

---

**Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“  
in Tübingen - Lustnau

07.10.2019



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens Café Lieb mit Produktions- und Gastronomieflächen geschaffen werden.

Die Bäckerei und Konditorei Café Lieb möchte sich auf dem Areal Traufäcker südwestlich des bestehenden Baumarkts ansiedeln. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und einem Verkaufsbereich ist auch eine Fläche für Gastronomie in der Größenordnung von ca. 280 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Hauptproduktion des Unternehmens befindet sich derzeit in Reutlingen. Aufgrund einer Neustrukturierung und zusätzlichem Raumbedarf möchte das Unternehmen seinen Hauptsitz mit Produktion wieder zurück nach Tübingen verlegen. Durch die Entwicklung des Gebietes „Traufäcker“ kann diesem Anliegen entsprochen werden.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1633 und 1639 liegen innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue“ und werden dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Unternehmen Café Lieb auf diesen Flächen anzusiedeln, ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich.

## 2. Verfahren

Für den Geltungsbereich wurde im Februar 2015 ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die Untere Naturschutzbehörde forderte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bewertung der Eingriffe mit etwaigem Ausgleich. Dieser Forderung wird nachgekommen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Traufäcker“ im Regelverfahren durchgeführt.

Das Regelverfahren zum Bebauungsplan „Traufäcker“ wurde am 26.07.2016 mit dem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Daraufhin erfolgte im August/ September 2016 das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Hochwasser, Einzelhandel, Raumordnung, Erschließung, Lärmschutz, Umwelt- und Naturschutz sowie zur Geotechnik ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Tübinger Stadtteils Lustnau. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Traufäcker“ umfasst die Flurstücke Nr. 1633 und 1639. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Süd-Westen:	Flst.Nr. 7198/1, Weg
Im Nord-Osten:	Flst.Nr. 7199/1, Verkehrsfläche „Vor dem Großholz“
Im Süd-Osten:	Flst.Nr. 1631, Landwirtschaftliche Fläche
Im Nord-Westen:	Flst.Nr. 7297/1, Gewässer Blaulach

Das Grundstück wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Später, im Zusammenhang mit dem Bau der B 27 zwischen Tübingen und Kirchentellinsfurt, wurde die Fläche als Lagerfläche für Baugeräte und für Werkstätten der Straßenbauunternehmen genutzt. In dem Zusammenhang wurde auch ein Baubüro des Straßenbauamtes errichtet. Für diese befristet genehmigte Zwischennutzung wurde das Grundstück mit Erdaushubmaterial aufgefüllt. Heute werden die Flächen im Plangebiet als Lager- und Rangierfläche genutzt. Es handelt sich um eine Nutzung, die zwar noch als Außenbereichsnutzung angesehen werden kann, aber nicht zu einer landwirtschaftlichen Nutzung im engeren Sinne zu zählen ist. Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Umspannwerk der Stadtwerke Tübingen. Im Nordwesten verläuft die Blaulach, dahinter liegend folgt die Bundesstraße B 27. Nordöstlich befindet sich ein Baumarkt. Im Südosten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, dahinter folgt der Wald.

#### **4. Rahmenbedingungen und Vorgaben**

##### **4.1 Regionalplanung**

###### *Vorbehaltsgebiete*

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet zudem als Teil eines wertvollen großräumigen Freiraums dar. Vor der Inanspruchnahme dieser Fläche muss eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung des Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der o.g. Vorbehaltsgebiete, zwischen einem Umspannwerk im Südwesten und einem Gewerbegebiet im Nordosten, es fügt sich in seiner Größe und Form zwischen diesen beiden Gebieten ein. Die genannten Vorbehaltsgebiete werden bereits durch die vorhandenen Strukturen (Umspannwerk und Gewerbegebiet) beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst kam es in der Vergangenheit durch Aufschüttungen zu Geländeänderungen. Zusammen mit dem bestehenden Gebäude wird das Vorbehaltsgebiet „Bodenerhaltung“ bereits beeinträchtigt. Auch die momentane Nutzung als geschotterte Lagerfläche hat einen Einfluss auf das Vorbehaltsgebiet „Grünzug“. Für das Vorbehaltsgebiet „Erholung“ hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung. Als Teil wertvoller großflächiger Freiräume hat das Plangebiet ebenfalls keine Bedeutung.

