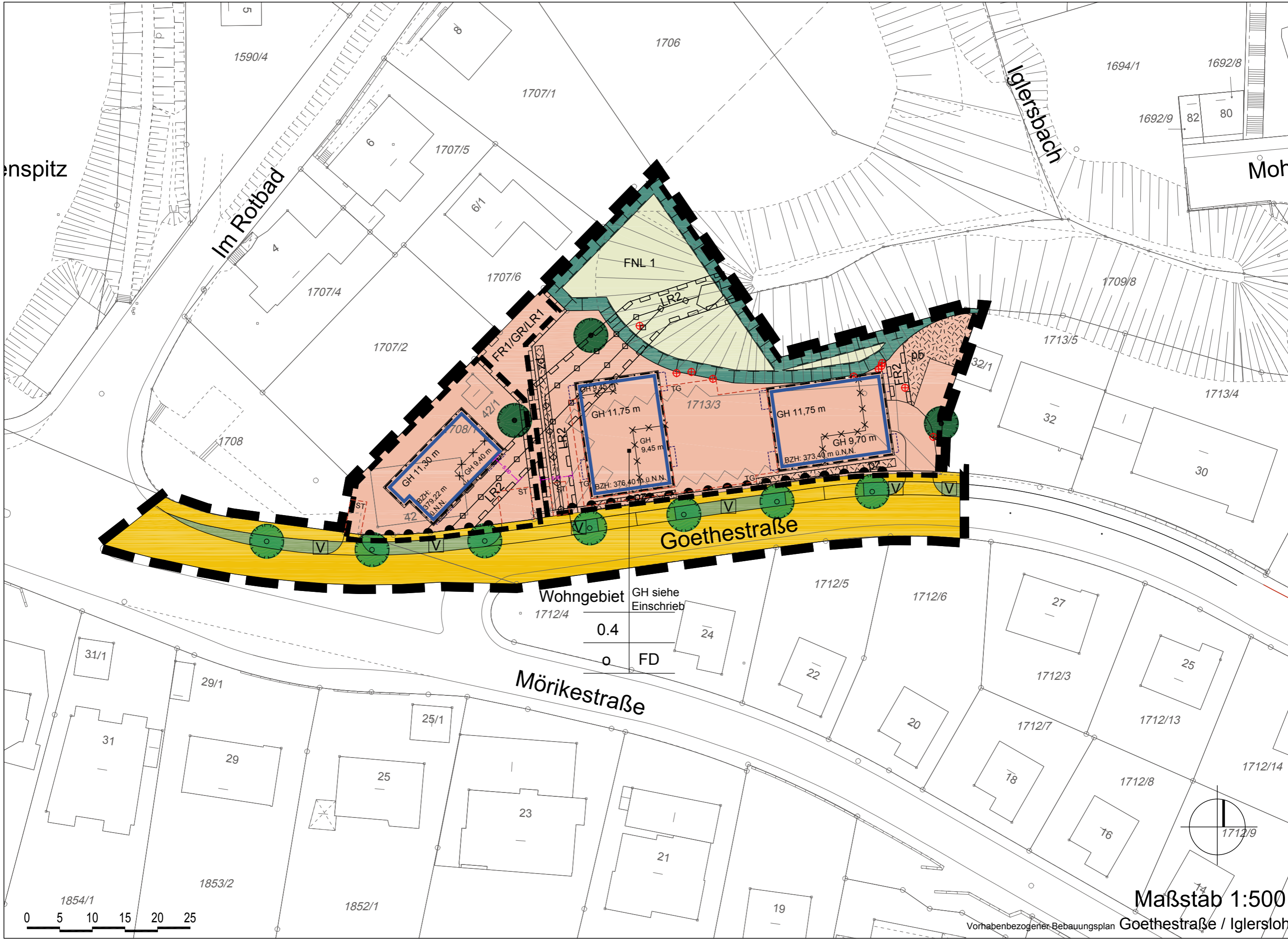
Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und das Plankonzept vom 15.06.2006 und die örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2006 zu billigen und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen und parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Der Vorhabenträger wird mittels eines noch zu erstellenden Durchführungsvertrages verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt hat dieses Vorhaben damit nicht.

6. Anlagen

S. oben.



Wohngebiet GH siehe
Einschrieb

0.4
o FD

Maßstab 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Goethestraße / Iglersloh

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



zulässige Gebäudehöhe (+/- 30 cm siehe Textteil)



Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze



Balkone

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdisch

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



FNL 1 : Private Grünfläche Gehölzfläche, Strauchsaum

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)



Pflanzzwang Einzelbäume



Pflanzbindung Einzelbäume



Fläche mit Pflanzbindung
pb: Pflanzbindung Gehölzfläche



Fläche mit Pflanzzwang
pz: Hecken



zulässiger Wegfall von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze / Tiefgaragen



Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vorhaben- und Erschließungspläne



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Flachdach

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vorhaben- und Erschließungspläne

Nutzungsschablone

Füllschema der Nutzungsschablone

Wohngebiet	GH
0.4	
O	FD

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 04.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer 14-tägigen Planaufgabe in der Zeit vom 25.07.2005 bis einschließlich 05.08.2005. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 13.07.2005 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

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

SATZUNGSBESCHLUSS

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

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

Tübingen, den xx.xx.xxxx
(Tag nach GR)

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
Tübingen, den xx.xx.xxxx
(2 Tage nach GR)

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Tübingen, xx.xx.xxxx
(nach Bekanntmachung)


Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. Stadtbaudirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 07141 96767-0 Fax 07141 96767-22
e-mail info@gerdbaldauf.de






Tübingen
Universitätsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtplanungsamt

Goethestraße / Iglersloh

Plan Nr. :
Tübingen,
Entwurf vom 15.06.2006



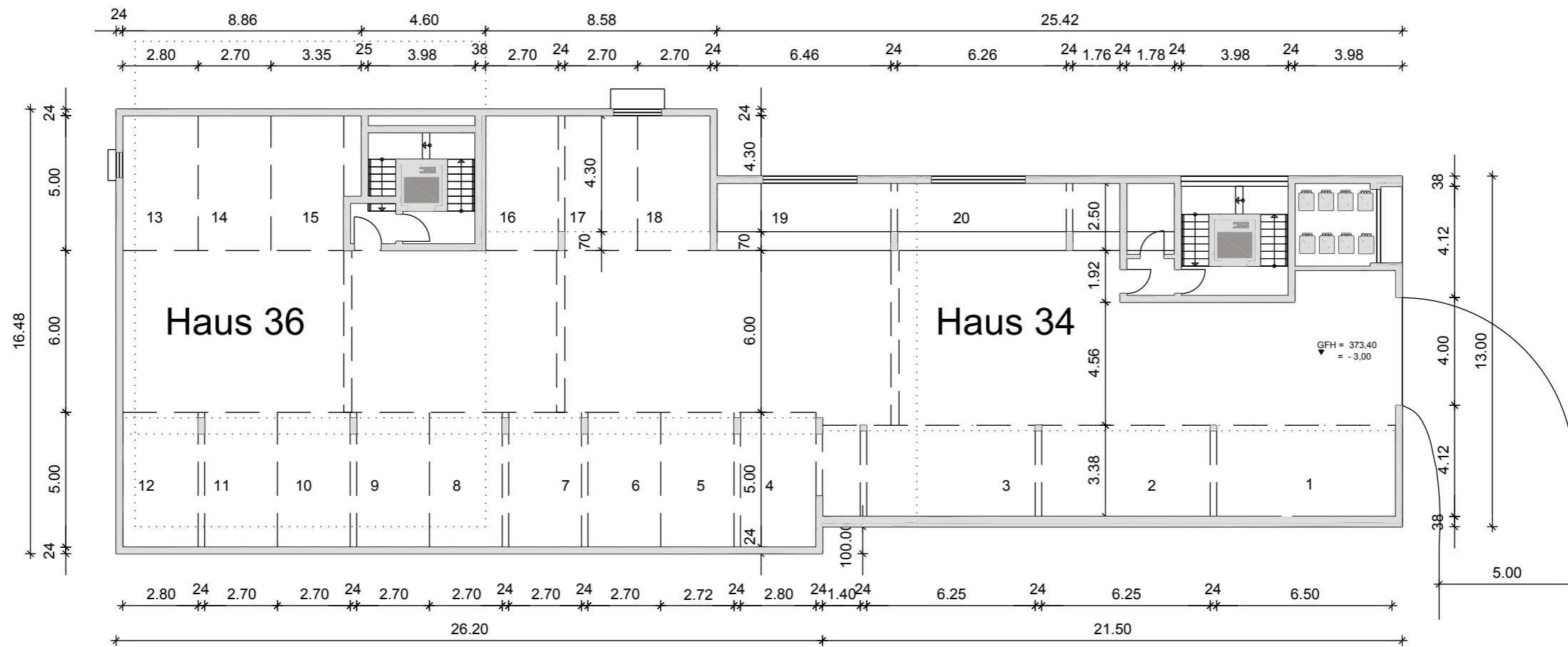
gez. Schreiber
Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

gez. Fritz
Erich Fritz
Stadtplanungsamt



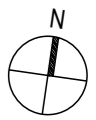
Freiflächengestaltungsplan

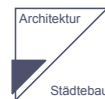
Maßstab 1:250



Grundriss TG Haus 34 - 36

Architekturbüro Schlipf

N

 M 1:200



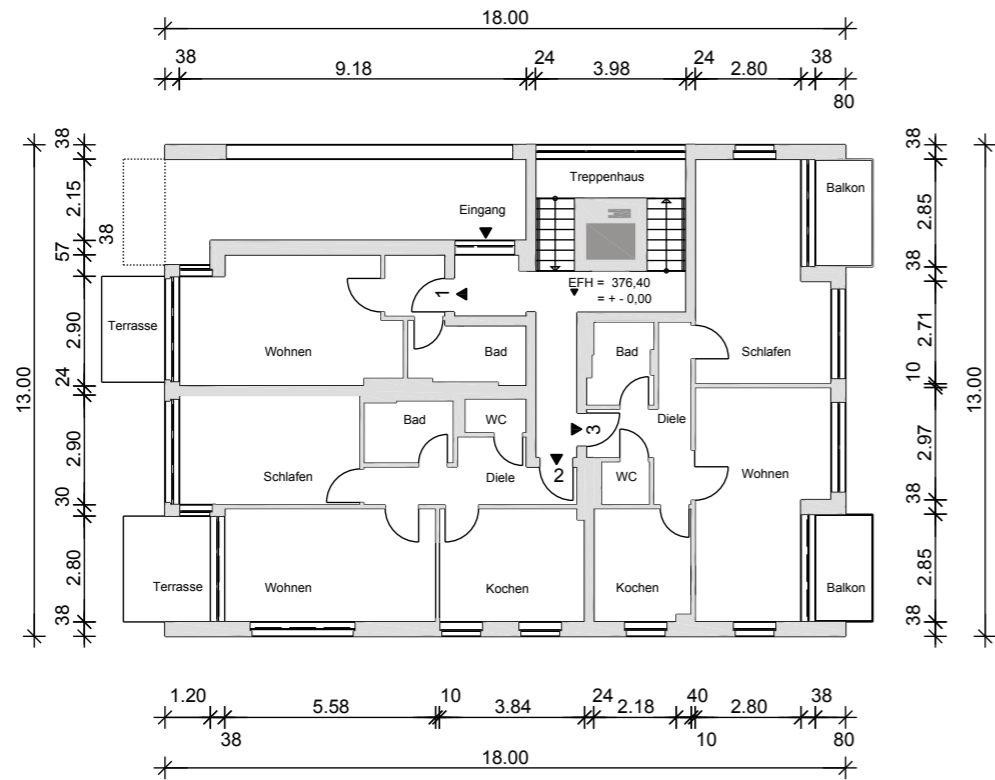
prof. dr. ing. gerd baldauf
 Freier Architekt BDA und Stadtplaner
 Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
 Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
 e - mail info@gerdbaldauf.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Goethestraße / Iglersloh

