
Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sindelfinger Straße - Weilersbach“



1. Anlass der Planung

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die GWG verfügt an der westlichen Sindelfinger Straße über einen umfangreichen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren. Während u. a. die Gebäude Sindelfinger Straße 29/31, 33/35, 37 und 37/1 in den letzten Jahren aufwändig saniert wurden, ergab die Vorprüfung für die drei Gebäude auf dem Flst. 6745, dass der Sanierungsaufwand im Verhältnis zum Ergebnis sehr hoch und nicht wirtschaftlich ist. Da das Grundstück zusätzlich auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet ist, sollen die inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten ersetzt werden.

Zusätzlich ist eine bauliche Ergänzung des Gebäudebestandes südlich der Sindelfinger Straße in Form einer einzeiligen Bebauung mit ca. 18 Wohneinheiten auf den unbebauten Grundstücksflächen entlang der Ammer auf den Flst. Nr. 6746, 6741 und 6740 vorgesehen. Die Anordnung dieser Gebäude ist auch in Zusammenhang mit der später geplanten Neuordnung der Fläche des städtischen Bauhofs auf der anderen Seite der Ammer zu sehen.

3. Vorhabensbeschreibung

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind fünf dreigeschossige Gebäude mit Satteldach vorgesehen. Davon werden drei in Ost-West-Richtung und zwei in Nord-Süd-Richtung angeordnet, der Entwurf behält wesentliche Elemente und Richtungen der umgebenden Siedlungsstruktur bei. Mit der zentralen Platzfläche wird zusätzlich ein identitätsstiftender und gemeinschaftsbildender Ort für die Bewohner geschaffen. Der innere Hofbereich wird im Norden durch Nebenanlagen und im Süden durch einen Höhenversatz und einen Großbaum gegenüber dem öffentlichen Raum begrenzt.

Die Struktur der bestehenden Zeilenbebauung südlich der Sindelfinger Straße soll erhalten bleiben. In diesem Teilbereich besteht jedoch ein Sanierungs- und Neuordnungsbedarf für die Parkierung und die Freianlagen. Als Abschluss dieser vorhandenen Zeilenbebauung sollen in einer bisher nicht bebauten Fläche drei nach Süden orientierte Flachdachgebäude entlang der Ammer entstehen. Diese sollen mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden wobei die festgesetzten Gebäudehöhen ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss zulassen.

Es ist vorgesehen, die Erschließung dieser Neubauten über einen Ausbau des Feldwegs am westlichen Rand des Plangebiets und einen anschließenden Stichweg sicherzustellen. Der Stichweg soll ausschließlich der Zufahrt zu den betreffenden drei Wohnhäusern dienen.

ENTWURF

Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in drei der fünf Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes wieder Mietwohnungen erstellt werden. Für die beiden anderen Gebäude ist ebenso wie für die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes an der Ammer die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Die insgesamt ca. 60 neuen Wohneinheiten sollen voraussichtlich als Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen realisiert werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit gem. § 35 LBO wird eingehalten.

Die Parkierung ist im nördlichen Teil des Plangebietes größtenteils in einer Tiefgarage, im südlichen Teil oberirdisch mit Carports und Stellplätzen geplant, die Stellplätze für die bestehenden Gebäude südlich der Sindelfinger Straße sollen ebenfalls neu geordnet werden.

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

4. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch Flst. Nr. 6764/1, Flst. Nr. 6605/2
- im Osten durch den Weilerbach,
- im Süden durch die Ammer,
- im Westen durch die Sindelfinger Straße bzw. den öffentlichen Weg auf dem Grundstück Flst. Nr. 6764/3.

Er umfasst eine Fläche von 2,35 ha und enthält die Grundstücke Flst. Nr. 6605/2, 6740, 6741, 6742, 6745, 6746, 6746/1, 6746/3, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 6764/1 + 2764 (Weilersbach).