Aufgrund der vorherrschenden Gewerbeflächenknappheit ergibt sich ein wirtschaftliches Erfordernis zur Entwicklung des Plangebietes. Zudem sollte im Sinne der Nachhaltigkeit die vorhandene Erschließung genutzt werden. Die genannten Punkte lassen erkennen, dass das Areal bereits eine Vorbelastung hat. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete durch die Entwicklung des Plangebietes ist aufgrund der Lage und Größe nicht zu erwarten.

###### *Gewerbliche Nutzung und Einzelhandels-Agglomeration*

Aus regionalplanerischer Sicht werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2016 keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Nutzung als Produktionsstandort geäußert. Gegenüber Verkaufsflächen bestehen jedoch Bedenken, da der Standort nicht städtebaulich integriert ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Baumarkt, welcher auf begrenzter Fläche auch zentrenrelevante Randsortimente anbietet. Mit weiteren Verkaufsflächen entstünde möglicherweise eine Einzelhandelsagglomeration gem. Plansatz PS 2.4.3.2 Z (8), welche gemäß Regionalplan nicht zulässig wäre.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Plangebiet neben Produktionsflächen, Lagerflächen und Flächen für Gastronomie auch eine Fläche für den Verkauf vorgesehen. Mit einer Größenordnung von ca. 85 m<sup>2</sup> kann diese Fläche als untergeordnet bezeichnet werden. Laut aktuellem Regionalplan sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche oder max. 350 m<sup>2</sup> beschränkt. Die genannte Einzelhandelsagglomeration entsteht durch einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang von kleineren Einzelhandelsbetrieben, die in Addition der Verkaufsfläche als Einzelhandelsgroßprojekt (nach aktueller Rechtsprechung VK über 800 m<sup>2</sup>) eingestuft werden. Auch gemeinsam mit dem zentrenrelevanten Randsortiment des Baumarktes kann eine Agglomeration alleine schon aufgrund der Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.

Ferner kann unter anderem durch die Beschränkung von Verkaufsflächen oder der Beschränkung des Sortimentes (auf an Ort und Stelle hergestellte Waren) eine Agglomeration vermieden werden. Die textlichen Festsetzungen sind so gewählt, dass sie eng an den geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers liegen. Auch wenn es sich hier durch den Verkauf von Lebensmitteln (Backwaren) um zentrenrelevante Sortimente handelt, können bei der geringen Größe der Verkaufsfläche negative Auswirkungen nach Plansatz PS 2.4.3.2 Z (8) ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Tübingen-Lustnau, die Entwicklung der zentralen Versorgungskerne (Tübingen Kernstadt und Lustnau) und den Verkehr sind nicht zu erwarten.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird diese Fläche aufgrund älterer Planungsüberlegungen als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen durchgeführt. Die 140. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung am 30.04.2019 eingeleitet. Der Entwurf der FNP-Änderung sieht die Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes (August/ September 2019) erhielten die Behörden und die Öffentlichkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Beschluss über die Abwägung und der Feststellungsbeschluss zur 140. FNP-Änderung befinden sich in der Vorbereitung.

### **4.3 Bestehendes Bauplanungsrecht**

Die Fläche liegt innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue“ vom 09.12.1999 und wurde dort als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

### **4.4 Straßenwesen**

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten, bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen. Dieser Abstand wird eingehalten. Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Das Gebiet kann über den Kreisverkehr des B 27-Zubringers erschlossen werden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet „Traufäcker“ befindet sich im Südosten des Teilortes Lustnau und umfasst die beiden Flurstücke Nr. 1633 und Nr. 1639. Es liegt zwischen einem Umspannwerk im Südwesten und gewerblichen Nutzungen (Baumarkt, Handelsunternehmen IT- und Medizintechnik) im Nordosten und fügt sich in seiner Größe und Form zwischen diesen beiden Gebieten ein. Der vorhandene Kreisverkehr und die bestehende Erschließungsstraße „Vor dem Großholz“ bieten einen direkten Anschluss an die B 27. Momentan dient das Plangebiet als Lager- und Rangierfläche. Durch die Verwendung der bestehenden Erschließungsstrukturen kann das Grundstück aktiviert werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung des Plangebietes vor. Im nordwestlichen Bereich wird im Anschluss an die öffentliche Grünfläche entlang der Blaulach die Bebauung vorgesehen. Die Erschließungsflächen bzw. Parkplätze werden im Wesentlichen im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnet. Dadurch wird erreicht, dass vom Kreisverkehr kommend zunächst das Gebäude wahrgenommen wird.