Vorhaben- und Erschließungsplan 2/10
 Entwurf vom 15.06.2006

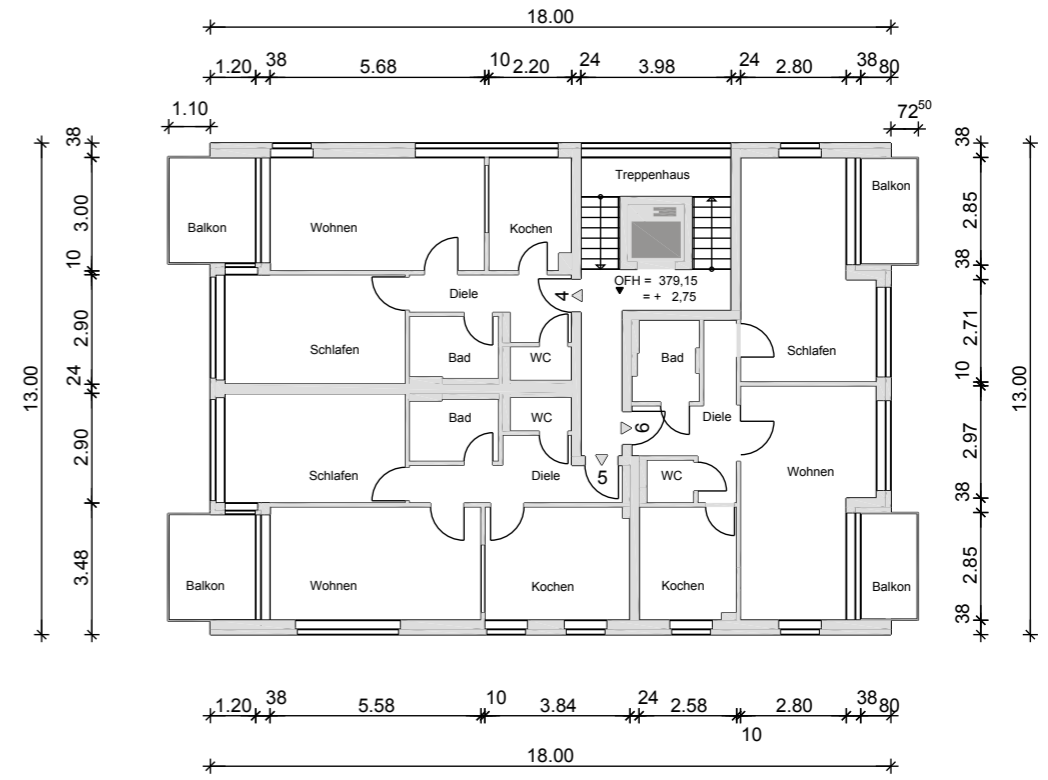


Stadtplanungsamt
 Tübingen
 Universitätsstadt



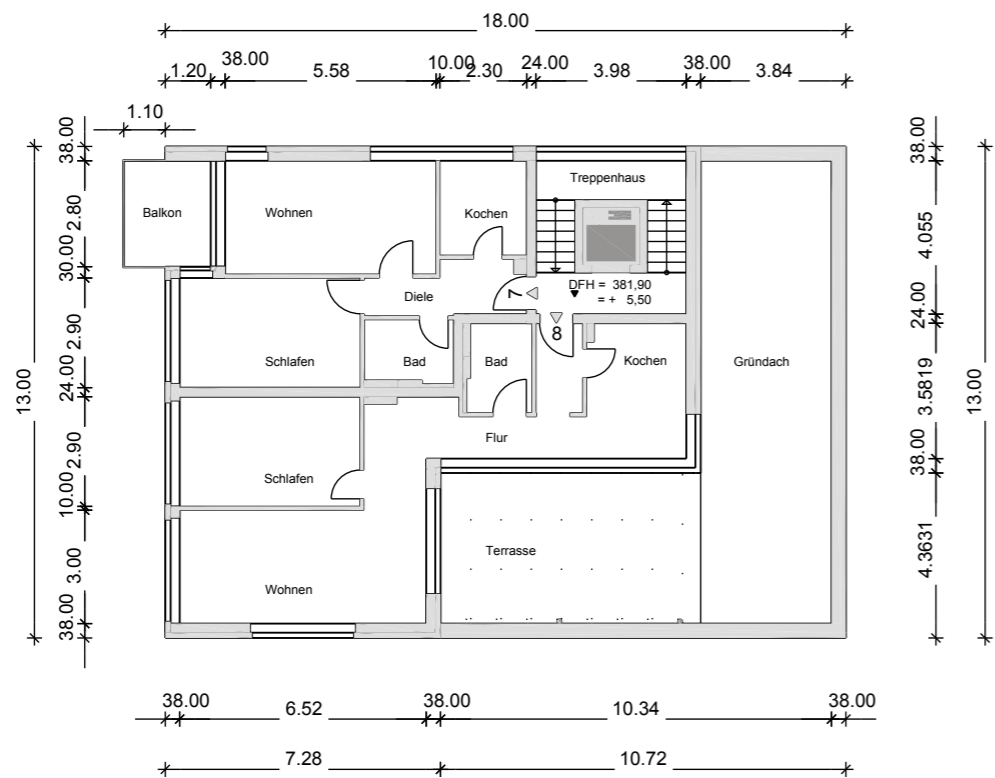
Grundriss EG Haus 34

Architekturbüro Schlipf



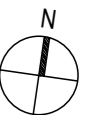
Grundriss 1. OG Haus 34

Architekturbüro Schlipf

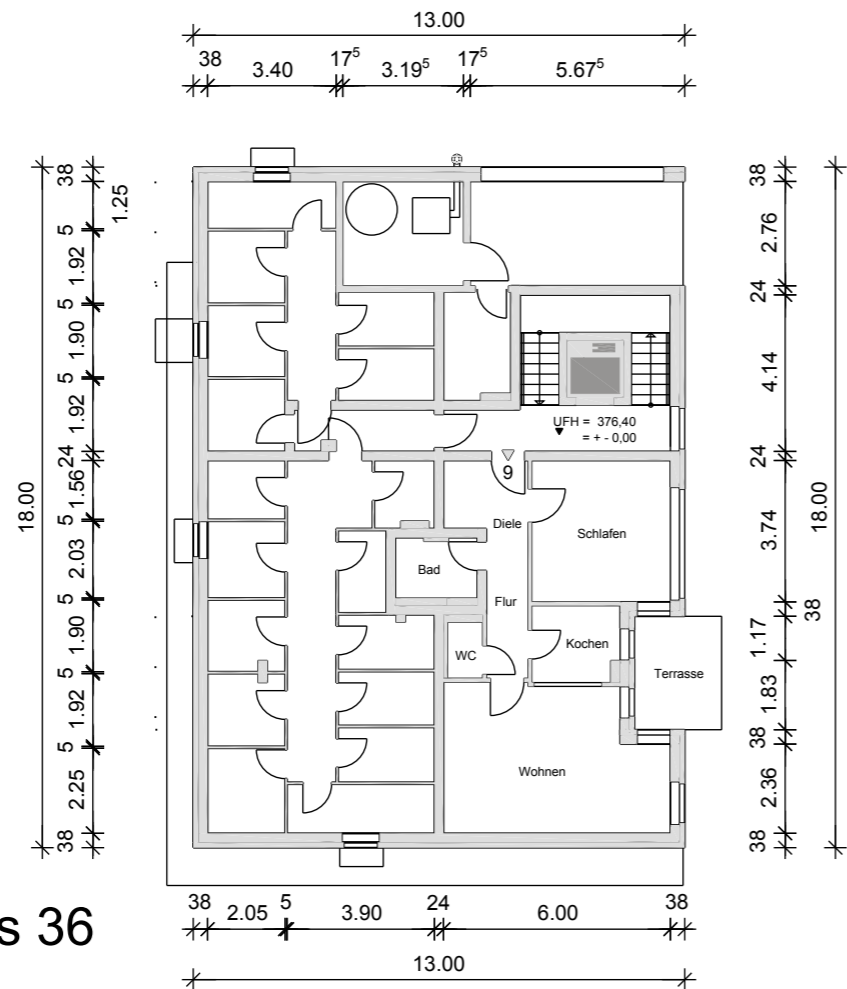


Grundriss DG Haus 34

Architekturbüro Schlipf



M 1:200

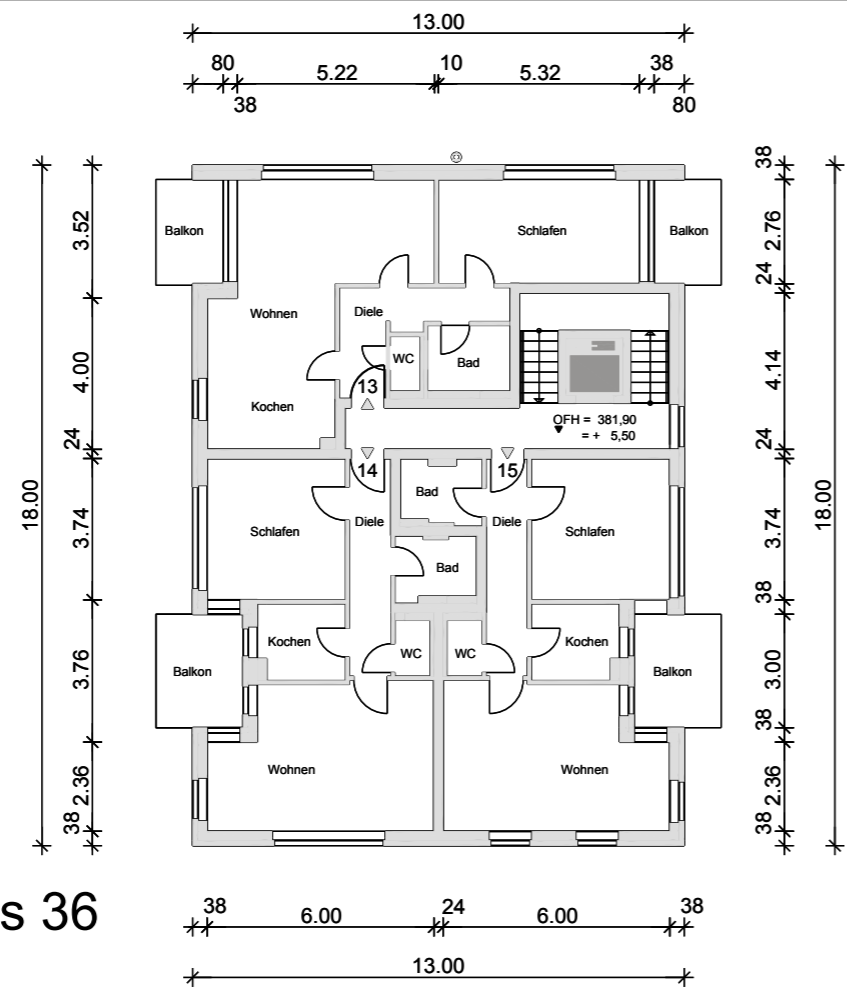
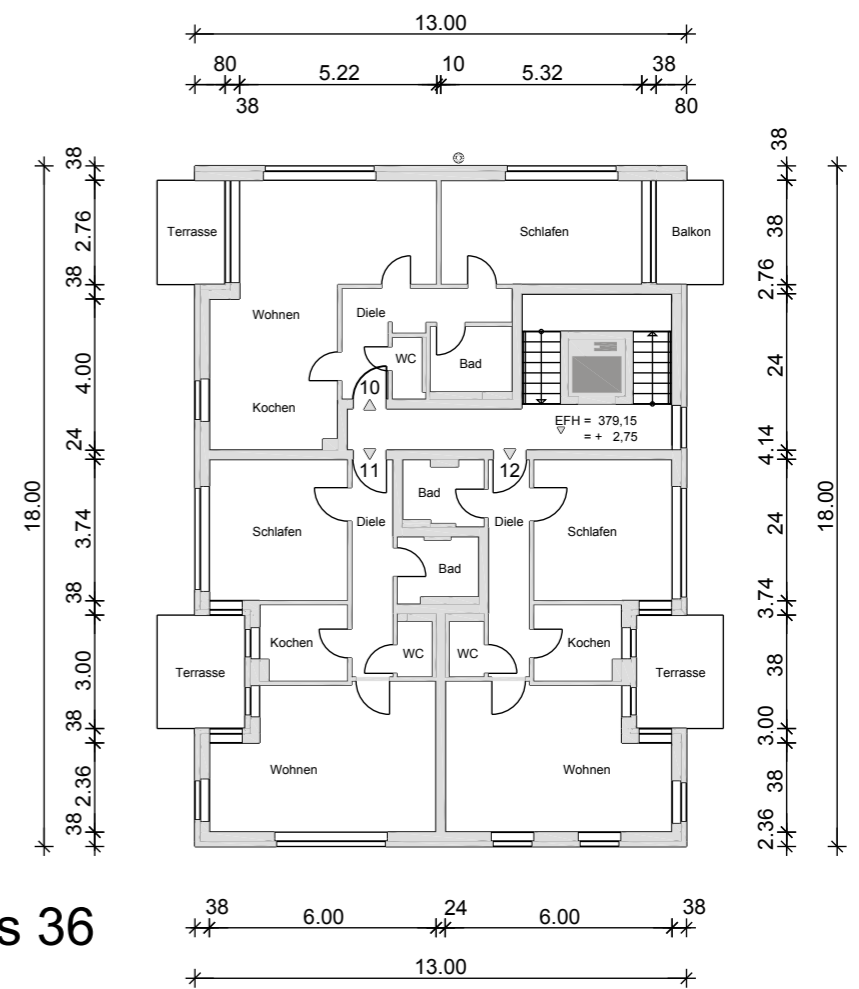


Grundriss UG Haus 36

Architekturbüro Schlipf

Grundriss EG Haus 36

Architekturbüro Schlipf

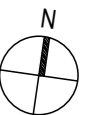
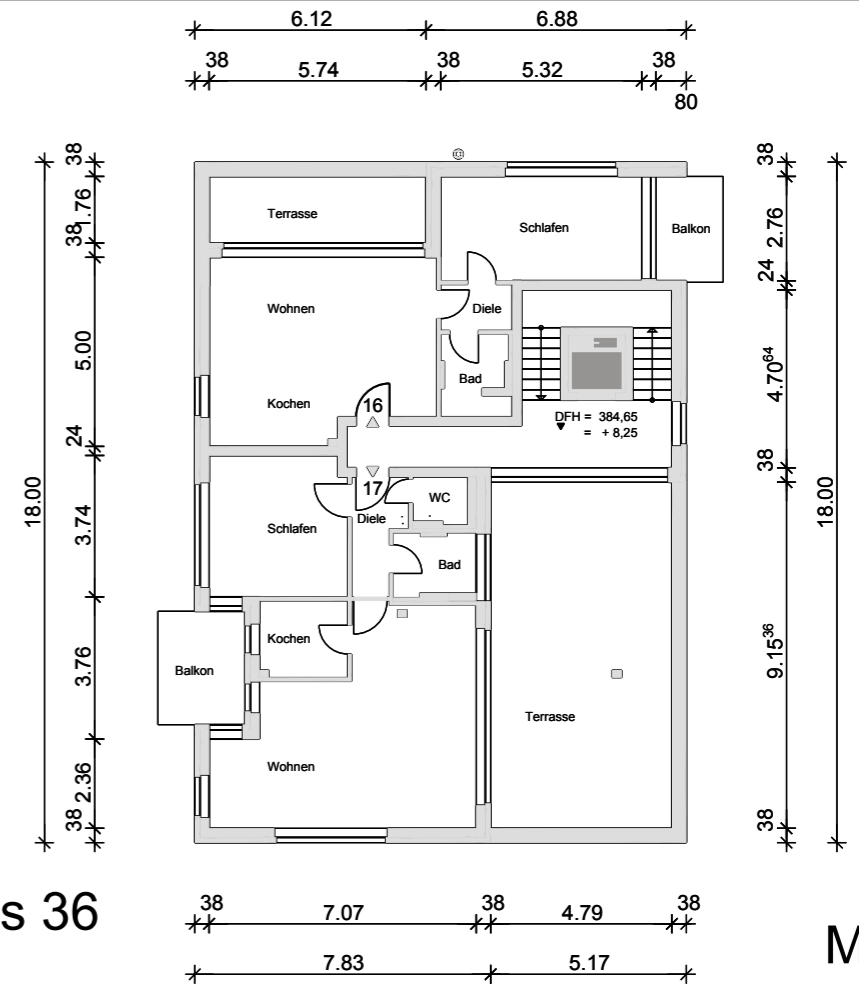