Folgende Flächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, werden jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen/Fläche für die Wasserwirtschaft“
- Öffentliche Verkehrsfläche „Sindelfinger Straße“ nördlich WA2 und westlich WA1
- Öffentliche Verkehrsfläche auf Grundstück Flst. Nr. 6605/2 nördlich WA1.
- Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA2

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 08.03.2013 als Wohnbaufläche, bzw. in dem südlichen Planbereich an der Ammer als Grünfläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend § 13 a BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche geändert.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Neuordnung der Bebauung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Die Ortsbaupläne „182 Ammertal“, rechtskräftig seit 22.02.1962 und „200 Ammertal, Teil I (Änderung)“, rechtskräftig seit 04.10.1962 sowie der Bebauungsplan „283 Sindelfinger Straße (Änderung)“, rechtskräftig seit 19.04.1968 werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Maßgeblich ist insbesondere der Ortsbauplan „182 Ammertal“ von 1962. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, der hauptsächlich die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festsetzt. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt ansonsten nach § 34 BauGB. Dieser Ortsbauplan setzt im nördlichen Bereich (WA1) drei Baufenster, südlich der Sindelfinger Straße (WA2) ebenfalls drei Baufenster sowie entlang der Ammer (WA3) nicht überbaubare Grundstücksflächen fest.

Die Planänderung „200 Ammertal, Teil I“ umfasst nur einen kleinen Teil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfs. Die Festsetzungen wurden dort gegenüber dem Vorgängerplan 182 nicht verändert.

In der Bebauungsplanänderung „283 Sindelfinger Straße“ (qualifizierter Bebauungsplan) wurde innerhalb des Plangebiets die Verkehrsfläche der Sindelfinger Straße erweitert sowie für den Bereich des Bestandsgebäudes Sindelfinger Straße 37 und 37/1 ein größeres Baufenster und als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Auf der Grundlage dieser Ortsbau- und Bebauungspläne wäre weder die Neuordnung des Bestandes noch die geplante maßvolle ergänzende Neubebauung möglich.

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Maßgeblich ist insbesondere der Ortsbauplan „182 Ammertal, Teil II“ von 1962. Dieser umfasst auch die Flächen im südlichen Bereich an der Ammer, auf denen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Die Gesamtgrundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ nach Abzug der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen betragen ca. 14.000 m², die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 5.600 m².

Nach überschlägiger Prüfung werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Mensch, Gesundheit, Klima, Boden, Wasser, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die anstehenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

ENTWURF

Es wird festgestellt, dass die Grundflächen der vorgesehenen Bereiche unter den zulässigen Grundflächen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen.

Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (gem. § 13 a Abs. 1 BauGB).

Es wird die Einschätzung erlangt, dass die vorgeschlagene Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsart entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Ergänzend zur Wohnnutzung sind prinzipiell auch Nutzungen, die die Wohnnutzung beleben und ergänzen, wie z. B. kleinere Läden oder z. B. ein Café, möglich. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die kleinteilige städtebauliche Struktur des Gebiets ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters für die im Plangebiet und in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Art der Nutzung gibt es inhaltlich zwischen WA1, WA2 und WA3 keine Unterschiede.

Nach § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung aus der Stadtplanung entwickelt. Die Gebäude sollen sich nach Süden zur Ammer hin abstaffeln. Die Höhenfestsetzungen im nördlichen Bereich ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach. Im südlichen Bereich ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zur Ammer hin zulässig. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um den Baukörper zu definieren.

Die Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten Aufbauten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden, wenn die Anlagen von allen Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind und damit nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist aus hochwassertechnischen Gründen erforderlich. Sie kann nur unterschritten werden, wenn der Hochwasserschutz auf andere Weise, z. B. in baulicher Form, sichergestellt wird.

ENTWURF

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird im WA1 eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen, da hier eine Parkierung in einer begrünten Tiefgarage vorgesehen ist. Damit wird zwar die unterbaute Grundfläche rechnerisch vergrößert, die Stellplätze werden jedoch geordnet unterirdisch untergebracht. Damit gewinnen die oberirdischen Freiflächen an Aufenthaltsqualität. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch vielfältige ökologische Maßnahmen im Gebiet wie z. B. die Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage, die Ausführung von Zugängen, Zufahrten und offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die extensive Begrünung der Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden gemindert.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen für die Hauptbaukörper und die Tiefgarage bestimmt, durch diese Festsetzungen wird die gewünschte Struktur der Bebauung erreicht. Im WA2 werden die Baugrenzen entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht festgesetzt. Balkone dürfen die Baugrenzen jeweils um ein bestimmtes Maß überschreiten. Dies ist für den südlichen Planbereich WA3 mit 1,50 m geringer als im WA1 und WA2 mit 2,50 m festgelegt, da hier die Balkone teilweise in die Hauptbaukörper eingezogen werden sollen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen prinzipiell von weiterer Bebauung freigehalten werden, deshalb sind dort nur einzelne, genau definierte bauliche Anlagen zulässig.