Die konkrete Planung des Vorhabens kann den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, entnommen werden:

Es sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> Fläche für die Produktion vorgesehen, hinzu kommen ca. 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ca. 280 m<sup>2</sup> für den Gastronomiebetrieb bzw. das Café. Zusätzlich ist mit einer Terrasse Richtung Blaulach auch ein Bereich für die Außenbewirtschaftung geplant. Der Kundeneingang des Gebäudes befindet sich im Nordosten und führt direkt in den Verkaufsraum bzw. den Gastronomiebereich. Hieran anschließend Richtung Südwesten befindet sich im Hauptteil des Gebäudes der Produktionsbereich. Der Anlieferungsbereich und die Laderampe für den Lieferverkehr befinden sich rückwärtig, im Südwesten des Gebäudes. Der Liefer- und Anlieferverkehr kann diesen Bereich über den Parkplatz erreichen. Im Obergeschoss befinden sich auf der Südseite des Gebäudes die Sozialräume sowie eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung (ca. 80 m<sup>2</sup>). Insgesamt sind für Kunden und Mitarbeiter ca. 60 PKW-Stellplätze und ca. 45 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht Solaranlagen auf den Hauptdächern vor. Auf den übrigen Dächern, mindestens 450 m<sup>2</sup>, wird eine extensive Dachbegrünung angelegt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an die Blaulach an. Entlang des Gewässers wird insgesamt ein 7,5 m breiter unbebauter Uferbereich als Grünfläche vorgesehen. Diese Uferzone wird im Eigentum der Stadt Tübingen verbleiben. Die übrige Grundstücksfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Böschungsoberkante der Blaulach wird die künftige Baugrenze einen Abstand von mindestens 10 m einhalten, so dass ein funktionsfähiger und gut zu unterhaltender Gewässerrand erhalten bleibt. Die geplante Terrasse im nördlichen Bereich wird auf Stützen erstellt und mit einer Absturzsicherung versehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Auch die weiteren Angaben zur Kubatur des Gebäudes, wie die maximale Höhe von 6,0 m im Gastrobereich bzw. 10,0 m im Produktionsbereich, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (zwei) oder der Gebäudelänge von max. 70 m entsprechen dem geplanten Gebäude aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird ebenfalls anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Pflanzgebote innerhalb der Stellplatzflächen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert. Im östlichen Bereich, zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche hin, wird

ein extensiv gepflegter Wiesenstreifen angelegt. Dieser stellt einen Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche her und unterstützt gleichzeitig die Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechsen. Im nordöstlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Straße „Vor dem Großholz“, ist zwischen Gewerbegrundstück und Straße die Weiterführung des vorhandenen Fuß- und Radweges vorgesehen. Dieser schließt an den Bestand im Norden an und führt entlang des Gewerbegrundstücks. Ein Ausbau wird bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 1633) über den Vorhabenträger sichergestellt. Angrenzend an die Fahrradstellplätze ist eine Fläche für eine Trafostation eingeplant.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Dachflächenwässer über Rückhaltung bzw. Abflussdrosselung mittels Dachbegrünung und die nördlich gelegene Retentionsfläche in die Blaulach einzuleiten. Auch das im Bereich der Stellplätze und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Reinigung und Rückhaltung im Bereich der südwestlichen Retentionsfläche in die Blaulach eingeleitet werden. Zur Beseitigung des Schmutzwassers wird über einen ca. 300 m langen privaten Kanal an einen Entwässerungsschacht auf dem Flurstück Nr. 1534, im Bereich der Gewerbebetriebe „Vor dem Großholz 1-3“, angeschlossen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das geplante Gewerbegebiet dient der Unterbringung gewerblicher Betriebe, die in innerörtlichen Lagen nicht zulässig sind bzw. die geeignet sind, Konflikte mit der Wohnnachbarschaft zu erzeugen. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Sicherstellung ausreichender Flächen für gewerbegebietstypische Nutzungen. Damit die knappen Gewerbeflächen in erster Linie Handwerksbetrieben und der gewerblichen Produktion zur Verfügung stehen, sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Weiter sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine Belegung der knappen Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe zu verhindern und Agglomerationseffekte (Einzelhandel) zu vermeiden. Ausnahmsweise zulässig ist die Verkaufstätigkeit eines im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes, sofern dies in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Die Verkaufsfläche darf höchstens 5 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnehmen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt.