Grundriss OG Haus 36

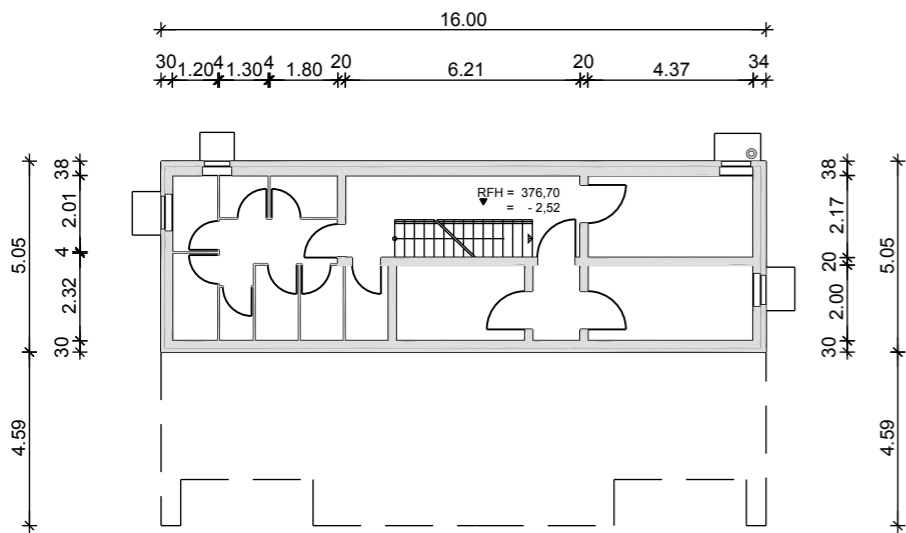
Architekturbüro Schlipf

Grundriss DG Haus 36

Architekturbüro Schlipf

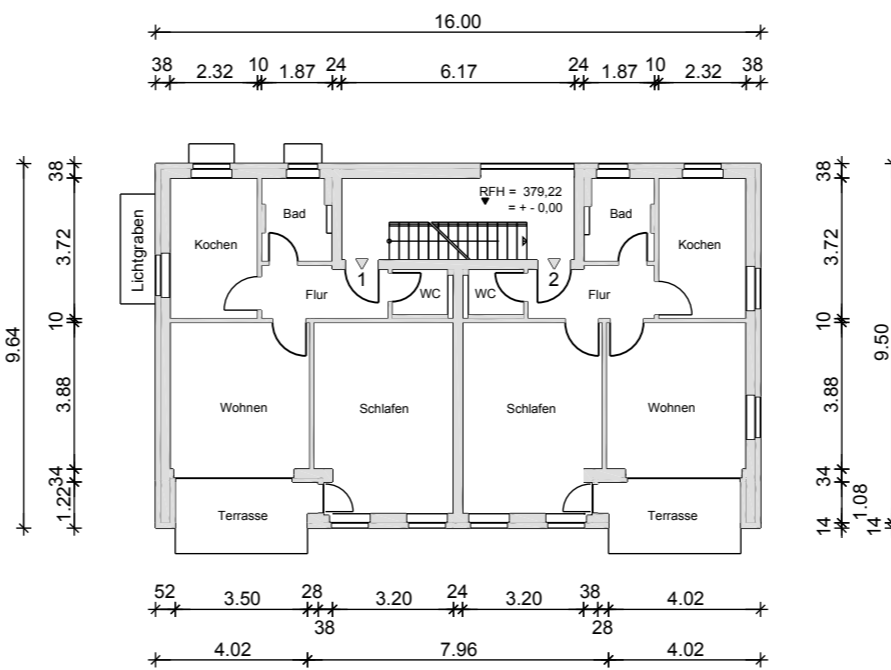


M 1:200



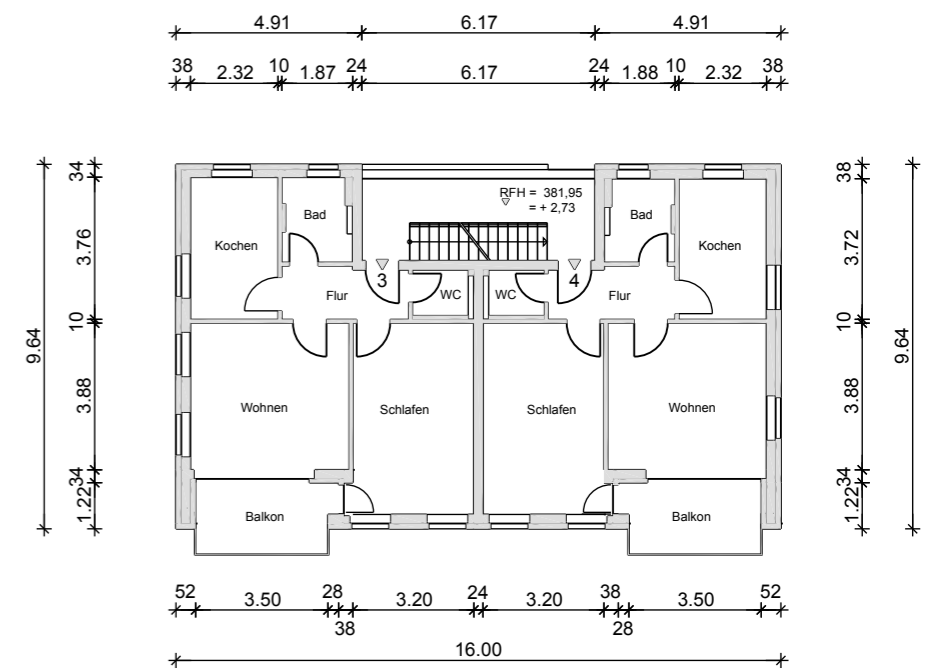
Grundriss 2.UG Haus 38

Architekturbüro Schlipf



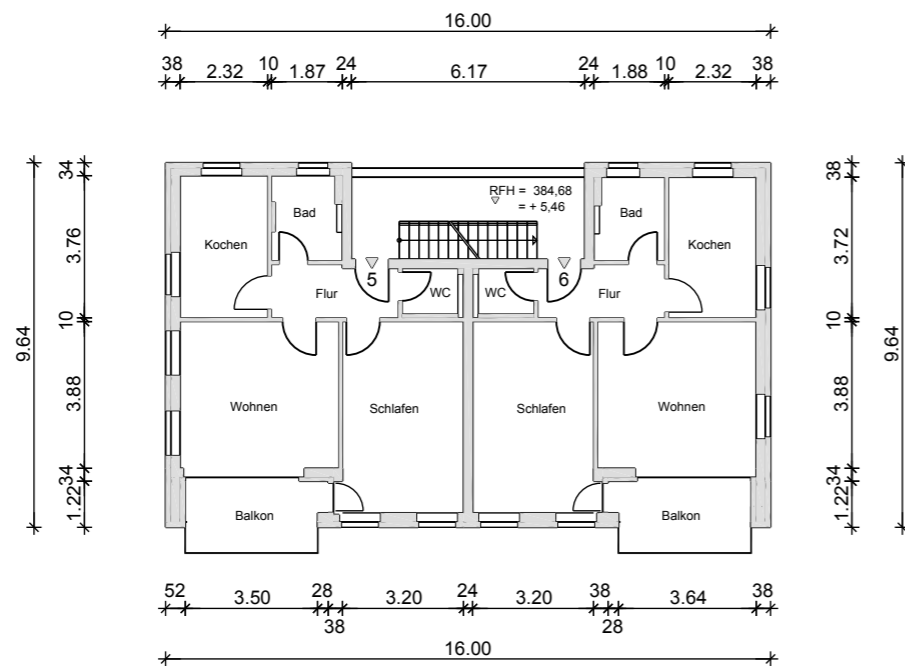
Grundriss 1.UG Haus 38

Architekturbüro Schlipf



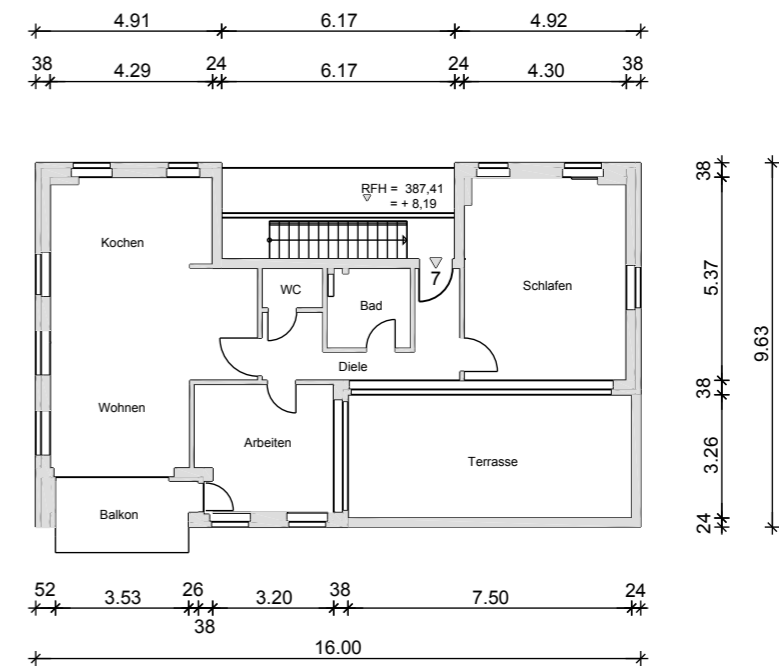
Grundriss EG Haus 38

Architekturbüro Schlipf



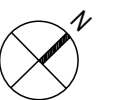
Grundriss OG Haus 38

Architekturbüro Schlipf

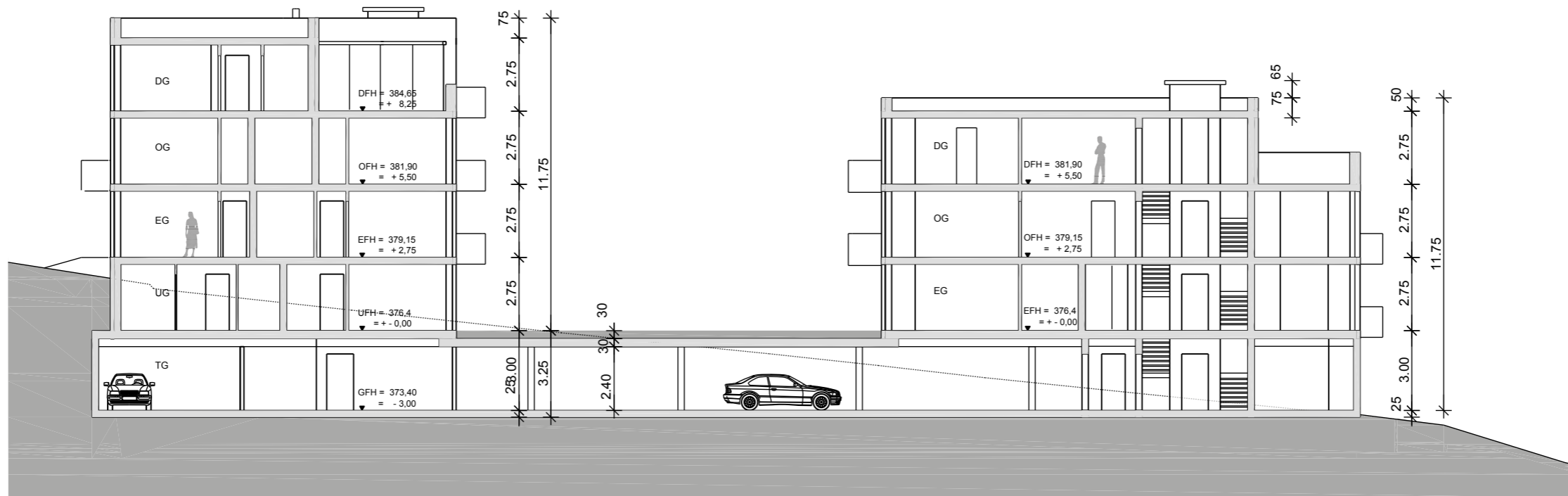


Grundriss DG Haus 38

Architekturbüro Schlipf



M 1:200



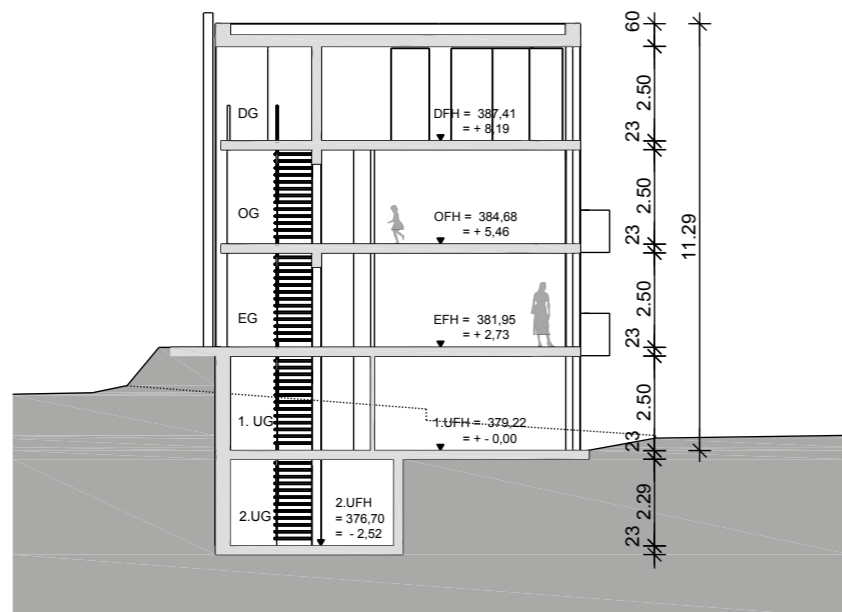
Schnitt Ostwest Haus Nr. 36

Architekturbüro Schlipf, Tübingen

Schnitt Ostwest Haus Nr. 34

Architekturbüro Schlipf, Tübingen

M 1:200



Schnitt Nordwest-Südost Haus Nr. 38

Architekturbüro Schlipf, Tübingen

M 1:200



Haus Nr. 38
7 WE

Haus Nr. 36
9 WE

Haus Nr. 34
8 WE

Haus Nr. 32
12 WE

Haus Nr. 30
16 WE

Haus Nr. 28 und 28/1
20 WE

Ansicht Goethestraße

Architekturbüro Schlipf

M 1:500



Ansicht Ost Haus Nr. 34
Architekturbüro Schlipf



Ansicht West Haus Nr. 34
Architekturbüro Schlipf M 1:200



Ansicht Nord Haus Nr. 34
Architekturbüro Schlipf



Ansicht Süd Haus Nr. 34
Architekturbüro Schlipf M 1:200



Ansicht Ost Haus Nr. 36

Architekturbüro Schlipf



Ansicht West Haus Nr. 36

Architekturbüro Schlipf

M 1:200



Ansicht Nord Haus Nr. 36

Architekturbüro Schlipf



Ansicht Süd Haus Nr. 36

Architekturbüro Schlipf

M 1:200



Ansicht Nordost Haus Nr. 38

Architekturbüro Schlipf



Ansicht Südwest Haus Nr. 38

Architekturbüro Schlipf

M 1:200



Ansicht Nordwest Haus Nr. 38

Architekturbüro Schlipf



Ansicht Südost Haus Nr. 38

Architekturbüro Schlipf

M 1:200

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Goethestraße/Iglersloh“

Entwurf vom 15.06.2006



Tübingen
Universitätsstadt

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung (incl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan)

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A0 Zulässige Vorhaben

Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1-10 beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlage: zulässige Gebäudehöhe (GH).

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu 60 % zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen um bis zu 30 cm unter- und überschritten werden.

In den Bereichen mit einer Gebäudehöhe von 9,40 m, 9,45 m und 9,70 m sind Pergolen aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhen von 11,30 m und 11,75 m können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 1,00 m auf einer Grundfläche von max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zur Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der Baufenster und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze und Garagen (hier: Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan gekennzeichnet.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Bei durch Schadstoffe unbelasteten Flächen ist der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

A8.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Gebäude ist dem Iglersbach zuzuleiten.

Dachdeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (wie bei den unbehandelten Materialien Zink, Blei oder Kupfer), sind nicht zulässig.

A8.3 Private Grünfläche – Gehölzbestand der Klinge/FNL1

In dem mit FNL1 gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand in der heute vorhandenen Ausdehnung zu erhalten. Die markierten Einzelbäume dürfen im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden. Dem Gehölzrand ist ein durchgängiger, freiwachsender Strauchsaum (entsprechend Pflanzliste im Anhang) vorzupflanzen.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- /Fahr- und Leitungsrecht GR/FR1/LR1 eingetragene Fläche dient der Erschließung von Grundstück Im Rotbad Parz. 1707/6. Sie ist zugunsten dessen zu belasten.

Die mit Leitungsrecht LR2 eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Tübingen zu belasten.

Des Weiteren ist auf Parzelle 1713/3 ein Fahrrecht FR 2 zugunsten der Stadt Tübingen einzutragen, um die Bewirtschaftung der waldbestandenen Klinge zu gewährleisten.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung Pflanzbindung (pb) - Gehölzfläche

Die auf der mit Pflanzbindung gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind unverändert zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die markierten Einzelbäume dürfen im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden.

Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

A10.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

(Pflanzlisten für die Pflanzzwänge (pz) und Grünfestsetzungen sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.)

Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind als Hochstämme gezogene Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Pflanzzwang (pz) – Hecken

Die mit **pz** gekennzeichneten Bereiche sind als freiwachsenden Heckenstreifen (gemäß Pflanzenliste im Anhang) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung von Tiefgaragen

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut oder für Wege genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 m entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan VEP 1 zu überdecken und zu begrünen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

A11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück.
Ausgleich planextern	Naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220: <ul style="list-style-type: none">- Entfernung des Pflasterkorsetts,- Abflachung Böschungen,- Sicherung der entstehenden Buchten mittels Ingenieurbiologie,- Einbindung des bestehenden Steinsatzes in die Böschungen	Sämtliche Grundstücken im Plangebiet

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten ect..

B1.2 **Dach- und Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8-10 bzgl. Anordnung der Fenster, Läden und Balkone entsprechen. Die Schiebeläden, Balkonbrüstungen und die an den Balkonen angrenzenden Wände auf der Innenseite der Loggien sind aus einheitlichen Materialien herzustellen.

Regenerative Sonnenenergieanlagen sind auf Dächern und Fassaden generell zulässig.

B2 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 **Einfriedigung**

Einfriedigungen entlang der Goethestraße sind nur durch die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebote „Hecken“ zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur transparent ausgeführte Einfriedigungen oder Bepflanzungen möglich.