8.4 Tiefgarage mit Nebenräumen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage ist nur die Errichtung einer Tiefgarage mit Nebenräumen (Hausnebenräume, Lager-, Technik- und Erschließungsflächen) zulässig. Die Tiefgarage soll eine im nördlichen Plangebiet geordnete Parkierung sicherstellen. In der Tiefgarage werden die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Die Mindestzufahrtshöhe der Tiefgarage (Kuppenhöhe) beträgt aus Gründen des Hochwasserschutzes 336,00 m ü.NN. Der Zufahrtsbereich wurde so gewählt, dass dieser im Eingangsbereich des Quartiers liegt und so innerhalb des Wohngebiets möglichst wenig zusätzlicher Verkehr entsteht.

8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

An der Südseite der Sindelfinger Straße wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die hier angeordneten Stellplatzflächen werden zu Parktaschen mit einer gemeinsamen Einfahrt zusammengefasst. So wird ein Rückwärtsausparken vermieden und mögliche Gefährdungen von Fußgängern bzw. Konflikte mit dem Stadtbusverkehr insbesondere im Bereich der Haltestelle reduziert.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Entlang der angrenzenden Gewässer Weilersbach und Ammer werden die für die Entwicklung der Gewässer erforderlichen Gewässerrandstreifen durch Festsetzen einer Fläche für die Wasserwirtschaft / Öffentliche Grünfläche gesichert. In diesen Flächen können unter Berücksichtigung der wasserwirt-

schaftlichen Belange auch Gewässer begleitende, öffentliche Fuß- und Radwege untergebracht werden. Für den Weilersbach wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein konkretes Konzept für die naturnahe Gewässerentwicklung für den Bereich von der Mündung in die Ammer bis zur Straße Vor dem Kreuzberg durch das Ingenieurbüro Heberle, Rottenburg (aktueller Stand Vorabzug vom Februar 2013) erstellt. Das notwendige Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG soll noch 2013 durchgeführt werden, die Umsetzung der Maßnahme ist voraussichtlich für 2014 vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage soll vorrangig als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bevölkerung des Quartiers dienen. Die Grobplanung erfolgt im Zusammenhang mit der Planung für die Umgestaltung des Weilersbachs durch das Ingenieurbüro Heberle. Die Umsetzung ist abhängig von der Realisierung des zweiten Bauabschnitts (südliches Plangebiet).

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

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in die angrenzenden Gewässer zu leiten ist. Um ein Rückhalt des Niederschlagswassers der Gebäude mit Flachdach zu gewährleisten, sind die Gebäude extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Flächen für Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind nicht begrünte Bitumen- und Foliendächer unzulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Flächen für befestigte Wege und Plätze mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm intensiv zu begrünen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden, die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden und attraktive Außenräume zum Aufenthalt entstehen.

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen, um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden und die Versickerungsfunktion aufrecht zu erhalten.

8.8 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen sicherstellen, dass das Plangebiet auch weiterhin ein grünes Quartier bleibt. Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gliedern den Freiraum und tragen neben den prägnanten Einzelbäumen und Hecken zur Durchgrünung des Gebiets bei.

Pflanzerhaltung und Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowie die Begrünung der Tiefgarage im WA1 und der Flachdächer im WA3 bzw. aller Nebengebäude haben neben der gestalterischen Funktion auch eine ökologische und kleinklimatische Bedeutung. Die Pflanzung eines Gehölzsaumes am Südrand des Plangebiets (Pflanzgebot 3) dient der Gestaltung des Übergangs von Wohnnutzung zum Freibereich des Ammerufers und grenzt gleichzeitig die unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander ab.