Um eine Belegung der knappen Gewerbeflächen durch gastronomische Betriebe einzuschränken, sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Räumlich und sachlich untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem ansässigen Gewerbebetrieb räumlich und sachlich untergeordnet sind und die angebotenen Produkte überwiegend aus eigener Herstellung stammen. Die Flächen für den Verzehr der Schank- und Speisewirtschaft dürfen höchstens 15 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) des Betriebes einnehmen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Im Baugesetzbuch wird die maximale GRZ in Gewerbegebieten mit 0,8 begrenzt. Das konkrete Vorhaben weicht von dieser Vorgabe ab. Aufgrund der Größe des Gesamtbetriebes ist eine bestimmte Größe an Produktionsfläche notwendig. Zusammen mit den Neben- und Erschließungsflächen wird eine GRZ von bis zu 0,9 erreicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht behandelt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der Maßnahme erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tübingen. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gründe wird die GRZ auf 0,9 festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihr Umfeld einfügt. Ziel der Höhenbeschränkung ist, dass das geplante Gewerbegebiet im Anschluss an den bestehenden Baumarkt in der exponierten Lage in geordneter Form in Erscheinung tritt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes ergeben sich auch unterschiedliche Anforderungen an die Kubatur des Gebäudes. Im Gastronomiebereich ist deshalb eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m ausreichend. Im südlichen Produktionsbereich muss aufgrund der Nutzung eine höhere maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt werden. Durch betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsanlagen) und Solaranlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden. Um deren bauliche Wirkung auf ein verträgliches Maß zu beschränken, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschritten werden. Außerdem müssen diese Aufbauten mind. 2,00 m von den Außenwänden zurückversetzt werden. Betriebsbedingte Aufbauten werden zudem auf max. 5 % der darunter liegenden Grundfläche des Gebäudes begrenzt. Als Bezugsebene wird die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Aufgrund der Hochwassergefahr darf die festgesetzte EFH nicht unterschritten werden; eine Überschreitung ist bis zu 0,4 m zulässig. Zum Schutz des Grundwassers und zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind im Plangebiet Untergeschosse ausgeschlossen.

## 6.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird auf 70 m beschränkt. Dies dient der Durchführbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ermöglicht effiziente betriebliche Abläufe.

## 6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung. Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung des Plangebietes vor. Im nordwestlichen Bereich wird im Anschluss an die öffentliche Grünfläche entlang der Blaulach die Bebau-

ung vorgesehen. Die Erschließungsflächen bzw. Parkplätze werden im östlichen Grundstücksbereich angeordnet.

### **6.5 + 6.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der nordwestlichen Baugrenze bzw. der im zeichnerischen Teil mit (Ter) gekennzeichneten Flächen und der Bundesstraße 27 (Ast) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies dient der Sicherheit und vermeidet eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Terrassen sowie Garagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen (Na, St, Gar, Ter, Fahr) zulässig. Diese Regelung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und begrenzt die Versiegelung. Durch die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen werden die Durchlüftung des Plangebietes und das lokale Mikroklima unterstützt, zudem kann gegenüber dem Wald im Osten ein angemessener Abstand der Bebauung eingehalten werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss der Bereich zwischen der Produktionshalle und der Bundesstraße B 27 von weiteren Anlagen frei gehalten werden. Hier ist nur die dem Gastronomiebereich angegliederte Terrasse zulässig. Fahrradstellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche zugelassen werden. Diese Ausnahme soll sicherstellen, dass z.B. einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen für Kunden oder Mitarbeiter nachgekommen werden kann.

Als Ausnahme sind nicht betriebszugehörige selbstständige Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie für die Versorgung des Gewerbegebietes erforderlich sind. Diese auf Einzelfälle beschränkte Ausnahme lässt keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten städtebaulichen und ökologischen Belange erwarten. Um den Bereich zur Bundesstraße B 27 hin von Bebauung frei zu halten, können die Versorgungsanlagen dort nicht zugelassen werden. Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist auf der Gewerbegebietsfläche, angrenzend an den Fuß- und Radweg, eine Trafostation vorgesehen.