B2.2 **Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

B3 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Das Gelände muss dem in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 8-10 dargestellten geplanten Verlauf entsprechen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

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

C2 Bodenschutz / Altlasten

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Orientierende Untersuchung „Altablagerung Lessingweg – Hohe Steige – Rotbad“ des Büros Berghof vom August 2004 vor. Im Bereich des Flst. 1708/1 befindet sich eine Altablagerung, die mit der Handlungsstufe „B-Entsorgungsrelevant“ eingestuft wurde. Nach den vorliegenden Erkundungsergebnissen ergibt sich hinsichtlich der Bewertung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser für die Altablagerungsfläche kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der erhöhten Schadstoffkonzentration im Feststoff ist jedoch das belastete Bodenmaterial bei einem Bodenaushub einer gesonderten bzw. geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Die Untersuchung wurde in der „Stellungnahme zur geplanten Bebauung Goethestraße/Iglersloh im Bereich der Altablagerungsfläche „Lessingweg-Hohe Steige Rotbad“ des Büros Berghof vom Mai 2006 ergänzt. Hierbei wurde das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans berücksichtigt. Für den Teil der derzeitigen Parkierungsfläche wurde aus den Baugrunduntersuchungen des Büros Fa. IHB Ingenieur und Hydrologisches Büro GmbH Informationen verwertet. In der Stellungnahme wird konkret auf die geplante Nutzung im Bebauungsplan eingegangen. Die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser und Bodenaushub geht gezielt auf die Anforderungen beim Bodenaushub ein. Hinsichtlich der Altlastenproblematik ist nur der Bodenaushub erforderlich, der für die Baumaßnahme notwendig wird. Sollten sich jedoch im Zuge der Aushubmaßnahme von den bisher

dargestellten Erkenntnissen abweichende Untergrundverhältnisse einstellen, ist die Umweltbehörde umgehend zu verständigen und ein Gutachter hinzuzuziehen.

Für den Wirkungspfad Boden Mensch wird in der Stellungnahme verdeutlicht, dass im Hinblick auf die Nutzung als Wohngebiet und auch als Kinderspielfläche für das Grundstück 1708/1 keine Maßnahmen erforderlich sind. Für die geplante Bebauung auf dem Grundstück 1713/3 mit den Gebäuden Goethestraße 34 und 36 liegen keine entsprechenden Untersuchungen vor. Durch die randliche Lage zur Altablagerungsfläche sind jedoch auch hier keine höheren Schadstoffbelastungen zu vermuten. Für eine abschließende, abgesicherte Bewertung des Sachverhalts können jedoch noch entsprechende Oberbodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Freifläche in Betracht gezogen werden, sofern diese auch zukünftig als Grünfläche genutzt werden soll.

Die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Nutzpflanze ergab, dass eine kleingärtnerische Nutzung auf der Fläche nicht empfohlen werden kann. Sollten auf der Fläche eine kleingärtnerische Nutzung geplant sein, wird für diese Bereiche ein Bodenaustausch bzw. das Aufbringen einer ca. 50 cm mächtigen unbelasteten Bodenschicht vorgeschlagen.

C3 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen („Stellungnahme zur geplanten Bebauung Goethestraße/Iglersloh im Bereich der Altablagerungsfläche „Lessingweg-Hohe Steige Rotbad“ des Büros Berghof vom Mai 2006), dass nach der vorliegenden Erhebung von Bombentrümmern auf der Gemarkung Tübingen, „Luftbildauswertung auf Kampfmittel“ vom 10.09.2003, sich einzelne Bombentrümmern im Bereich der Untersuchungsfläche befinden. Die Bereiche decken sich mit Teilbereichen der nach der Historischen Erhebung auskartierten Altablagerungsfläche. Die Verfüllung der Bombentrümmern nach 1945 muss im Zusammenhang mit der weiteren Verfüllung der Altablagerung stattgefunden haben.

Nach der Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine Gefahr von unerkannten Blindgängern in Bereichen einzeln liegender Bombentrümmern als äußerst gering eingestuft (vgl. Aktenvermerk Stadt Tübingen vom 29.01.2004).

C4 Grundwasserschutz

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der unteren Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Land- schaft	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15			X	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X			
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30				
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X			
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X			
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X			
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30			X	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20			X	X
	Alnus incana	Grau-Erle	15-20			X	
	Betula pendula	Birke	20-30				X
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20				X
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X			
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20	X			
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30				
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30			X	X
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X			
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X			
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10	X			
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	X			
	Platanus acerifolia	Platane	>20	X			
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25				X
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25				X
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15			X	
	Pyrus calleriana 'Chanticleer'		-20	X			
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	X			X
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	X		X	X
	Salix alba	Silber-Weide	20-25			X	X
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25				
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X			
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X			
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30				
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25	X			
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30				
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5			X
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8			X
		Crataegus laevigata	Zweigflüßiger Weißdorn	2-5			

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Land- schaft
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	1-5			
	Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulendorn	1-5	X		
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6		X	X
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4		X	
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5			X
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4			
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3			X
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4			
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3			X
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3			
	Salix aurita	Ohr-Weide	2-3		X	
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6		X	
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5		X	
	Salix triandra	Mandel-Weide	3-5		X	
	Salix viminalis	Korb-Weide	5-10		X	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4		X	X
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4		X	X
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7		X	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5			
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5			X
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4		X	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002
 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Goethestraße/Iglersloh“

Entwurf vom 15.06.2006



Tübingen
Universitätsstadt

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Goethestraße/Iglersloh“	1
Entwurf vom 15.06.2006	1
1 Erfordernis der Planaufstellung	3
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	3
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	4
4 Städtebauliches Konzept	4
5 Technische Infrastruktur	5
6 Umweltbericht	5
7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen	5
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	7
A1 Art der baulichen Nutzung	7
A1.1 Wohngebiet	7
A2 Maß der baulichen Nutzung	7
A3 Bauweise	7
A4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
A5 Offene Stellplätze und Garagen	7
A6 Nebenanlagen	7
A7 Zu- und Abfahrtsverbote	7
A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
A9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	8
A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
A11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	10
9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	10
B1 Äußere Gestaltung der Gebäude	10
B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	10
B3 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
10 Flächenbilanz	11
11 Bodenordnung / Folgeverfahren	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Tübingen beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung, die Grundstücke Goethestraße 34-38 einer Wohnbebauung zuzuführen. Ein Investor plant die Grundstücke zu erwerben und die Planung und Realisierung der Wohnbebauung durchzuführen. Auf den Grundstücken sind bisher ein Wohngebäude mit einer ehemaligen Filiale der Kreissparkasse Tübingen und ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Der öffentliche Parkplatz wird nur wenig genutzt. Die Grundstücke sind von der Goethestraße aus bereits voll erschlossen und grenzen im Norden an die Iglerslohklinge.

Die Grundstücke Goethestraße 34 – 38 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goethestraße/Mörikestraße“, der für den Bereich des Parkplatzes eine öffentliche Parkierungsfläche vorsieht. Insofern widersprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans der geplanten Nutzung, so dass die Schaffung von neuem Planungsrecht in diesem Bereich erforderlich wird.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen gem. § 12 BauGB aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren sollen die hohen gestalterischen und ökologischen Anforderungen an diesen Bereich mit den von der Stadt gewünschten Bebauungsdichte und der Integration in die umgebende Bebauung in Einklang gebracht werden.

Die Stadt Tübingen hat daher am 04.07.2005 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Goethestraße/Iglersloh" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen/Tübingen vom 28.09.2005 ist der Planbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Änderung der Flächennutzung bis zur Klinge in Wohnbaufläche ist jedoch Gegenstand der 100. Änderung des Flächennutzungsplans, die derzeit zur Genehmigung dem Regierungspräsidium vorliegt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher absehbar.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Goethestraße/Mörikestraße“ aus dem Jahre 1991, der für das Grundstück 1713/3 öffentliche Grünfläche und Parkplatz und für das Grundstück 1708/1 allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Goethestraße/Iglersloh" tritt der bestehende Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden der Universitätsstadt Tübingen. Derzeit bestehen auf der Fläche ein öffentlicher Parkplatz und eine ehemalige Filiale der Kreissparkasse. Der öffentliche Parkplatz wird nur wenig genutzt. Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet, das kleinteilige Einzelhausbebauung und Mehrfamilienwohngebäude aufweist. Der derzeitige Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bauweise zu. Im Norden des Plangebietes grenzt die Iglersloher Klinge, ein Taleinschnitt von 10 m. Die Klinge ist von dichtem Baumbestand bewachsen. Im Norden der Klinge befindet sich ein § 32 Biotop.

Maßgeblich für die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden verschiedene Alternativen der Bebauung überprüft. Von einer sehr lockeren bis hin zu einer massiven Bauweise mit zwei Vierspännern und einem Zweispänner je fünfgeschossig wurden sämtliche Varianten geprüft. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Planung sieht drei Mehrfamilien-Wohngebäude als Zwei- und Dreispänner mit insgesamt ca. 24 Wohneinheiten vor. Die Wohnfläche beträgt nun insgesamt ca. 1.350 m² (Geb. 34 ca. 432 m², Geb. 36 ca. 513 m², Geb. 38 ca. 405 m²). Trotz einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks passt sich die Gebäudekubatur der örtlichen Umgebung an. Die Baukörperabmessungen und die Gebäudehöhen sind im Vergleich zum Vorentwurf zurückgenommen und aus den Anforderungen der Topografie und des bewegten Geländeverlaufs entwickelt. Die Bebauung greift nun nicht mehr in die Klinge ein, so dass ein Großteil des Baumbestands bestehen bleiben kann.

Neben der Anpassung der Gebäudekubatur an die Höhenverhältnisse gelten die Blickbeziehungen von der Goethestraße in die Klinge als bedeutendes Element der Bebauungskonzeption. Die Abstände der Gebäude zueinander sind ca. 15 m, so dass die Blickbeziehungen in die Klinge und eine Durchlässigkeit der Bebauung gewahrt werden.

Die geplanten Wohnungsgrößen sind ein bis zwei Zimmer Wohnungen, von 50 bis 80 m², die jedoch je nach Bedarf zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden können.

Die Parkierung ist zum größten Teil unterirdisch in einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen untergebracht, deren Zufahrt die nötige Aufstellfläche gewährt. Auf den Grundstücken sind insgesamt vier ebenerdige Stellplätze geplant.

Im Rahmen der Planung soll auch der Straßenraum der Goethestraße durch einen Parkierungstreifen mit Baumbegrünung verengt werden. Die Maßnahme trägt zur

Verkehrsberuhigung bei. Im Straßenraum sind vier öffentliche Stellplätze vorgesehen.

5 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Das unbelastete Oberflächenwasser wird dem Iglersbach zugeleitet. Die Begrünung der Dachflächen und die begrünten Freiräume schaffen die nötige Retention.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalisationssystem zugeleitet.

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind derzeit drei Kanäle vorhanden, wovon einer bereits stillgelegt ist. Einer wird verlegt, so dass er nicht durch die Bebauung überdeckt wird. Der Dritte bleibt in seiner heutigen Lage bestehen. Er befindet sich in ca. 6 m Tiefe. Die geplante Bebauung ragt mit einer Ecke in die Freihaltetrasse des Kanals ein. Die Bebauung wird in diesem Bereich auf Pfählen gegründet, die eine Bewirtschaftung des Kanals dennoch möglich machen. Im Reparaturfall könnte der Kanal in die Trasse des neu verlegten Kanals integriert werden. Die zur Bewirtschaftung benötigten Trassen werden durch Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

Die im Straßenraum geplanten Bäume sind mit der Lage der in der Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt.

Das im Bereich des bisherigen Parkplatzes geplante Regenrückhaltebecken wurde in den Kurvenbereich der Waldhäuser Auffahrt an der Einmündung zur Oberen Schillerstraße verlegt, so dass es nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

ÖPNV

Die Haltestelle „Im Rotbad“, die sich derzeit vor dem Gebäude 42 befindet wird ca. 50 m bergaufwärts verlegt. Westlich der Straße „Im Rotbad“ befindet sich bereits eine Bushaltestelle.

6 Umweltbericht

siehe Anlage

7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-

und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Goethestraße / Iglersloh“, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, zu entnehmen. Eine zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Im Vergleich zur bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Bebauung erhöht sich die Neuversiegelung um 215 m². Gleichzeitig werden 450 m² der zusammenhängenden Gehölzflächen im Vorraum zur Klinge in Gartenfläche umgewandelt.

Der Boden ist durch Verfüllungen mit teils belastetem Material und Umlagerungen deutlich vorbelastet. Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Bodenaushub gutachterlich überprüft. Wiedereingebaut wird nur unbelastetes Bodenmaterial. In den unversiegelten Bereichen werden so die Bodenfunktionen gestärkt.

Durch Maßnahmen wie die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Fußwegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild gemindert.

Durch die Neuordnung wird die Klinge als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Der notwendige Puffer zur Gartennutzung wird durch einen freiwachsenden Strauchsaum hergestellt. Teile der oberhalb liegenden Gehölze werden mit einer Pflanzbindung belegt. Mit Hilfe dieser Maßnahme werden weitere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild vermieden. Die Fläche steht dauerhaft als Ausgleichsraum zur Verfügung.

Das verbleibende Defizit kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen wird im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220 ein weiterer Bauabschnitt für eine naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach umgesetzt werden. Die Maßnahme beinhaltet:

- Entfernung des Pflasterkorsetts
- Abflachung der Böschungen
- Sicherung der entstehenden Buchten mittels Ingenieurbiologie
- Einbindung des bestehenden Steinsatzes in die Böschung

Ziel der Maßnahme ist es, in diesem Gewässerabschnitt der Steinlach durch Initiaßnahmen eine naturnahe Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan liegenden Grundstücken zugeordnet (siehe Textteil Ziff. A.11).

Für die Maßnahme liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung und eine Kostenschätzung vor. Der Umfang der Maßnahme entspricht dem im Umweltbericht ermittelten Kostenäquivalent.

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und die genannten planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige Kompensation der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen möglich.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Wohngebiet

Die Festsetzung von Wohngebäuden entspricht der städtebaulich gewünschten Nutzung des Bereichs und der umgebenden Bebauung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entwickelt sich entsprechend der Topografie und der umgebenden Bebauung. Entlang der aufsteigenden Goethestraße tritt eine dreigeschossige Bebauung in Erscheinung. Die Staffelung erfolgt durch die Dachterrassen, die in Richtung Straße nach Osten ausgerichtet sind.

A3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der gewünschten Baukultur. Sie lassen Zwischenräume zwischen den Baukörpern frei, die Durchblicke in die Klinge gewähren.

A5 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung wurde getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

A6 Nebenanlagen

Die Festsetzung wurde getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

Aus verkehrstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit werden Zufahrtsverbote und Einfahrtsbereiche festgesetzt.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

A8.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Unverschmutztes Dachflächenwasser wird gedroselt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

A8.3 Private Grünfläche – Gehölzbestand der Klinge/FNL1

Die Gehölzbestände der Iglerslohklinge sind ein wichtiges und hochwertiges Stadtbiotop. Es hat zudem zentrale Bedeutung für das lokale Klima und das Ortsbild. Die Festsetzung soll die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Klinge mit ihren Gehölzen weit möglichst reduzieren. Der Strauchsaum dient als Puffer gegen Beeinträchtigungen wie Begehen oder das Ablagern von Gehölz- und Grünschnitt.

A9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das im Plan dargestellte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht dient der Erschließung des Flurstücks 1707/6.

Die Leitungsrechte dienen der Bewirtschaftung und Sicherung der das Plangebiet durchfließenden Kanäle.