8.9 Pflanzehaltungsgebote

Die im Bebauungsplan mit Pflanzehaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei Abgang artengleich zu ersetzen. Soweit es mit der Struktur der Neubebauung und den Veränderungen der Topografie (Hochwasserschutz) vereinbar ist, sollen möglichst viele der Standort prägenden, alterungsfähigen Bestandsbäume erhalten werden.

Der Baubestand wurde eingemessen und bewertet. Die mit Pflanzehaltungsgebot belegten Bäume sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht vor Beschädigung zu schützen.

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen u. a. für die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen definieren. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude und des Quartiers erreicht werden.

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich an einer zentralen Stelle der bestehenden „Zankersiedlung“ an der Sindelfinger Straße. Es bezieht sich in der Gebäudeanordnung und der Ausführung mit Satteldach auf die charakteristischen Merkmale des Siedlungsbaus der 50-iger und 60-iger Jahre. Die im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Gebäude bilden hingegen einen neuen „Ortsrand“ und setzen sich auch durch die Gestaltung mit Flachdach von den bestehenden Gebäuden der „Zankersiedlung“ ab. Sie orientieren sich stärker nach Süden und damit zu den Flächen des Betriebshofes der Kommunalen Servicebetriebe auf der anderen Seite der Ammer. Diese Flächen sollen voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt überplant und mit einer Fußgängerbrücke an das jetzige Plangebiet angebunden werden.

Bei den Satteldächern ergeben sich Möglichkeiten für Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Dacheinschnitte sind wegen des starken Eingriffs in die Dachgestaltung unzulässig, die Festsetzungen zu Dachaufbauten sollen dazu dienen, eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten des Dachausbaus zu eröffnen. Aus den gleichen Gründen sind Solaranlagen bei allen Gebäuden mit Satteldach parallel zum Dachfirst und unmittelbar auf oder in die Dachfläche integriert anzuordnen. Entsprechend dem Bestand sind die Satteldächer einheitlich in roten bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken.

Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen als extensiv begrünte Dachflächen vorgesehen (vgl. hierzu auch Ausführungen bei Nr. 8.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Solaranlagen sind hier von der Attika einzurücken, damit sie nicht einsehbar sind. Mit der vorgesehenen Körnung und Dachform fügen sich die Gebäude in die bestehende Stadtstruktur ein.

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur im direkten Bezug zu den Nutzungseinheiten vorgesehen. Die Festsetzung zur Eingrenzung der Werbeanlagen wurde getroffen, um diese gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren und gleichzeitig Betrieben die Möglichkeit zu geben, auf ihr Gewerbe/Beruf hinzuweisen.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Damit können die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum an-

ENTWURF

gemessen abgeschirmt werden, die Einfriedungen wirken aber aufgrund der Höhe und der Materialität nicht als Abschottung. Zu den öffentlichen Grünflächen dienen die Einfriedigungen durch die Kombination von Drahtzäunen mit geschnittenen Hecken auch der Gestaltung des Übergangs von Wohnnutzung zu den Grünräumen.

Satelliten-Empfangsanlagen an Fassaden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Ansicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit werden Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen.

10. Erschließung

Die Verkehrserschließung des nördlichen Teils des Plangebiets erfolgt direkt über die Sindelfinger Straße. Am westlichen Ende knickt die Sindelfinger Straße nach Norden ab. An diesem Knickpunkt befindet sich eine Wendeanlage für Linienbusse und Lkw, die zu einem Quartiersplatz umgestaltet werden soll. Die Grundstücke im südlichen Planbereich werden über eine von der Sindelfinger Straße nach Süden führende Stichstraße sowie einen Wohnweg erschlossen.

Eine zusätzliche fußläufige Erschließung erfolgt durch öffentliche Fußwege in den Gewässerrandstreifen sowie durch private Fußwege innerhalb des nördlichen Planbereichs.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke stehen im Eigentum des Vorhabensträgers GWG und der Universitätsstadt Tübingen. Eine Neuordnung erfolgt unter anderem im Bereich des Quartiersplatzes, hier werden bisher versiegelte Verkehrsflächen zugunsten der Wohnbebauung von der Stadt an den Vorhabensträger gegeben. Entlang der Gewässer Ammer und Weilersbach erhält die Stadt vom Vorhabensträger Flächen für öffentliche Grünflächen bzw. Gewässerrandstreifen. Im südlichen Planbereich werden einerseits Flächen von der Stadt an den Vorhabensträger zugunsten Wohnbebauung abgegeben, andererseits wird die Fläche der Stichstraße an die Universitätsstadt Tübingen übertragen.