### **6.7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Zur Regelung des Wasserabflusses im Plangebiet nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. Wasserhaushaltsgesetz werden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen setzen die im Fachgutachten zur Regenwasserbeseitigung vorgeschlagenen Maßnahmen um. Sie dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser, welches dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Daher muss das potentiell belastete Niederschlagswasser einer Vorreinigung unterzogen werden, bevor es dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Gründächer verzögern den Abfluss und halten Niederschläge zurück. Sie bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Die Dachflächenbegrünung mindert weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Freiflächen aufweisen und trägt zum Ausgleich verlorener

Bodenfunktionen bei. Die mit Begrünung versehenen Dachflächen können zugunsten von Solaranlagen verringert werden. Um im Plangebiet ein ausreichend großes Retentionsvolumen und ein Mindestmaß an klimatischer Ausgleichsfunktion vorzuhalten, sind mindestens 450 m<sup>2</sup> der Dachflächen zu begrünen. Damit kann den Erfordernissen der Wasserwirtschaft und des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

### **6.8 Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen / Wirtschaftswiese**

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen als Pufferzone zum öffentlichen Gewässer, der Blaulach. Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Breite von 5,0 m nachrichtlich dargestellt. Zudem wird eine weitere 2,5 m breite Pufferzone zwischen Gewerbegebietsfläche und Gewässerrandstreifen vorgesehen. Die Maßnahmen „Gewässerrandstreifen“ und „Wirtschaftswiese“ dienen der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet.

### **6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

#### *Teilversiegelung im Plangebiet*

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil der Stellplätze die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

#### *Schutz des Grundwassers und Regenwassermanagement*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A/III B. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Grundwassers. Die Festsetzungen zum Regenwassermanagement dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### *CEF-Maßnahme Zauneidechse*

Mit der Maßnahme entstehen Lebensräume für die vergrämten Zauneidechsen. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

### **6.10 Pflanzhaltung und -gebot**

#### *Einzelpflanzgebot Bäume*

Zur Eingrünung der Parkplatzfläche und im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden Pflanzgebote in Form von Bäumen vorgesehen. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend. Die Festsetzung zu den Pflanzbeeten dient dazu, langfristig eine ausreichende Nährgrundlage sicherzustellen. Die Bäume dienen auch der Durchgrünung des Plangebiets.

#### *Nicht überbaubare Fläche Retentionsmulde*

Ergänzend zu den begrüneten Dachflächen wird das Niederschlagswasser auch über die Retentionsflächen zurück gehalten bzw. gedrosselt. Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beein-

trüchtigungen der Lebensräume im Plangebiet sowie des Schutzguts Klima/ Luft und des Landschaftsbilds.

### *Nicht überbaubare Fläche Wiesenstreifen*

Entlang der südöstlichen Gebietsgrenze wird, im Anschluss an die vorgesehene Stützmauer, ein 0,5 m breiter Wiesenstreifen vorgesehen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume im Plangebiet sowie des Schutzguts Klima/ Luft und des Landschaftsbilds. Sie unterstützt die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse.

### **6.11 Leitungsrecht – 20-KV-Leitung**

Entlang der Flurstücksgrenzen der Flst. Nr. 1633 und 7199/1 (Flurstück des Vorhabenträgers und bestehende Erschließungsstraße) befindet sich nach Angaben der Netze BW eine 20-kV-Leitung. Zur Sicherung der Leitung soll in einem Abstand von 0,5 m ein Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen belastet werden. Da sich die Leitung im Eigentum eines privaten Versorgungsträgers befindet, ist innerhalb dieser Fläche eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

### **6.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der bestehenden Erschließungsstraße die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück auf einen Teilbereich beschränkt.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen und Automaten. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

#### *Dach- und Fassadengestaltung, Solaranlagen*

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer festgesetzt. Mit der Beschränkung der Dachneigung wird in Korrespondenz mit dem angrenzenden Baupark ein einheitliches Ortsbild gewährleistet. Für das Gewerbegebiet ist eine zurückhaltende Farbgestaltung anzustreben, daher sind reflektierende Materialien ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund sind Solaranlagen nur auf dem Dach und in die Fassade integriert zulässig.

#### *Einfriedungen und Stützmauern*

Es sind nur Einfriedungen in offener Bauart, z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Gewerbetreibenden haben die Möglichkeit, ihre Grundstücke – zum Beispiel aus Sicherheitsgründen – klar abzugrenzen. Durch die offene Struktur der Einfriedung und die Höhenbegrenzung wird gewährleistet, dass sowohl zum öffentlichen als auch zum privaten Raum optisch verträgliche Einfriedungen entstehen.