Das Fahrrecht dient der Bewirtschaftung der angrenzenden Iglerslohklinge. Zusätzlich ist die Bewirtschaftung auch über die Mohlstraße möglich.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) - Gehölzfläche

Die bestehende Gehölzfläche dient der Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von überbauten Flächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten und sind geeignet Straßenstaub zu binden.

Einzelbäume

Entspricht der Begründung zu Pflanzbindung - Gehölzfläche

A10.2 Pflanzzwang

Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und binden die Bebauung optisch in die Siedlung ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild der Goethestraße. Sie gliedern den Straßenraum unterstützend zu den Gebäuden. Einer Erwärmung der Fläche entlang der Erschließungsstraßen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken die Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission, tragen zur Sauerstoffproduktion bei und minimieren somit den Eingriff in den Naturhaushalt.

Pflanzzwang (pz) – Hecken

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes, der Gliederung des Straßenraumes und dem Sichtschutz der Anwohner. Des Weiteren hat die Festsetzung ökologische Funktionen.

Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung hat neben der ökologischen Funktion (s.u. Begründung zu extensive Dachbegrünung) auch erhebliche Wirkung auf das gestalterische Konzept. Der zwischen Gebäude 34 und 36 entstehende Hof dient sowohl dem Aufenthalt als auch der Gestaltung, ist sowohl privater als auch halböffentlicher Raum. Eine ansprechende Bepflanzung und Begrünung ist daher von besonderer Bedeutung. Die Begrünung soll auch den Blick auf die nördlich liegende Klinge ermöglichen.

Extensive Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitlich verzögert in die Kanalisation abfließen. Eine übermäßige Aufheizung der Dachflächen und die Erhöhung der Umgebungstemperatur werden vermieden. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Durch begrünte Dächer entstehen zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Siedlungsgebietes.

A11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden, deshalb werden planextern Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) durch diese Festsetzung eindeutig zugeordnet.

Durch die Zuordnung kann auch dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Tübingen gemäß § 135 a-c BauGB Rechnung getragen werden.

Ziel der Maßnahme ist es, in diesem Gewässerabschnitt der Steinlach durch Initiaßnahmen eine naturnahe Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und die genannten planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige Kompensation der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen möglich.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen der Dachform mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig. Durch die abgestuften Flachdächer kann sich die Bebauung mit optimaler Ausnutzung und Ausrichtung den topografischen Gegebenheiten anpassen.

Die Fassadengestaltung wurde in einem langfristigen Prozess entwickelt und entspricht in der vorliegenden Form den hohen gestalterischen Anforderungen in diesem Bereich. Die Materialwahl muss einheitlich erfolgen. Sie wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Goethestraße / Iglersloh“ in Abstimmung mit der Stadt und dem Büro Baldauf noch detaillierter festgelegt.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B2.1 Einfriedigung

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedigungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedigungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

B2.2 Müllbehälterstandplätze

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

B3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-
veränderungen von der vorhandenen Morphologie.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,38 ha großen Plangebietes verteilen sich
folgendermaßen:

Wohngebiet (maßgebende Grundstücksfläche):	ca. 1.940 m ²
Private Grünfläche:	ca. 690 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 1.015 m ²
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	ca. 140 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Es ist keine Bodenordnung erforderlich. Der Grundstückserwerb ist eingeleitet.

Stadt Tübingen, den

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Goethestraße
/Iglersloh“

mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- /
Ausgleichsuntersuchung

Entwurf vom 15.06.2006



Tübingen
Universitätsstadt

Inhalt:

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	5
2.1	Standort	5
2.2	Art der Nutzung	5
2.3	Umfang der Planung	6
2.4	Bedarf an Grund und Boden	6
3	Zielvorgaben des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen	6
4	Beschreibung des aktuellen Umweltzustands	9
4.1	Schutzgut Mensch	9
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
4.3	Schutzgut Boden	11
4.4	Schutzgut Wasser	12
4.5	Schutzgüter Luft und Klima	13
	Klimafunktion	13
4.6	Schutzgut Landschaft	14
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.8	Wechselwirkungen	15
5	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	16
5.1	Schutzgut Mensch	16
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
5.3	Schutzgut Boden	17
5.4	Schutzgut Wasser	18
5.5	Schutzgüter Luft und Klima	18
5.6	Schutzgut Landschaft	19
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
6	Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung)	20
6.1	Verfahren	20
6.2	Bilanzen	21
6.3	Bilanz der Flächenversiegelung	24
6.4	Transformation	25
	Ausgleichsdefizit Laubgehölzflächen	25
6.3	Ergebnis	26
7.	Zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlene Maßnahmen und deren Begründung	26
7.1	Bodenschutz	26
7.2	Bodendenkmale	27
7.3	Grundwasserschutz	27
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	28
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
7.6	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	32
7.7	Gestaltung der Müllbehälterstandplätze	32

8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
9.	Zusätzliche Angaben	33
9.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	33
9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	34
9.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	34
10	Zusammenfassung	34
Anlagen:	Karte Bestand M 1:1000	
	Karte Planung M 1:1000	

1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Tübingen beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung, die Grundstücke Goethestraße 34-38 einer Wohnbebauung zuzuführen. Ein Investor plant die Grundstücke zu erwerben und die Planung und Realisierung der Wohnbebauung durchzuführen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen gem. § 12 BauGB aufgestellt. Daher hat der Stadtrat der Universitätsstadt Tübingen am 2006 beschlossen, den Bebauungsplan "Goethestraße/ Iglersloh" aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Die Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplans leitet sich aus §7 Abs.1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 NatSchG ab. Demnach sollen mit den Aussagen eines Grünordnungsplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Aufgaben des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge dargestellt werden. Potentiell negativen Auswirkungen der geplanten Veränderungen soll entgegengewirkt werden, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten oder zu verbessern.

Gemäß § 1 a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden, auszugleichen. Die Eingriffsdimension sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich des Eingriffs notwendig sind, erhalten durch die Übernahme in den Bebauungsplan Rechtskraft.

Da die Inhalte von Umweltprüfung, GOP und Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchung sich in weiten Teilen überschneiden bzw. aufeinander aufbauen, wurden die einzelnen Untersuchungen im Umweltbericht zusammengefasst.

2 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

2.1 Standort



Lageplan (Ausschnitt aus der digitalen Topografischen Karte TK25, ohne Maßstab)

2.2 Art der Nutzung

Derzeit wird das Grundstück 1713/3 in der nördlichen Hälfte als Parkplatz genutzt. Dieser ist zur Goethestraße hin durch einen Rasenstreifen mit einzelnen Birken abgegrenzt. Nach Norden grenzt der Seitenarm der Iglerslohklinge an. Die Klinge selbst sowie die vorgelagerten Flächen zum Parkplatz und den angrenzenden Hausgärten sind mit standorttypischen Laubgehölzen wie Esche, Berg-, Spitz- und Feldahorn und Hainbuche bestanden. Westlich des Parkplatzes verläuft eine mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt, die der Erschließung des Grundstücks 1707/6 dient. Das Einzelhaus Mörikestraße Nr. 42 wurde als Filiale der Kreissparkasse genutzt. Auf dem Grundstück finden sich darüber hinaus ein Pkw-Parkplatz, ein Schuppen, Zierstrauchpflanzungen entlang der Straße, eine das Grundstück umschließende freiwachsende Hecke sowie Scheerrasen- und Ziergehölzflächen im hinteren Gartenbereich.

2.3 Umfang der Planung

Gemäß den aktuellen Planunterlagen umfasst das Gebiet des Bebauungsplans eine Fläche von insgesamt **0,38 ha**.

Geplante Nutzung	Fläche [m ²] ca.
Maßgebende Grundstücksfläche (Wohngebiet)	1.940
Private Grünfläche	690
Straße mit Verkehrsgrün	1.155
Gesamtfläche Bebauungsplan	3.783

2.4 Bedarf an Grund und Boden

Gegenüber den bestehenden oder baurechtlich zulässigen Flächennutzungen entstehen folgende Veränderungen:

Art der Nutzung	Fläche Bestand [m ²] ca.	Fläche Planung [m ²] ca.
Zulässige Versiegelung private Grundstücksfläche	185	1.138
Öffentlicher Parkplatz	608	0
Straße	1.155	1.025
Erschließung mit wasserdurchlässigen Belägen	160	160
Verkehrsgrün	150	130
Grünflächen an öffentlichen Gebäuden	35	0
Nutz- oder Ziergarten	200	495
Heckenpflanzungen	75	70
Laubgehölzflächen	1.215	765
Summe	3.783	3.783

3 Zielvorgaben des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) formuliert.

Darüber hinaus gibt es Konkretisierungen im Rahmen von Fachplanungen, die für den zu erstellenden Bebauungsplan von Belang sind. Wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden, ist der rechten Spalte zu entnehmen.

Zielvorgaben	Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung
<p>§ 2 (14) NatSchG: „Auch im besiedelten Bereich sollen Grünflächen und Grünbestände erhalten werden; (...) noch vorhandene Grünbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Klinge als private Grünfläche - Schutz der Klinge durch Anlage eines Puffer-saums - Neupflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern (Pflanzzwang) - Wiederherstellung typischer Gartenbiotope
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume: § 2 (11) NatschG: „Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Wirkungsgefüges des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schonen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Seltene oder in ihrem Bestand bedrohte heimische Tier- und Pflanzenarten sind einschließlich ihres Lebensraums zu erhalten und zu fördern.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Klinge als private Grünfläche - Schutz der Klinge durch Anlage eines Puffer-saums - Wiederherstellung typischer Gartenbiotope
<p>Boden: § 1a Abs.2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p> <p>§ 2 (17) NatSchG: „mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen (...) hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung von zuvor bereits bebauten Flächen im Sinne einer Nachverdichtung. - Die zulässige Versiegelung übersteigt nur geringfügig die bestehende Versiegelung
<p>Wasser: § 3a Abs. 6 Wassergesetz (WG): „Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung von zuvor bereits bebauten Flächen. - Minderung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung - Gedrosselte Einleitung

	der unbelasteten Abwässer in den nahen Iglersbach
Klima: Landschaftsplan (Entwurf 1997), Zielkonzept für (40c) Stadtgebiet Tübingen nördlich des Neckars: „Erhalt und Sicherung der Klimaentstehungsgebiet und Kaltluftabflussbahnen, d.h. Sicherung der siedlungsklimatischen Funktionsfähigkeit der Flächen“	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Klinge als private Grünfläche - Neupflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern (Pflanzzwang) - Extensive Dachbegrünung

- **Flächennutzungsplan:**
 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen/Tübingen vom 28.09.2005 ist der Planbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Fortschreibung des FNP an dieser Stelle befindet sich derzeit im Verfahren.

- **Landschaftsplan:**
 Der Entwurf des Landschaftsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen macht für den Bereich des Bebauungsplans folgende Aussagen:
 - Das Baugebiet liegt im Landschaftsraum „Stadtgebiet Tübingen nördlich des Neckars (40c)“ mit der Raumkategorie „städtisch geprägter Raum“.
 - Der Iglersbach und sein Seitenarm sind ein fließgewässerbegleitendes Gehölz mit hoher Bedeutung
 - Die Klinge des Iglersbachs sowie sein Seitenarm sind ein Bereich mit herausragender bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
 - Die Goethestraße ist Teil einer regional bis überregional bedeutsamen Radwegverbindung

- **Bisher rechtskräftige Bebauungspläne:**
 Das Grundstück Mörikestraße Nr. 42 ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße/Mörikestraße“.
 Festgesetzt sind:
 - Art der Nutzung: Wohngebiet
 - Maximale Gebäudehöhe: ZII
 - Grundflächenzahl: GRZ = 0,25
 - Geschossflächenzahl: GFZ = 0,5
 Die Gehölzbestände des Grundstücks 1713/3 sind als öffentliche Grünfläche, die Parkplatzfläche entsprechend ihrer Nutzung ausgewiesen. Für die Zufahrt gelten Leitungs-, Fahr- und Gehrecht

- **Forstrechtliche Einordnung der Gehölzflächen:**
 Die Forstbehörde führt das Grundstück 1709/8 als Wald, das Grundstück 1713 jedoch nicht.
 Das LRA stuft die Gehölze entlang der Iglerslohklinge in seiner Stellungnahme vom 30.08.2005 ebenfalls nicht als Wald ein. Die Prüfkriterien der LBO bzgl. des Waldabstandes sollten aber sinngemäß angewandt werden.

4 Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

4.1 Schutzgut Mensch

	Bestandssituation	Bewertung
Siedlungspotential	<p>Das Baugebiet liegt nördlich des Stadtzentrums in einem von kleinteiliger Einzelhausbebauung und Mehrfamilienwohnungen geprägten Wohngebiet. Die östlich angrenzenden Grundstücke sind durch die Hanglage und die angrenzende Klinge des Iglersbaches geprägt.</p> <p><u>Vorbelastung</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bodenbelastungen durch die Verfüllung der Klinge. Hierdurch ergeben sich aus gesundheitlichen Gründen Einschränkungen in der Nutzung des Gartens als Nutzgarten.	Hohe Empfindlichkeit gegenüber störenden Nutzungsformen (z.B. durch vermehrten Lärm)
Lärm	Die Goethestraße dient im wesentlichen dem Anliegerverkehr der umgebenden Bebauung sowie der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebiete. Die Lärmbelastung ist gering.	
Erholungsnutzung	Die Goethestraße ist Teil der Radwegeverbindung, die die Innenstadt von Tübingen mit den Erholungsgebieten auf der Waldhäuser Ebene und des Schonbuch verbindet.	Mäßige Bedeutung für die Erholungsnutzung

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Bestandssituation	Bewertung
Biotopstrukturen	<p>Zur Zeit der Bestandsaufnahme waren folgende Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebiets vorzufinden:</p> <p>Laubwald mit überwiegend heimischen Baumarten</p> <p>Der Waldbestand der Klinge reicht bis auf die Ebene hinauf und umschließt den Parkplatz. Dominierende Arten sind Hainbuche (<i>Campinus betulus</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) und Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>). Die Bäume sind häufig mehrstämmig. Innerhalb der Klinge wird die Krautschicht von Efeu (<i>Hedera helix</i>) und Scharbockskraut (<i>Ranunculus ficaria</i>) bestimmt. Daneben kommen aber auch Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Busch-Windröschen (<i>Anemone nemerosa</i>), Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>) oder Echte Nelkenwurz (<i>Geum urbanum</i>) vor. Im Grenzbereich zu den Hausgärten</p>	Im Bereich der Klinge und den angrenzenden Gehölzen hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und temporäre Inanspruchnahme

der angrenzenden Grundstücke und zum Parkplatz kommen vermehrt Ruderalarten und Nährstoffzeiger hinzu.

Hausgarten

Die ehemalige Kreissparkassenfiliale umgibt ein Ziergarten mit typische Strukturen wie Rasenflächen und Heckenpflanzungen.

Die Vegetationsbestände im Grenzbe-
reich der
Straße und
innerhalb der
Gartenfläche
weisen eine
**mäßige Emp-
findlichkeit**
auf.

Grünflächen an öffentlichen Gebäuden

Immergrüne Zierstrauchpflanzungen zwischen Goethestraße und Kreissparkasse.

Verkehrsrün

Nach Süden wird der Parkplatz von einer Scherrasenfläche begrenzt, die mit einzelnen Birken bestanden ist. Der Rasen ist von Nährstoffzeigern wie z.B. Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) geprägt.

Teilweise versiegelte Flächen

Mit Rasengitterpflaster befestigte, wasserdurchlässige Zufahrts- und Stellplatzfläche.

Versiegelte
Flächen sind
**ohne Bedeu-
tung**

Vollständig versiegelte Flächen

Durch Asphalt oder Beton vollständig versiegelte Straßen- oder Erschließungsflächen.