12. Energiestandard

Durch den Einsatz von optimierter Gebäudetechnik und hohen Dämmstandards soll der Mindeststandard der EnEV 2009 unterschritten werden. Es wird angestrebt, mindestens den Energiestandard Kfz-Effizienzhaus 70 zu erreichen. Hierzu erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

13. Hochwasser

Der Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ liegt teilweise innerhalb der Überflutungslinie beim HQ100 in der Ammer. Durch die wasserwirtschaftliche Untersuchung zur Nachverdichtung des Quartiers an der Sindelfinger Straße des Ingenieurbüros IWP vom 03.08.2012 wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des Plangebiets und für die Unter- und Oberlieger an der Ammer zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ 100

ENTWURF

kommt (Unterschiede kleiner als 1 cm). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die topografischen Veränderungen außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Ammer liegen.

Der linksufrig einmündende Weilerbach wurde im Rahmen der Hochwassergefahrenkartierung der Ammer nicht untersucht, da dieser aufgrund der relativ kleinen Einzugsgebietsgröße als ein untergeordnetes Gewässer eingestuft wurde. Für den Weilersbach wurden hydrologische und hydraulische Berechnungen (April 2011) als Grundlage für einen Gewässerentwicklungsplan (Vorentwurf Februar 2013) durch das Ingenieurbüro Heberle in Rottenburg durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen bzw. in der Vorhabensplanung berücksichtigt.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude wird die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ 100 der Ammer bzw. des Weilersbachs zuzüglich eines Freibords von min. 0,50 m festgesetzt. Um Schäden zu vermeiden, wird zusätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

14. Sonstige Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Daher wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und werden nachfolgen beschrieben. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht anzuwenden. Das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, gilt aber dessen ungeachtet. Daher sind auch die beabsichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

Artenschutz

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Habitatpotentialanalyse (12.06.2012) durch menz – Umweltplanung durchgeführt. Es können folgende wesentlichen Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Veränderungen im Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG kommen.
- Das Töten und Verletzen von Tierarten kann vermieden werden, wenn in Gehölzbestände und Gebäude nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere, also nur während der Zeit vom 1.Oktober bis 28. Februar, eingegriffen wird.
- Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da aufgrund der Vornutzung nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.
- Das Beseitigen von Bäumen führt zwangsläufig zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel- und Fledermausarten. Für weit verbreitete Arten mit geringer Nistplatztreue und nur geringen Anforderungen an die Habitatausstattung ist davon auszugehen, dass die Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Der Wegfall von Höhlen- und Spaltenquartieren führt jedoch aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust, der nur durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden kann. Unter der Voraussetzung, dass solche Maßnahmen vor Inanspruchnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergriffen werden, ist auch in diesen Fällen von

ENTWURF

einer Freistellung des artenschutzrechtlichen Verbots der Beseitigung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten auszugehen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden im weiteren Verfahren durch die „Habitatpotenzialanalyse und Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte zum Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße in Tübingen“ des Büros menz + weik vom 12.06.2012 konkretisiert. Die notwendigen 6 Quartier- und Nisthilfen (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen) wurden bereits im März 2013 an 5 Bäumen im Mündungsbereich von Weilersbach und Ammer in Höhen von ≥ 3 m angebracht. Bei den Fledermausquartieren wurde auf gute Besonnung geachtet, die Vogelnisthöhlen wurden windgeschützt angebracht. Zu den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes notwendig sind, erfolgen ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Klima / Luft

Es besteht eine Kaltluftzufuhr aus dem Ammertal von Westen her. Durch die westlich vorgelagerten Baukörper ist jedoch bereits ein Kaltluftstau vorhanden, der sich durch die geplanten Gebäude nicht wesentlich verändern wird. (s. „Klimaanalyse des Ammertales westlich von Tübingen im Bereich des unteren Weilersbaches“, Dr. Joachim Vogt vom Juni 1993)