## *Werbeanlagen und Automaten*

Die gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen dienen einer maßvollen Ausstattung des Gewerbegebietes mit Werbeanlagen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und des Ortsbildes nicht durch den Einsatz von überdimensionierten und stark auffallenden Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen ist insbesondere die sensible Lage im Neckartal und in unmittelbarer Nähe zum Wald. Gleichzeitig dürfen aus Gründen der Sicherheit und der Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs keine Werbeanlagen in den nicht überbaubaren Bereichen zwischen Baugrenze und Bundesstraße 27 (Ast) errichtet werden. Werbeanlagen werden daher in ihrem Umfang und ihrer Größe maßvoll begrenzt, besonders auffällige Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

## **7. Umwelt**

### **7.1 Umweltbericht - Zusammenfassung**

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traufäcker“ umfasst die Flurstücke Nrn. 1633 und 1639. Flurstück Nr. 1633 wurde bislang überwiegend als Lager- und Rangierplatz genutzt. Dazu wurde die Geländeoberfläche der Fläche durch eine Auffüllung an die zuführende Straße angepasst und die Fläche mit Schotter befestigt. Am südöstlichen Rand der Lagerfläche entstand ein Schuppen. Auf den Böschungen zum anstehenden Gelände hat sich ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern gebildet. Flurstück Nr. 1639 liegt zwischen der Auffüllung und der Blaulach, die an der nordwestlichen Gebietsgrenze fließt.

Im Gebiet sollen eine Gewerbehalle mit Hof- und Stellplatzflächen entstehen. Dazu wird i. W. Flurstück Nr. 1633 herangezogen. Teile der Dachflächen der Halle und die Garagendächer sollen begrünt werden, auf den Hof- und Stellplatzflächen sind Bäume geplant. Flurstück Nr. 1639 soll bis auf einen Streifen als öffentliche Grünfläche erhalten werden, die Grünfläche enthält auch den Gewässerrandstreifen der Blaulach. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Niederschlagswasser wird im erforderlichen Umfang gereinigt und in die Blaulach geleitet. Die Erschließung erfolgt von Nordosten aus über die bestehende Straße „Vor dem Großholz“.

Die Eingrünung zum Waldrand hin erfolgt durch die vorgesehenen Bäume und den Wiesenstreifen entlang der Stützmauer. Die Eingrünung zur Blaulach hin ist durch den Gewässerrandstreifen und ergänzende Baumpflanzungen gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Parkplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogel- und Fledermausfauna lassen sich vermeiden,

indem die notwendigen Rodungen außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit stattfinden. Die im Gebiet gesichtete Zauneidechse soll in die Umgebung vergrämt werden, dazu werden dort Maßnahmen zur Lebensraumaufwertung durchgeführt. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Das Gebiet „Traufäcker“ grenzt an die Blaulach, an der ein geschütztes Schilfbiotop ausgewiesen ist. In das Biotop wird nicht eingegriffen; der insgesamt 5 m breite Gewässerrandstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche stellt sicher, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Gehölz- und Wiesenflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht, nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen, ein Kompensationsdefizit von insgesamt 57.202 Ökopunkten. Der Ausgleich soll über das Ökokonto der Stadt Tübingen erfolgen. Dazu wird anteilig die Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ zugeordnet.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

### **7.2. Eingriffsbilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen**

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild teilweise vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Aufgrund der großflächigen zulässigen Bebauung von Lebensräumen verbleibt jedoch ein Eingriff für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden.

Nach den Detailbilanzen Biototypen und Boden verbleibt rechnerisch ein Defizit von insgesamt 57.202 Ökopunkten. Dieses soll mit einer Maßnahme des Ökokontos der Stadt Tübingen ausgeglichen werden. Angerechnet werden Ökopunkte der Maßnahme „Bannwald Spitzberg“. Teile des Waldes am Spitzberg im Nordosten der Ortschaft Hirschau werden als Bannwald ausgewiesen. Schutzzweck ist es, die unbeeinflusste Entwicklung des Waldes (Buchen-Eichenwald und Elsbeeren-Eichen-Buchenwald) mit seinen Tier- und Pflanzenarten zu gewährleisten. Hierzu gehören neben der Entwicklung der naturnahen Wälder auch die Dokumentation des natürlichen Sukzessionsverlaufs auf ehemaligen Weinbauflächen und die Weiterentwicklung der stark anthropogen geprägten ehemaligen Mittelwaldbestände sowie der nadelholzreichen Bestände.

Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Stadt Tübingen eingebucht.