Bebaute Flächen

Durch Gebäude und Schuppen vollständig versiegelte Flächen.

Biotopvernetzung

Die Klinge des Iglersbaches ist ein wichtiges Stadtbiotop. Sie steht im direkten Verbund mit den angrenzenden großzügigen Hausgärten. Ein lockerer Verbund besteht mit den Biotopen am Bärenspitz sowie dem Trockenmauergebiet im Gewann Iglersloh. Die Wertigkeit der Region ergibt sich aus dem Wechsel von zusammenhängenden Gehölzbeständen, Wiesen, Streuobstbeständen und extensiv genutzten Gartenbereichen mit zahlreichen Kleinstrukturen. Der Iglersbach als teils naturnahes Fließgewässer ist ein weiteres wichtiges Biotopelement.

Die Bedeu-
tung der
Klinge im Bi-
otopverbund
ist **sehr
hoch**.

Die **Garten-
flächen** sind
dagegen von
**nachrangiger Bedeu-
tung**.

Vorbelastung

- Weite Teile des Gebiets sind durch Parkplatz, Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Die Zufahrt zum Grundstück 1707/6 ist durch Rasengittersteine überbaut.
- Die Klinge und die angrenzenden Gehölzflächen werden teils zur Entsorgung von Müll und Gartenabfällen missbraucht.

	<ul style="list-style-type: none">- Die Waldvegetation ist durch die angrenzende Hausgartennutzung teils mit standortfremden Ziergehölze durchsetzt.	
Pflanzen	<p>Die Pflanzenzusammensetzung der unterschiedlichen Biotopstrukturen entspricht der typischen Ausprägung in Abhängigkeit von Alter und Standortbedingungen. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.</p> <p><u>Potentielle natürliche Vegetation</u> Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebiets besteht aus Waldkraut-Traubeneichen Hainbuchenwald.</p>	<p>Die Fläche selbst ist insgesamt von mäßiger Bedeutung</p>
Tiere	<p>Faunistische Untersuchungen lagen nicht vor. Es gibt jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Baugebiet selbst.</p> <p>Die nahegelegene, naturnah ausgebildeten Hauptklinge des Iglersbachs ist wahrscheinlich Lebensraum des Feuersalamanders (<i>Salamandra salamandra</i> RL BW3). Die Strukturen im Baugebiet sind als Lebensraum für die bedrohte Arte derzeit nicht geeignet oder von nachrangiger Bedeutung.</p>	<p>Die Flächen des Baugebiets sind insgesamt von mäßiger Bedeutung.</p>
Schutzgebiete	<p>Auf der Fläche befinden sich keine Schutzgebiete nach NatSchG BW oder BNatSchG. Der Hauptarm der Iglersohklinge ist teilweise als geschütztes Biotop nach §32 NatSchG ausgewiesen.</p>	<p>Ohne Bedeutung</p>

4.3 Schutzgut Boden

	Bestandssituation	Bewertung
Geologie	<p>Der Untergrund des Untersuchungsraums besteht aus Stubensandstein im Osten mit Übergang zum Bunten Mergel. Die Baugrunduntersuchung ergab im Untergrund eine geringmächtige Verwitterungsdecke bzw. überwiegend steifer Hang- und Decklehme über halbfesten bis festen Tonmergel der „Bunten Mergel“</p>	
Boden	<p>Auf Grund einer Vielzahl von morphologischen Veränderungen in der Vergangenheit (Einebnung des Parkplatzes, Verfüllung der Kanäle, Verfüllung der Talklinge) finden sich unter einer 15 bis 25 cm mächtigen Mutterbodenschicht künstliche Auffüllungen, die eine schwankende Mächtigkeit von 0,4 (Nordost) bis 8,2 m (West) aufweisen. Die künstlichen Auffüllungen bestehen neben Schotter- und Kiesablagerungen aus schluffig-sandigen</p>	

Tonen mit eingelagerten Glas-, Metall- und Knochenstücken. Müllartige Ablagerungen wurden nicht angetroffen. Die Analyseergebnisse der Bodenprobe haben ergeben, dass der Bodenaushub nur eingeschränkt wiederverwertbar ist, da einzelne Feststoffe über den Zuordnungswerten der LAGA Z0 bis Z1.2 lagen.

Bodenfunktionen

Eine Bewertung nach dem Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, 1995) ist auf Grund der weitreichenden Bodenveränderungen nicht möglich. Die Bodenfunktionen müssen als gestört betrachtet werden.

Auf Grund der hohen Vorbelastungen insgesamt **geringe Empfindlichkeit** gegenüber Funktionsverlusten

Vorbelastung

- Künstliche Auffüllungen und weitere morphologische Veränderungen
- Hoher Versiegelungsgrad durch Parkplatzflächen, Gebäude und Straße.
- Erhöhte Schadstoffbelastungen des Bodens im Bereich der Flstk. 1708/1 und im Straßenbereich Goethe-/Mörikestraße. Auf Grund der geringen Mobilisierbarkeit stellt diese Belastung bei der derzeitigen Nutzung keine unmittelbare Gefährdung für Grundwasser und Mensch dar. Der Bodenaushub ist nicht uneingeschränkt verwertbar.

4.4 Schutzgut Wasser

	Bestandssituation	Bewertung
Fließgewässer	Im Bereich des Baugebiets verlaufen Regewasserkanäle. Das Wasser wird aus dem Bereich Rotbad/Bärenspitz bis in den Klingenseitearm geführt. Hier läuft es in einer ausgebauten Wasserrinne dem Iglersbach zu. Es handelt sich damit nicht um ein Fließgewässer. <i>(Universitätsstadt Tübingen, Tiefbauamt, Schreiben vom 23.05.2006)</i>	Offene Regewasserleitung mit sehr geringem Wert für den Naturhaushalt
Grundwasser	Der Bunte Mergel gilt als Grundwassergeringleiter. Aufgrund der geologischen Bedingungen besteht eine geringe Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen in tiefere Grundwasserstöcke. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist ebenfalls gering.	Mäßige Empfindlichkeit gegenüber weiterer Flächenversiegelung und Schadstoffeinträgen
	<u>Vorbelastung</u> <ul style="list-style-type: none">- Ein Großteil des Planungsgebiets ist bereits durch Bebauung, Straßen- und Erschließungsflächen versiegelt.	

Schutzgebiete	Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.	Ohne Bedeutung
----------------------	---	-----------------------

4.5 Schutzgüter Luft und Klima

	Bestandssituation	Bewertung
Klima	<p><u>Klimatische Verhältnisse</u> Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimaraum Albvorland zugeordnet. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8°C, die durchschnittlichen Niederschlagsmengen haben eine Größenordnung von 700 bis 750 mm pro Jahr. Als vorherrschende Windrichtungen werden Südwest bis West angegeben, in den Tallagen herrschen Tallängswinde vor.</p> <p><u>Klimafunktion</u> Die Bedeutung klimaökologischer Ausgleichsflächen besteht im Temperatenausgleichs und Luftaustausch bei Wärme- und Schwülebelastungssituationen. Auf der Grundlage von Analogschlüssen aus vergleichbaren Situationen bezg. Des Reliefs und der Landnutzung wird der Iglerslohklinge im zu untersuchenden Abschnitt als lokale Strömung mittleren Ausmaßes eingestuft ($200 - 500 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$). Vom Bärensitz ausgehend wurde eine lokale Strömung geringen Ausmaßes gemessen (ca. $50-200 \text{ m}^3 \cdot \text{s}$). Diese trägt zur Durchlüftung der Goethestraße bei. Im Bereich der Klinge herrschen in Bezug auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit ausgeglichene Verhältnisse, die einem Waldklimatop ähneln. Im Zusammenspiel mit den offenen Gartenflächen, die als Offenlandklimatop wirken, kommt es zu einer Luftzirkulation. Diese kann zumindest im unmittelbaren Umfeld zu einer Dämpfung der Extremen in der Temperaturentwicklung führen und so sommerliche Schwülebelastungen mindern.</p> <p><u>Vorbelastung</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Mit dem Parkplatz, dem Gebäude und der Straße sind bereits weite Teile des Gebiets versiegelt und als Belastungsfläche zu werten	<p>Die hohe Bedeutung der Klinge als klimaökologische Ausgleichsfläche beschränkt sich auf die unmittelbar umgebende Siedlung.</p> <p>Das Baugebiet selbst ist insgesamt von nachrangiger Bedeutung</p>

Luft	Die waldartig bewachsene Iglersohklinge mit ihrem Seitenarm stellt eine wichtige lufthygienische Ausgleichsfläche für die umliegende Siedlung dar. Die Obergrenze von Inversionswetterlagen liegt im Neckarraum i.d.R. oberhalb von 600 m. Auf Grund seiner Lage im Talraum gilt der Siedlungsbereich während austauscharmer Wetterlagen als belastet.	Die Gehölzbestände haben eine sehr hohe Bedeutung für die Lufthygiene der umschließenden Siedlungsbereiche.
	<u>Vorbelastung</u> - Mit dem Parkplatz, dem Gebäude und der Straße sind weite Teile des Gebiets ohne Bedeutung.	Insgesamt ist das Baugebiet von mäßiger Bedeutung .

4.6 Schutzgut Landschaft

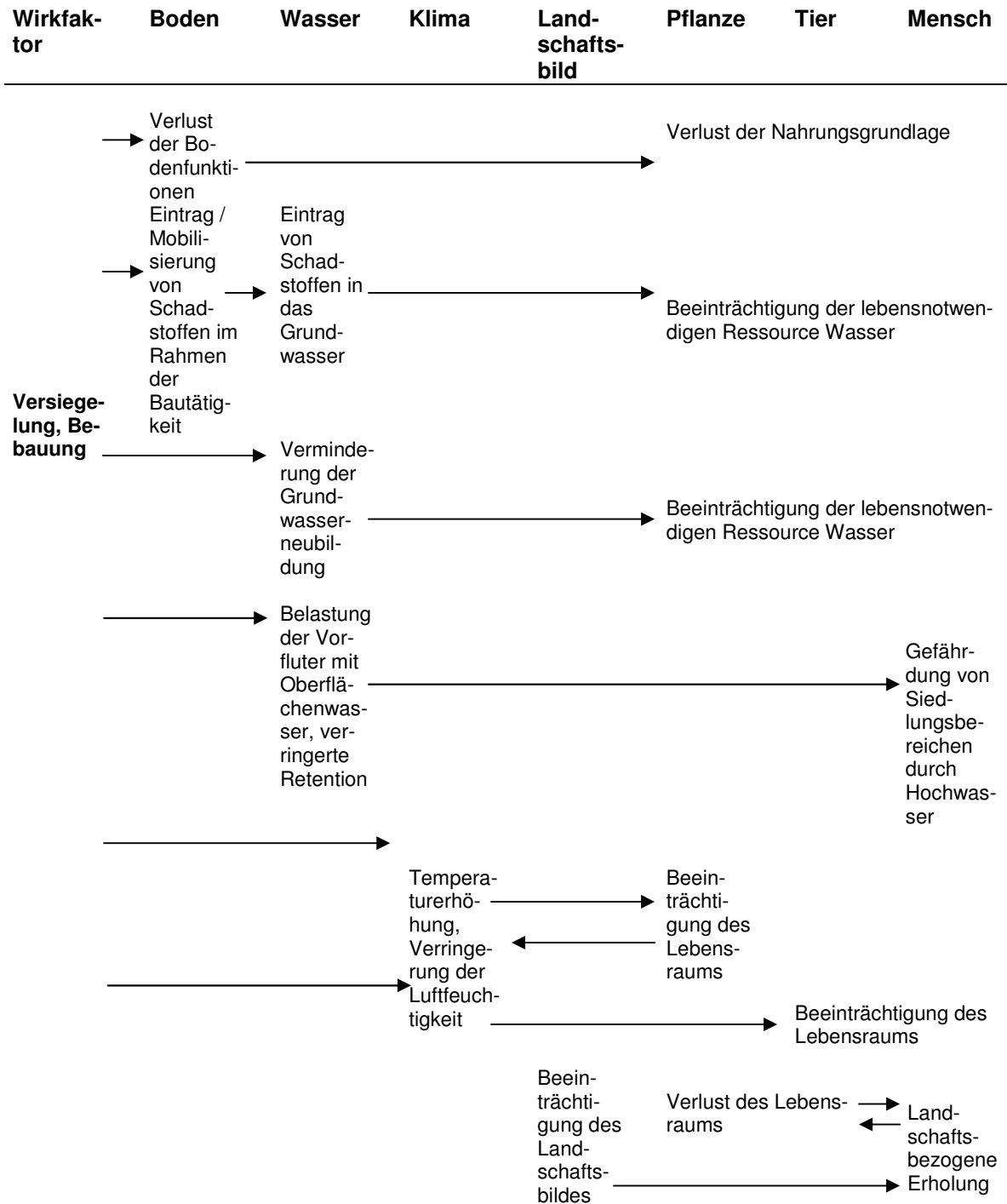
	Bestandssituation	Bewertung
Ortsbild / Landschaftsbild	Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die zum einen durch den Parkplatz mit den daran anschließenden Baumbeständen, zum anderen durch die ehemalige Kreissparkassenfiliale mit den umschließenden Grünflächen geprägt wird. Die gegenüberliegende Bebauung besteht aus Einzelhäusern mit Gärten. Im Kreuzungsbereich Goethe- und Mörikestraße befinden sich einzelne Mehrfamilienhäuser. Durch den hohen Gartenanteil mit zahlreichen hohen Einzelbäumen, die kleine Grünfläche an der Kreissparkasse mit Anschluss zum Bärenspitz ergibt insgesamt eine gute Durchgrünung der Siedlung. <u>Vorbelastung</u> - Der öffentliche Parkplatz passt sich nicht der umgebende Bebauung an.	Die Gehölzbestände der Klinge haben eine hohe Bedeutung für das Ortsbild, die übrige Fläche ist von mäßiger bis nachrangiger Bedeutung
Schutzgebiete	Es wird kein Landschaftsschutzgebiet von der Planung betroffen.	Ohne Bedeutung

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Bestandssituation	Bewertung
Kulturgüter	Es sind keine Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen	Ohne Bedeutung
Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich ein freistehendes Wohnhaus sowie ein Parkplatz. Vorbelastung: - Die Nutzung des Gebäudes wurde aufgegeben.	geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderung

4.8 Wechselwirkungen

Es bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer Vervielfältigung der Beeinträchtigungen führen können:



Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Vorbelastung des Gebiets sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als nicht erheblich zu beurteilen.