Boden

Altlasten sind in den drei Teilgebieten nicht vorhanden. Die Teilgebiete WA1 und WA2 sind großflächig aufgefüllt. Das Auffüllmaterial besteht lt. Baugrunduntersuchung des Büros Fundinger vom März 2008 aus rotbraunen Decklehmen mit geringer Durchlässigkeit. Geologisch handelt es sich um leicht anmoorige Flächen mit lehmig-tonigem Boden. Eine Regenwasserretention ist nicht möglich. Beim bisher nicht bebauten Teilgebiet WA3 handelt es sich ebenfalls um eine leicht anmoorige Fläche mit lehmig-tonigem Boden der Talauen. Die landbauliche Eignung dieser Böden für Acker bzw. Grünland ist mittel bewertet.

Durch die Neuordnung der Bebauung, der Verkehrs- bzw. Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich WA1 wird der Anteil an versiegelter Fläche deutlich erhöht. Zusätzlich sind Auffüllungen zur Geländeanhebung und –modellierung geplant.

Zur Minderung der Eingriffe wird festgesetzt, dass offene, nicht überdachte Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen sind.

Wasser / Grundwasser (s. auch Pkt. 13. Hochwasser)

Die Böden sind für Retentionsmaßnahmen nicht geeignet. Das Oberflächenwasser wird deshalb über ein getrenntes Leitungssystem in die angrenzenden Gewässer Weilersbach und Ammer abgeleitet. Als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme werden die Flachdächer der Bebauung im WA3 bzw. der Nebenanlagen extensiv begrünt.

Die Böschungen am Weilersbach sind naturfern, randlich 1,00 – 1,50 m überwallt. Die Gewässersohlen sind großflächig mit Großpflaster und Betonplatten versehen.

Als Minimierungsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung des Weilersbachs geplant (Gewässerentwicklungsplanung Weilersbach, Ingenieurbüro Heberle, Vorabzug Februar 2013). Hierfür wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite festgesetzt.

Die naturnahe Umgestaltung des Weilersbachs hat folgende Zielsetzungen:

- Herstellen der biologischen Durchgängigkeit: Durchwanderbarkeit für Fische und Makroinvertebraten (kleine wirbellose Tiere z. B. Schnecken, Krebstiere). durch das Entfernen des harten, hydraulisch zu glatten und strukturarmen Sohlverbaus sowie der lokalen Sohlabstürze.

ENTWURF

- Herstellen einer losen Sohle aus aufbereitetem, gemischtkörnigem Sohlsubstrat mit einzelnen größeren Steinen. So werden naturnahe großräumige Strukturen geschaffen, die bei Hochwasser einer gewissen Dynamik unterliegen.
- Gezielte Schaffung von kleinräumigen Strukturen oder Einzelstrukturen die eine bestimmte, örtlich begrenzte, Funktion im Naturhaushalt übernehmen können; z.B. der Einbau von Störsteinen die zur Strömungsdiversität beitragen und in deren Strömungsschatten der beruhigte Wasserkörper als Ruhe- und Lauerzone für Fische dienen kann.
- Herstellen eines standortgerechten gegliederten Gehölzbestandes sowie einer artenreichen Gras- und Krautvegetation.

An der Ammer befindet sich ein breites, ökologisch intaktes Vorland, dass im HQ 100 – Fall überflutet wird. Als Minimierungsmaßnahme wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Ammer festgesetzt und von Bebauung freigehalten.

Landschaftsbild / Erholung

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Hauptfuß- und Radweg von der Innenstadt ins Ammertal, der erhalten und durch eine neue Baumreihe im Norden des WA1 aufgewertet wird.

Der Weilersbach ist wegen überhöhter Böschungen und fehlender Zugänglichkeit nicht erlebbar. Hier wird durch die geplante naturnahe Gewässerentwicklung und die Anlage eines Bach begleitenden Weges der Zustand verbessert.

An der Sindelfinger Straße befindet sich eine großflächige Wendeanlage für Linienbusse und LKW. Diese bisher ausschließlich als Verkehrsfläche konzipierte Buswendeschleife wird durch einen mit dem Bus überfahrbaren Quartiersplatz ersetzt und die dann nicht mehr benötigte, versiegelte Verkehrsfläche der Wohnnutzung zuzuschlagen. Die Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen. Die Straßen begleitenden, Ortsbild prägenden Baumreihen werden soweit wie möglich erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt.