### 7.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt (HPC AG, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019). Das Artenschutzkonzept baut auf den Ergebnissen der im Jahr 2015 erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Teil 1 v. 22.06.2015 und Teil 2 v. 10.10.2015, HPC AG) auf. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogel- und Fledermausfauna lassen sich vermeiden, indem die notwendigen Rodungen außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit stattfinden. Die im Gebiet gesichtete Zauneidechse soll in die Umgebung vergrämt werden, dazu werden dort Maßnahmen zur Lebensraumaufwertung durchgeführt. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme „CEF: Zauneidechse“ (Gebüsch und Kies-Steinschüttung) innerhalb des Plangebietes sind vorgezogene und baubegleitende CEF-Maßnahmen erforderlich. Die möglicherweise im Bereich der Hecken überwinternden Zauneidechsen müssen vergrämt werden. Für diese Tiere sind Ersatzlebensräume notwendig. Während der Baumaßnahmen wird ein vorübergehendes Habitat auf Flurstück Nr. 1633 hergestellt, aus Baum-/Strauchschnitt der Böschungen und grabfähigem Material. Es liegt ein Artenschutzkonzept vor (HPC AG, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019). Eine fachkundige ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring nach Umsetzung der Maßnahme sind erforderlich. Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

### 7.4 Umweltbelange

#### *Wasserschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Unteres Neckartal“. Es gelten die Regelungen der WSG-VO. Laut dem Landratsamt Tübingen sind auf der Ebene der Bauleitplanung zunächst die Verbote hinsichtlich der Deckschichtenmächtigkeit von Bedeutung. Dies wurde im Zuge der Erarbeitung geprüft, im Ergebnis wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, der Altlastenverdachtsflächen und der geringen Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung in den Boden nicht empfohlen (vgl. Baugrund- und Gründungsgutachten, HPC AG v. 26.01.2016 sowie Konzept zur Regenwasserbeseitigung, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Zur Entwässerungskonzeption vgl. die Ausführungen unter Kap. 9. Ver- und Entsorgung, Geotechnik, Altlasten.

Hinsichtlich der Deckschichtenmächtigkeit im Bereich des geplanten Bauvorhabens Café Lieb ergaben die Baugrunderkundungen, dass in sämtlichen Sondierungen auf dem Baufeld eine Deckschichtenmächtigkeit von mindestens 2,5 m (DPH 5) besteht. Diese Deckschichtenmächtigkeit bezieht sich auf die Mächtigkeit des Auelehms oberhalb der Neckarkiese. Diese Deckschichten werden im größten Teil des Baufensters durch bis zu max. 3 m mächtige künstliche Auffüllungen überlagert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fußbodenhöhe liegt auf dem Niveau der flächig aufgetragenen künstlichen Auffüllungen (ca. 317 m ü. NN) und damit ca. 2 m oberhalb der Oberkante Auelehm. Eine Unterkellerung des Betriebsgebäudes ist nicht zulässig.

#### *Hochwasser Blaulach*

Der Vorhabenträger hat 2016 eine gutachterliche Stellungnahme zum Druckwasserbereich der Blaulach erstellen lassen (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH v. 03.06.2016). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wasserstandshöhe beim hundertjährigen Hochwasser (HQ 100, Druckwasserbe-

reich) auf einer Höhe von 315,4 m Tübinger Höhe und bei einem HQ-Extrem (1000-jährlicher Abfluss) auf einer Höhe von 316,1 m Tübinger Höhe liegt. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen: Einhaltung der EFH unter Berücksichtigung eines Freibords von 0,3 – 0,5 m bei HQ 100, Sicherung der Untergeschosse durch bauliche Maßnahmen, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Schutz vor möglichen Überflutungen der angrenzenden Gewässer/ Grabens.

Außerdem wurde ein Gutachten für die Regenwasserbeseitigung, Hochwasser und Hangwassergefährdung erstellt („Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen“, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Die Aussagen basieren auf überschlägigen Berechnungen und sind als Schätzungen anzusehen. Die Blaulach läuft parallel zum geplanten Gewerbegebiet, in einer Entfernung von ca. 15 m. Im Bereich der Straße „Vor dem Großholz“ ist das Gewässer auf einer Länge von ca. 50 m verdolt. Hier sind Rückstaueffekte zu erwarten. Es wird vermutet bzw. ergibt es sich aus der Topographie, dass es bei höheren Abflüssen zu deutlichen Ausuferungen über das westliche Ufer kommt, welche sich im Bereich zwischen B 27 und Gewässer ausbreiten und dadurch zu einer Pufferung der Abflussspitze beitragen. Insgesamt wird aufgrund der Geländetopographie an der Blaulach nicht mit Wasserständen größer als 316 m Tübinger Höhen gerechnet. Bei einem HQ 100 ist vermutlich mit der Flutung der B27 zu rechnen.