5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

5.1 Schutzgut Mensch

	Entwicklung bei Durchführung der Planung	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Siedlungspotential	Neben der Anpassung der Gebäudekubatur an die Höhenverhältnisse gelten die Blickbeziehungen von der Goethestraße in die Klinge als bedeutendes Element der Bebauungskonzeption. Die Abstände der Gebäude zueinander sind ca. 15 m, so dass die Blickbeziehungen in die Klinge und eine Durchlässigkeit der Bebauung gewahrt werden. Die Parkierung ist zum größten Teil unterirdisch untergebracht. Im Rahmen der Planung soll auch der Straßenraum der Goethestraße durch einen Parkierungsstreifen mit Baumbegrünung verengt werden. Somit wird der Verlust an öffentlichen Stellplätzen, die durch den Wegfall des Parkplatzes entstehen, kompensiert. Des Weiteren trägt die Maßnahme zur Gestaltung des Straßenraums und zur Verkehrsberuhigung bei.	Keine Veränderung der aktuellen Situation vor Ort. Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen zur Abdeckung des Siedlungsbedarfs.
Lärm	Durch die veränderte Nutzung kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Lärmbelastung. Im Raum der Goethestraße erhöht sich der Anliegerverkehr, gleichzeitig sorgen die Gestaltungsmaßnahmen für eine Beruhigung des Verkehrsflusses.	Keine Veränderung der aktuellen Situation.
Erholungsnutzung	Durch die veränderte Nutzung kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Erholungsnutzung. Die Bedeutung der Goethestraße als Radwanderweg bleibt erhalten.	Keine Veränderung der aktuellen Situation.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Entwicklung bei Durchführung der Planung	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Biotopstrukturen / Pflanzen	Durch die Baumaßnahme kommt es zu Eingriffen in den dem Klingensraum vorgelagerten Gehölzbestand als wertgebende Biotopstruktur des Planungsraums. Diese Flächen werden zu	Bei Nutzungsaufgabe des Gebäudes werden die dazugehörenden Gartenflächen verbrachen und

	<p>Gartenflächen umfunktioniert. Der Garten wird zur durch eine Saum aus Sträuchern abgegrenzt. Die Klinge wird hierdurch besser gegen Beeinträchtigungen durch die Entsorgung von Grünabfällen geschützt. Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Biotopflächen verloren. Teile der Tiefgaragen werden mit Erdboden überdeckt. Weite Teilbereiche der Dachflächen werden begrünt. Durch die Regenwasserbewirtschaftung wird die Biotopstruktur im Klingenseitenarm verbessert.</p>	<p>mit der Zeit verbuschen. Im Bereich des Parkplatz ergeben sich vorerst keine wesentlichen Veränderungen der aktuellen Situation</p>
Tiere	<p>Baubedingte Störungen der Fauna im Umfeld des Baugebiets durch Baustellenbetrieb und Lärm. Es gehen Gehölzflächen verloren, die als Saumbiotop zu den angrenzenden Gärten und als Puffer für die Klinge Bedeutung für die Tierwelt haben. Durch den Verbleib ausreichend großer ähnlich strukturierter Gebiete ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Durch den Aufbau eines Hecken-saums und die Wiederherstellung von Gartenflächen fügt sich der Bereich insgesamt wieder in den Biotopkomplex ein. Durch die Regenwasserbewirtschaftung wird die Lebensraumvielfalt im Klingenseitenarm verbessert.</p>	<p>Keine Veränderung der aktuellen Situation bei weiterer Nutzung. Die verschiedenen Sukzessionsstadien einer brachfallenden Fläche bieten diversen Tierarten Lebensräume.</p>

5.3 Schutzgut Boden

	Entwicklung bei Durchführung der Planung	Entwicklung bei Nicht-durchführung der Planung
Boden	<p>Durch die Bebauung und Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Bodenmaterial wird durch die Befahrung mit Baufahrzeugen verdichtet oder durch Umlagerungen in seiner gewachsenen Struktur verändert. Schmieröle oder Treibstoffe der Baumaschinen können in den Boden eingetragen werden. Auf Grund der Vorbelastungen wird der Bodenaushub gutachterlich überwacht. Belasteter Boden wird fachgerecht entsorgt. Bei Einbau unbelasteten Oberbodens wird die Situation in den unversiegelten Bereichen verbessert.</p>	<p>Keine Veränderung der aktuellen Situation.</p>

5.4 Schutzgut Wasser

	Entwicklung bei Durchführung der Planung	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Fließgewässer	Die dem Iglersbach zugeführte Regenwassermenge steigt. Durch die Überdeckung von Teilen der Tiefgarage, der Dachbegrünung und der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist für das Fließgewässersystem nicht mit erheblichen Veränderungen zu rechnen.	Keine Veränderung der aktuellen Situation.
Grundwasser	Für die neue Bebauung werden zuvor bereits bebaute Bereiche überplant aber auch Flächen neu versiegelt. Hierdurch wird die Grundwasserneubildung verringert. Unbelasteten Erschließungsflächen werden in angrenzende Grünflächen entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung dem Wasserkreislauf in unmittelbarer Umgebung wieder zugeführt. Das Gebiet liegt zudem in einem Bereich mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Nachteilen für das Grundwasser zu rechnen.	Keine Veränderung der aktuellen Situation.

5.5 Schutzgüter Luft und Klima

	Entwicklung bei Durchführung der Planung	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Klima	Durch die höhere Auslastung der Fläche mit Gebäuden und Wegeflächen verstärkt sich die Belastung. Gleichzeitig entfallen Bäume, die bisher ein Aufheizen der Flächen reduziert haben. Durch die Gebäude verändern sich die Strömungsverhältnisse. Durch die Überdeckung der Tiefgaragen und die weitgehende Begrünung der Dachflächen werden die Auswirkungen der Bebauung deutlich gemindert. Hinzu kommen die Neupflanzungen von Einzelbäumen, die durch Beschattung die Aufheizung von Straßen- und Wegeflächen reduzieren. Insgesamt ist für die Siedlung nicht mit erheblichen nachteiligen Veränderungen zu rechnen.	Bei Nutzungsaufgabe von Teilflächen wird sich die Blattmasse im Bereich der Gartenflächen weiter vergrößern, es entstehen Sträucher und Bäume. Die Funktion der Kaltluftentstehung über offenen Vegetationsflächen wird dabei reduziert. Gleichzeitig steigt die Frischluftproduktion.

Luft	<p>Durch die erhöhte Auslastung der Fläche mit Wohneinheiten erhöhen sich der Hausbrand und der Anliegerverkehr in einem empfindlichen Raum. Gleichzeitig entfallen im Grenzbe- reich der Bebauung Bäume. Durch den Erhalt von ausreichend großen zu- sammenhängenden Gehölzflächen und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut nicht als erheblich einzustufen./</p>	Die Situation bleibt un- verändert.
-------------	---	--

5.6 Schutzgut Landschaft

	Entwicklung bei Durchführung der Pla- nung	Entwicklung bei Nicht- durchführung der Pla- nung
Ortsbild / Land- schafts- bild	<p>Das Straßenbild ändert sich im betroffenen Abschnitt grundlegend. Entlang der Straße wird eine Gebäudereihe entwickelt, die den städtischen Charakter des Raumes betont. Die Gehölzbestände der Klinge treten in den Hintergrund. Die Abstände der Gebäude zuein- ander sind ca. 15 m, so dass die Blickbeziehun- gen in die Klinge und eine Durchlässigkeit der Bebauung gewahrt werden.</p>	<p>Keine Veränderung der ak- tuellen Situation. Ohne weitere Nutzung o- der Pflege werden Gebäu- de langsam verfallen und offene Flächen durch Suk- zessionsentwicklung von Gehölzen überwachsen.</p>

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Entwicklung bei Durchführung der Pla- nung	Entwicklung bei Nicht- durchführung der Pla- nung
Kulturgü- ter	<p>Es sind keine Kulturdenkmale gemäß Denk- malschutzgesetz (DSchG) betroffen</p>	Keine Veränderung der ak- tuellen Situation.
Sachgüter	<p>Durch die Bebauung erhöhte sich der Wert in Bezug auf Sachgüter.</p>	Keine Veränderung der ak- tuellen Situation.

6 Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung)

6.1 Verfahren

Die geplante Bebauung kann erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verursachen und stellt demzufolge einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG 2002 dar.

Gemäß § 19 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Im Sinne des Naturschutzes ist dabei folgende Hierarchie der Zielsetzung anzuwenden: Vermeidung vor Minimierung vor Ausgleich vor Ersatz.

Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, „...wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Allerdings ist gemäß §1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zusätzlich zu der nach §2(4) BauGB geforderten Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen und deren Beschreibung und Bewertung bedarf es daher einer bilanzierende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mit den voraussichtlich neu entstehenden Funktionen und Werten im Baugebiet und auf den Kompensationsflächen außerhalb.

Wie die Ermittlung von Art und Umfang der Eingriffskompensation zu erfolgen hat, unterliegt in Baden-Württemberg keiner einheitlichen Regelung. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde das Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand der Wiederherstellungskosten gewählt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen der Einführung des Ökokontos entwickelt.

6.2 Bilanzen

Bilanzierende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen				
Betroffener Bereich	Beeinträchtigt durch:	Vermeidung/ Minimierung	Ausgleich im Geltungsbereich des B-Plans	Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt				
(K1) der Klinge vorgelagertes Laubgehölz aus überwiegend heimischen und standorttypischen Baumarten (dominierende Baumarten: Hainbuche, Berg-/Spitzahorn, Birke)	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch den Verlust von standortgerechten Laubgehölzflächen und Einzelbäumen	Schutz von Einzelbäumen (Pflanzbindung) und Sicherung des Klingentraums als private Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL).	Anlage eines freiwachsenden Strauchsaums, dem Klingeraum vorgelagert (Wiederherstellung des Lebensraums Gehölz und eines Puffers für die dahinterliegende Klinge) Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen , da keine vollständige Wiederherstellung erreicht werden kann.	Im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220 wird ein weiterer Bauabschnitt für eine naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach umgesetzt. Die Maßnahme beinhaltet: - Entfernung des Pflasterkorsetts - Abflachung der Böschungen - Sicherung der entstehenden Buchten mittels Ingenieurbiologie - Einbindung des bestehenden Steinsatzes in die Böschung eingebunden
(K2) Verkehrsgrün mit Einzelbäumen und Zierstrauchpflanzungen	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch den Verlust von Grünflächen mit mäßiger Bedeutung für den Arte- und Biotopschutz		Neuanlage von Verkehrsbegleitgrün mit Einzelbäumen (Pflanzzwang). Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen .	
(K3) Hausgarten dominiert von Scheerrasen und Heckeneinfassung	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gartenflächen mit mäßiger Bedeutung für den Arten –und Biotopschutz	Überdeckung von Tiefgaragen zur Minimierung des Verlusts von Gartenflächen. Extensive Begrünung von Dachflächen Minimierung des Verlusts von Biotopstrukturen.	Wiederherstellung von Gartenflächen mit Heckenpflanzungen (Pflanzzwang). Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen .	Der Umfang der Maßnahme wird über ein Kostenäquivalent bestimmt

Bilanzierende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen				
Betroffener Bereich	Beeinträchtigt durch:	Vermeidung/ Minimierung	Ausgleich im Geltungsbereich des B-Plans	Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
Schutzgut Boden / Wasser				
(K4) Zusätzliche Versiegelung durch geplante Bebauung und Erschließung	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch den Verlust von Boden mit eingeschränkten Bodenfunktionen (Vorbelastungen durch eine Vielzahl morphologischer Veränderungen, teils Einbau von belastetem Material) Beeinträchtigung von Boden durch den Baubetrieb.	Wiedereinbau von unbelastetem Bodenaushub innerhalb des Planungsgebiet Fachgerechte Behandlung des Oberbodens gemäß DIN 18915 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze. Extensive Begrünung von Dachflächen und Überdeckung von Tiefgaragen zur Drosselung des Oberflächenabflusses.	Rückbau der Goethestraße mit Entsiegelung von Flächen für Verkehrsgrün. Es verbleiben keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (vgl. Kap. 6.3).	
	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch - die Beschleunigung des Oberflächenabflusses aufgrund von Neuversiegelung - die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze. Entwässerung der unbelasteten Erschließungsflächen in angrenzende Grünflächen. Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Dachflächenwasser in den Iglersbach.		
Schutzgut Klima / Luft				
(K1) der Klinge vorgelagertes Laubgehölz aus überwiegend heimischen und standorttypischen Baumarten	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch - den Verlust von Gehölzen, die zur Frischluftbildung beitragen, - die lokal erhöhte Luftbelastung durch verstärkten Anliegerverkehr und Hausbrand.	Schutz von Einzelbäumen (Pflanzbindung) und Sicherung des Klingentraums als private Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL).	Die Anlage eines freiwachsenden, dem Klingeraum vorgelagert Strauchsaums und die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzwang) erhöhen die Frischluftbildung und die Staubfilterleistung. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen .	

Bilanzierende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen				
Betroffener Bereich	Beeinträchtigt durch:	Vermeidung/ Minimierung	Ausgleich im Geltungsbereich des B-Plans	Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
(K4) Zusätzliche Versiegelung durch geplante Bebauung und Erschließung	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Erhöhung der Lufttemperatur durch Wärmeabstrahlung von Gebäuden und Verkehrsflächen etc.	Extensive Begrünung von Dachflächen und Überdeckung von Teilen der Tiefgarage zur Förderung der Verdunstung und Reduzierung der Aufheizung	Die Anlage eines freiwachsenden, dem Klingeraum vorgelagert Strauchsaums und die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzwang) erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen .	
Schutzgut Landschaftsbild / Mensch / Kultur- und Sachgüter				
(K5) Veränderung des Ortsbildes durch erhöhte Ausnutzung als Wohnraum.	Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation, Bebauung, Bodenversiegelung sowie Erhöhung des Anliegerverkehrs	Abrücken der Baukörper von der Klinge und dadurch weitgehender Erhalt des Baumbestands. Schutz von Einzelbäumen (Pflanzbindung) und Sicherung des Klingentraums als private Grünfläche und FNL. Großzügiger Abstand zwischen den Gebäuden und damit Erhalt des Durchblicks zur Klinge. Extensive Begrünung von Dachflächen und Überdeckung von Teilen der Tiefgarage zur Gestaltung des Baugebiets. Anpassung der Gebäudehöhen an umgebende Bebauung.	Gestaltung des Straßenraums und Beruhigung des fließenden Verkehrs durch Einzelbaumpflanzungen (Pflanzzwang). Reduktion der Beeinträchtigungen durch die Ablagerung von (Garten-) Abfällen im Klingentraum durch Anlage eines Strauchsaums an der Grenze zur Klinge. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen .	

6.3 Bilanz der Flächenversiegelung

Grundstück / Flächenart	max. Versiegelung in m ²	Vorbelastung bestehende Versiegelung in m ²	Neuversiegelung in m ²	Entsiegelung in m ²
Grundstück 1708/1 495 m ²	318	185	133	
Wohngebiet Grundstück 1713/3 1.283 m ²	820	608	212	
Goethestraße im Bereich des B-Plans 1155 m ²	1025	1155		130
Summe	2.163	1.948	345	130

Summe Neuversiegelung	215 m ²
Summe Gesamtversiegelung	2.163 m ²
Gesamtgebietsgröße	3.783 m ²
Versiegelungsanteil	57%

Insgesamt steigt der Versiegelungsanteil im Baugebiet von 51% auf 57%. Durch die Versiegelung der als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke kommt es auf zu einer Versiegelung von max. 1.138m². Die dadurch verursachte Abflussbeschleunigung wird durch Dachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage um gut 60 % reduziert. Hinzu kommen die Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege und nicht überdachte Stellplätze. Im Straßenraum wird durch den Rückbau eine Entlastung auf ca. 11% der Fläche erreicht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (bestehende Versiegelung) sowie der Minimierungsmaßnahmen kommt es zu keiner durch die Baumaßnahme verursachten zusätzlichen Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Ein Versiegelungszuschlag wird daher nicht berücksichtigt.

6.4 Transformation

Für Beeinträchtigungen, die nicht funktions- und wertgleich ausgeglichen werden können, muss auf der Basis der theoretischen Wiederherstellungskosten der Umfang des weiteren Kompensationsbedarfs ermittelt werden. Grundlage für die Ermittlung der Kosten ist die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Tübingen sowie das Konzept zur Umsetzung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung Tübingens.

Nicht ausgleichbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt entstehen durch die Umwandlung von ca. 450 m² Laubgehölzfläche in Hausgartenflächen. Auf der Grundlage der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU 2005) werden die betroffenen Laubgehölzbereiche als Hainbuchenwald mittlerer Standorte mit einem Grundwert von 33 Pkt. eingestuft. Für die geplante Hausgartenfläche wird der Grundwert von 6 Pkt. angerechnet. Die Wertigkeit der Fläche verringert sich so um etwa 85%. Es verbleibt ein Aufwertungsbedarf von 385 m².