Im WA2 werden die Außenanlagen durch eine Neuordnung der Parkplätze, Nebenanlagen und Wege aufgewertet.

Am Südrand des WA3 bestehen drei prägende, schöne, alte Bäume. Mit der Bebauung und der Neumodellierung des Geländes entfallen diese Bäume, der Grünzug entlang der Ammer wird reduziert. Die Mündung von Ammer und Weilersbach ist wegen direkt angrenzenden Abzäunungen und Strauchwildwuchs nicht sichtbar und erlebbar. Das Wasser besitzt eine mittlere ästhetische Qualität. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird der Mündungsbereich von Weilerbach und Ammer in eine öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielfunktionen umgestaltet. Der vorhandene, schlecht genutzte Spielplatz wird durch dieses neue Angebot ersetzt. Für Kleinkinder ist ein wohnungsnahes Spielplatzangebot auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Mensch, Gesundheit, Lärm, Luft

Verkehrslärm

Im Teilgebiet WA1 ist eine gewisse Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die B 28 vorhanden. Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Braunstein + Berndt GmbH vom 24.04.2013) wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zum Tageszeitraum an allen Gebäuden / Baugrenzen eingehalten.

ENTWURF

Zum Nachtzeitraum verursacht der Straßenverkehr auf der B 28 eine minimale Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) von bis zu 0,3 dB(A) an der Nordfassade der Baugrenzen des Gebäudes N2. Diese Überschreitung ist sehr gering und damit vernachlässigbar. Aus dem Betrieb der Ammertalbahn ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Gewerbelärm

Die östlich des Weilersbachs vorhandene gewerbliche Nutzung sowie die Wohnnutzung westlich des Weilersbachs wurden im Ortsbauplan „182 Ammertal“, rechtskräftig am 20.02.1962 erstmals zugelassen. Für den Bereich des Gebäudes Sindelfinger Straße 37 und 37/1 wurde später im Bebauungsplan „283 Sindelfinger Straße (Änderung)“, rechtskräftig seit 19.04.1968 ein „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Neben der bestehenden Gemengelage durch den Ortsbauplan 182 führt die Festsetzung WR im Bebauungsplan 283 bereits heute zu einer Einschränkung der zulässigen Schallemissionen aus der gewerblichen Nutzung auf dem östlich des WA2 und WA3 gelegenen Grundstück.

Unter Berücksichtigung dieser beschränkten gewerblichen Nutzung ergeben sich nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für die geplante Wohnbebauung im Teilgebiet WA3 keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der TA Lärm für den Tag-/Nachtzeitraum von 55/40 dB(A).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen, z. B. zwischen Biotop- / Artenschutz, Landschaftsbild / Erholung, dem Bodenschutz und dem Schutzgut Wasser/ Grundwasser. Über die bereits oben genannten Auswirkungen hinaus sind jedoch durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weiteren Auswirkungen zu befürchten.

Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ bereitet Maßnahmen vor, die verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen. Mit der Innenentwicklung, der höheren Baudichte, der Anlage von Tiefgaragen und den notwendigen Erschließungsanlagen sind der Verlust von Grünflächen, Versiegelungen und die Rodung von Bäumen verbunden. Das Plankonzept sieht jedoch auch die Neupflanzung von Bäumen, die Aufwertung der privaten Außenanlagen, die Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes, eines öffentlichen Fußwegs am Weilersbach, Gewässerrandstreifen an Weilersbach und Ammer sowie die Aufwertung der Grünanlage im Mündungsbereich der Gewässer vor.

Die Eingriffe führen zu Auswirkungen unterschiedlicher Intensität in den drei Teilgebieten. Im Teilgebiet WA3 sind durch die Bebauung des landschaftlich geprägten Wiesenstreifens entlang der Ammer, dem Bau der neuen Erschließung für die geplante Bebauung und der damit verbundenen Verbreiterung des westlichen Weges mit Verdolung des hier vorhandenen Grabens die größten Auswirkungen zu erwarten.

15. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB Regelungen u. A. über Fristen zur Durchführung des Vorhabens, den Energiestandart sowie die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen getroffen.

Tübingen, den 19.06.2013