Kostenart	Maßgebliche Fläche in m ²	EP in €	GP in €	Summe in €
Ausgleichsdefizit Laubgehölzflächen				
Grunderwerb	385	5,00	1.925,00	
Bodenvorbereitung	385	0,75	288,75	
Pflanzung (Je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher, Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen)	385	9,50	3.657,50	
Entwicklungspflege 3 Jahre	385	6,60	2.541,00	8.412,25
10% Nebenkosten				841,23
Gesamtsumme netto				9.253,48
16% MWSt				1.480,56
Gesamtsumme brutto/Kostenäquivalent				10.734,04

6.3 Ergebnis

Im Vergleich zur bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Bebauung erhöht sich die Neuversiegelung um 215 m². Gleichzeitig werden 450 m² der zusammenhängenden Gehölzflächen im Vorraum zur Klinge in Gartenfläche umgewandelt.

Der Boden ist durch Verfüllungen mit teils belastetem Material und Umlagerungen deutlich vorbelastet. Im Rahmen der Baumaßnahme wird der Bodenaushub gutachterlich überprüft. Wiedereingebaut wird nur unbelastetes Bodenmaterial. In den unversiegelten Bereichen werden so die Bodenfunktionen gestärkt.

Durch Maßnahmen wie die Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Fußwegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild gemindert.

Durch die Neuordnung wird die Klinge als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Der notwendige Puffer zur Gartennutzung wird durch einen freiwachsenden Strauchsaum hergestellt. Teile der oberhalb liegenden Gehölze werden mit einer Pflanzbindung belegt. Mit Hilfe dieser Maßnahme werden weitere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild vermieden. Die Fläche steht dauerhaft als Ausgleichsraum zur Verfügung.

Das verbleibende Defizit kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen wird im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220 ein weiterer Bauabschnitt für eine naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach umgesetzt. Ziel der Maßnahme ist es, in diesem Gewässerabschnitt der Steinlach durch Initialmaßnahmen eine naturnahe Gewässerentwicklung zu ermöglichen.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan liegenden Grundstücken zugeordnet (siehe Textteil BP Ziff. A.11).

Für die Maßnahme liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung und eine Kosten-schätzung vor. Der Umfang der Maßnahme entspricht dem ermittelten Kostenäquivalent.

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und die genannten planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige Kompensation der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen möglich.

7. Zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlene Maßnahmen und deren Begründung

7.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Zweck dieser Festsetzung ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, besonders in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Bereits eingetretene Belastungen sollen beseitigt und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt verhindert oder vermieden werden.

7.2 Bodendenkmale

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen eventuell vorhandene, unwiederbringbare Zeugnisse der menschlichen Vorgeschichte dauerhaft sichergestellt werden.

7.3 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wasser-gesetz dem Landratsamt Tübingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

Begründung:

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen soll die Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden oder reduziert werden.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.4.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) - Gehölzfläche

Die auf der mit Pflanzbindung gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind unverändert zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die markierten Einzelbäume dürfen im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden.

Begründung:

Die bestehende Gehölzfläche dient der Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von überbauten Flächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten und sind geeignet Straßenstaub zu binden.

Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Begründung:

Entspricht der Begründung zu Pflanzbindung - Gehölzfläche

7.4.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Die Beispielartenlisten für die Pflanzzwänge sind unter Ziff. 9.4.2 Pflanzenliste tabellarisch zusammengefasst.

Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind als Hochstämme gezogene Bäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Begründung:

Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und binden die Bebauung optisch in die Siedlung ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang (pz) – Hecken

*Die mit **pz** gekennzeichneten Bereiche sind als freiwachsenden Heckenstreifen (gemäß Pflanzliste im Anhang) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes, der Gliederung des Straßenraumes und dem Sichtschutz der Anwohner. Des Weiteren hat die Festsetzung ökologische Funktionen.

Begrünung von Tiefgaragen

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut oder für Wege genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 m entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan zu überdecken und zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung hat neben der ökologischen Funktion (s.u. Begründung zu extensive Dachbegrünung) auch erhebliche Wirkung auf das gestalterische Konzept. Der zwischen Gebäude 34 und 36 entstehende Hof dient sowohl dem Aufenthalt als auch der Gestaltung, ist sowohl privater als auch halböffentlicher Raum. Eine ansprechende Bepflanzung und Begrünung ist daher von besonderer Bedeutung. Die Begrünung soll auch den Blick auf die nördlich liegende Klinge ermöglichen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Begründung:

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Eine übermäßige Aufheizung der Dachflächen und die Erhöhung der Umgebungstemperatur werden vermieden.

Durch begrünte Dachflächen entstehen zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten. Begrünte Baukörper fügen sich besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Siedlungsbildes.

7.4.3 Pflanzenliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Na- me	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Land- schaft
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15			X
	<i>Acer campestre</i> 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30			
	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30		X	
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20		X	X
	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	15-20		X	
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30			X
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20			X
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	10-20	X		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30			
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	20-30		X	X
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa'	Esche	-10	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westh. Glorie'	Esche	-20	X		
	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	>20	X		
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25			X
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25			X
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	<i>Pyrus calleriana</i> ‚Chanticleer‘		-20	X		
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30	X		X
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30	X	X	X
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25		X	X
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25			
	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30			
	<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silber-Linde	20-25	X		
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30			
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5			X
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8			X
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn	2-5			
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn	1-5			
	<i>Crataegus monogyna</i> ‚Stricta‘	Säulendorn	1-5	X		
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2-6		X	X
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2-4		X	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	1-5			X
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	2-4			
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3			X
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	2-4			
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	1-3			X
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	1-3			
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	2-3		X	
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-6		X	
	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	3-5		X	
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	3-5		X	

<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>	5-10	X	
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>	2-4	X	X
<i>Salix rubens</i>	<i>Fahl-Weide</i>	2-4	X	X
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>	2-7	X	
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>	2-5		
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>	3-5		X
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>	3-4	X	

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

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

Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Bei durch Schadstoffe unbelasteten Flächen ist der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Begründung:

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das unbelastete Dachflächenwasser der Gebäude ist gedrosselt dem Iglersbach zuzuleiten.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Unverschmutztes Dachflächenwasser wird gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt ohne Kanalisation oder Vorfluter zu belasten.

Private Grünfläche – Gehölzbestand der Klinge/FNL1

In dem mit FNL1 gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand in der heute vorhandenen Ausdehnung zu erhalten. Die markierten Einzelbäume dürfen im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden. Dem Gehölzrand ist ein durchgängiger, freiwachsender Strauchsaum (entsp. der Beispiellisten unter Ziff. 9.4.2.) vorzupflanzen.

Begründung:

Die Gehölzbestände der Iglerslohklinge sind ein wichtiges und hochwertiges Stadtbiotop. Es hat zudem zentrale Bedeutung für das lokale Klima und das Ortsbild. Die Festsetzung soll die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Klinge mit ihren Gehölzen weitmöglichst reduzieren. Der Strauchsaum dient als Puffer gegen Beeinträchtigungen wie Begehen oder das Ablagern von Gehölz- und Grünschnitt.

7.6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§9.Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück.
Ausgleich planextern	Naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220: <ul style="list-style-type: none">- Entfernung des Pflasterkorsetts,- Abflachung Böschungen,- Sicherung der entstehenden Buchten mittels Ingenieurbio-logie,- Einbindung des bestehenden Steinsatzes in die Böschun-gen	Sämtliche Grundstü-cken im Plangebiet

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden, deshalb werden planextern Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) durch diese Festsetzung eindeutig zugeordnet.

Durch die Zuordnung kann auch dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Tübingen gemäß § 135 a-c BauGB Rechnung getragen werden.

Ziel der Maßnahme ist es, in diesem Gewässerabschnitt der Steinlach durch Initialmaßnahmen eine naturnahe Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und die genannten planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige Kompensation der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen möglich.

7.7 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze (§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Vermeidung von Geruchsbelästigungen.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Dies geschieht unter dem Aspekt die vorhandene Infrastruktur und den Siedlungsraum besser auszunutzen. Eine Verlagerung der Fläche an den Außenrand auf Neubaugebiete ist daher aus ökonomischer und ökologischer Sicht nicht sinnvoll.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Baugrund- und Gründungsgutachten

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt sechs großkalibrige Kernbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 12 m unter Gelände abgetäuft. Darüber hinaus wurden zur Eingrenzung der Auffüllung fünf Rammkern-Sondierungen bis max. 5 m Tiefe durchgeführt sowie eine zusätzliche Rammsondierung mit der schweren Rammsonde bis in eine Tiefe von 12 m.

Der in den Kernbohrungen angetroffene Schichtaufbau wurde geologisch und bodenmechanisch aufgenommen. Die bodenmechanischen Eigenschaften des Untergrunds wurden durch Untersuchungen an charakteristischen Bodenproben ermittelt.

Aus dem organoleptisch auffälligen Bereichen wurden Bodenproben gemäß „Mindestuntersuchungsumfang“ der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) untersucht. Darüber hinaus wurden für die Entsorgung der Asphaltbeläge auf dem Parkplatz und dem Gehweg/Parkstreifen Mischproben entnommen und auf ihren Gehalt an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht.

Orientierende Untersuchung „Altablagerung Lessingweg - Hohe Steige - Rotband“

Zur Klärung einer möglichen Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch durch die bestehende Altablagerung wurden Oberflächemischproben entnommen sowie Kleinrammbohrungen niedergebracht.

Die Entnahme der Oberbodenmischproben erfolgte für den vorliegenden Standort, aufgrund der Nutzung der Fläche im Bereich der Wohnbebauung als Rasenfläche und der damit verbundenen möglichen Gefährdung des Schutzguts Mensch, jeweils aus den beprobungshorizonten von 0-10 cm sowie 10-35 cm. Die Mischproben wurden auf die Parameter Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) und polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht.

Zur weitem Gefährdungsabschätzung hinsichtlich dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden an zwei nach den Analysebefunden auffälligsten Bodenproben Eluatuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen auf den Gehalt an Schwermetallen erfolgte aus dem Bodensättigungsextrakt und auf den Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK aus dem Säuleneluat.

Untersuchung zu Bodennahen Luftbewegungen im Stadtgebiet Tübingen

Für die unteren 80 m der Atmosphäre wurden 1993 folgende Parameter ermittelt:

- Gemessene Luftbewegungen: Messung von Richtung, Geschwindigkeit und vertikaler Mächtigkeit der Strömung durch Fesselballonaufstiege oder Messung des Rauchstrichversatzes

- Gemessene Luftbewegungen am Boden: Messungen von Richtung und Geschwindigkeit in 2 m über Grund, daraus Abschätzung des Strömungsvolumens
- Vermutete Luftbewegung: keine vorliegenden Messungen, Analogieschluss aus vergleichbaren Situationen bezüglich Relief, Landnutzung etc.
- Bedeutende Strömungshindernisse

9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Fauna:

Untersuchungen zum Tierartenvorkommen im Bereich des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Es lagen die Bemerkungen zu Arten im Rahmen der „§24a-Kartierung Baden-Württemberg“ vor.

9.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings muss die Gemeinde überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Soweit die Gemeinde über ein geeignetes Umweltüberwachungssystem verfügt, kann die Kontrolle auf diesem Weg erfolgen. Darüber hinaus ist sie auf zusätzliche Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

10 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB (Fassung vom 24.06.04) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Er soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Die Stadt Tübingen plant die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche zu Wohnbauzwecken. Das Baugebiet beeinträchtigt Teile der Iglersohklinge, die durch ihren Baumbestand ein hochwertiges Stadtbiotop darstellt. Im übrigen Baugebiet befinden sich ein öffentlicher Parkplatz sowie die ehemalige Filiale der Kreissparkasse mit umschließenden Grünflächen.

Durch die Neubebauung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Ortsbild. Als belastende Faktoren kommen eine Neuversiegelung von ca. 215m² sowie der Verlust von ca. 450 m² zusammenhängender Gehölzfläche im Vorraum zur Klinge durch die Anlage von Gartenflächen zum tragen.

Diesem Eingriff stehen weitreichende Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussbeschleunigung sowie der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern gegenüber. Der Verlust der Gehölze lässt sich jedoch im Baugebiet nicht vollständig kompensieren. Hierdurch wird ein externer Ausgleich notwendig.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen wird im Bereich Flusskilometer 11+780 bis 12+220 ein weiterer Bauabschnitt für eine naturnahe Gewässerentwicklung der Steinlach umgesetzt. Ziel der Maßnahme ist es, in diesem Gewässerabschnitt der Steinlach durch Initial-

maßnahmen eine naturnahe Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Der Umfang der Maßnahme entspricht dem ermittelten Kostenäquivalent. Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist eine vollständige Kompensation der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen möglich.

Dipl.-Ing. K. Schlange

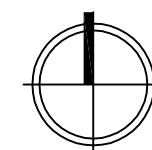
Freie Landschaftsarchitekten
König + Partner
Welzheimer Straße 13
70188 Stuttgart

14.06.2006



Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich GOP und B-Plan
-  Gehölzfläche
-  Hausgarten
-  Hecke
-  Einzelbaum
-  Verkehrsgrün
-  Ziergehölzpflanzung an öffentlichen Gebäuden
-  Zufahrt (Rasengittersteine)
-  Straße, Parkplatz, Fußweg (vollversiegelt)
-  Gebäude



Grünordnungsplan Goethestraße/Iglersloh

Karte 1: Bestand Stand 15.06.2006



M 1:500




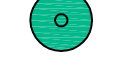



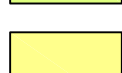






König + Partner
Freie Landschaftsarchitekten

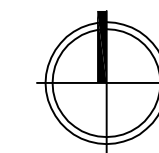
Welzheimer Straße 13 70188 Stuttgart
Tel. 0711/9905173 Fax 0711/9905174
e-mail: Koenig-Partner@t-online.de

prof. dr. ing. gerd baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/96787-0 Fax 0711/96787-22
e-mail: info@gerdbaldauf.de

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich GOP und B-Plan
-  pb Gehölzfläche Erhalt
-  Pflanzzwang Hecken
-  Pflanzzwang Einzelbaum
-  Pflanzbindung Einzelbaum
-  FNL1 Private Grünfläche (Gehölzfläche, Strauchsaum)
-  Entnahme von Einzelbäumen innerhalb von Maßnahmenflächen
-  Hausgarten
-  Überdeckung Tiefgarage Gartennutzung
-  Bebauung
-  Dachbegrünung
-  Wasserdurchlässige Beläge (Zufahrt, Stellplätze)
-  voll versiegelte Verkehrsfläche
-  Verkehrsgrün



Grünordnungsplan Goethestraße/Iglerloh

Karte 2: Planung
Stand 15.06.2006



M 1:500

König + Partner
Freie Landschaftsarchitekten
Welzheimer Straße 13 70188 Stuttgart
Tel. 0711/9905173 Fax 0711/9905174
e-mail Koenig-Partner@t-online.de

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/96787-0 Fax 0711/96787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Goethestraße/Iglerloh“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil
Baugebiet:			Gebietsgröße: ca. 0,38 ha
Baugrundstücke:	Wohneinheiten: Ca. 24	Gewerbereinheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassungsverfahren läuft derzeit			
<u>Anlass der Planung</u> Die Wohnbau Ulrich Polzer GmbH – Poststraße 10, 72072 Tübingen – beabsichtigt, die Grundstücke Goethestraße 34-38 einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goethe-/Mörikestraße“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen dem geplanten Wohnbauvorhaben. Damit ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Goethestraße, der Straße Im Rotbad und der „Iglerlohklinge“.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			04.07.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			25.07.2005 – 05.08.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			13.07.2005
Umweltbericht			15.06.2006
Grünordnungsplan			15.06.2006
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			vgl. Umweltbericht mit GOP
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			