Die Hochbauplanung wird auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 317 m Tübinger Höhe festgesetzt, so dass sich aus hochwassertechnischer Sicht keine Probleme für das Vorhaben ergeben. Die festgesetzte EFH darf aus den genannten Gründen nicht unterschritten werden.

### *Hangwasser – Wendackerklinge*

Grundlegend tritt Hangwasser bei starken, kurzen Niederschlägen in Bereichen mit großem Gefälle und geringem Infiltrationsvermögen auf. Der Abfluss erfolgt flächig Richtung Tal, oftmals entlang von Straßenzügen. Im Bereich des Bebauungsplangebietes und der angrenzenden Wendackerklinge wurde eine Auswertung der potenziellen Hangwassergefahr an Hand der Geländetopographie durchgeführt (vgl. Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen“, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Die Untersuchung bestätigt die potenzielle Starkregengefährdung in dem Bereich. Der Gutachter empfiehlt, das Gelände der geplanten Bäckerei & Konditorei im Bereich der Einfahrt sowie der Parkplätze entlang der Straße „Vor dem Großholz“ so zu neigen, dass das Gelände um ca. 20-30 cm Richtung Grundstück ansteigt. Ein Flutungsweg für Starkregen in Richtung Blaulach an der nördlichen Grundstücksgrenze sollte möglichst frei gehalten werden, um den Starkregenabfluss, welcher auf der Straße abläuft, in den Vorfluter zu führen. Die Empfehlungen des Gutachters sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen berücksichtigt.

### *Wildtierkorridor*

Der Geltungsbereich liegt in einem Wildtierkorridor gemäß Generalwildwegeplan. Der Generalwildwegeplan ist im Rahmen des landesweiten Biotopverbunds von öffentlichen Stellen als Grundlage bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen (§§ 10 u. 22 NatSchG; § 46 JWMG). Laut dem Regierungspräsidium Tübingen wird die Wald-Feld-Kante durch das Betriebsgelände des benachbarten Baumarkts vollständig unterbrochen und entwertet diese als durchgängige Leitlinie nach Nordosten zum Naturschutzgebiet Blaulach. Die Wald-Feld-Kante nach Südwesten ist allerdings als Leitlinie ab der geplanten Fläche bis zur Schinderklinge weiterhin funktional. Als Übergangsbiotop (Ökoton) ist die Wald-Feld-Kante besonders wertvoll, auch wenn teilweise noch stark entwicklungsfähige Abschnitte vorhanden sind. Die ökologischen „Anschlüsse bzw. Fortsetzungen“ dieser Leitlinie als Bestandteil des Korridors bestehen aus der Schinderklinge selbst, insbesondere aber auch aus der tief eingeschnittenen Wendackerklinge. Gerade letztere findet in der jetzt von der Planung betroffenen

Fläche noch eine (beeinträchtigte) Fortsetzung in die Aue und repräsentiert so noch eine (eingeschränkt) funktionsfähige Vertikalachse zwischen dem Talraum des Neckars und der Hohen Mark.

Wie bereits beschrieben, fügt sich das Plangebiet zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Umspannwerk ein. Gesamträumlich betrachtet handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Ergänzung der räumlichen Strukturen und nicht um einen neuen Einschnitt. Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass das Wild den bestehenden Korridor auf dem Flurstück 1631 nutzt. Das Flurstück 1631 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleibt unberührt. Um weiterhin eine Abschirmung zwischen Neuplanung und Wald zu haben, sind entlang der Flurstücksgrenzen des Flst. 1633 Ersatzpflanzungen in Form eines Wiesenstreifens vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Wildtierkorridor nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Während der Bauarbeiten zur Verlegung des Schmutzwasserkanals im Bereich des Waldweges zwischen Hang und Baumarkt sind Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors zu erwarten. Dem kann entgegen gewirkt werden, indem tages- und jahreszeitliche Wandlungsschwerpunkte möglichst berücksichtigt werden. Der Korridor muss für das Wild ganzjährig passierbar bleiben. Hierzu soll eine Abstimmung der Arbeiten mit der Forstbehörde erfolgen.

### 7.5 Immissionsschutz

#### *Schall*

Auf den Bauplatz wirken Geräuschemissionen der Bundesstraße B 27, eines benachbarten Baumarktes sowie eines Umspannwerkes ein. Für das Plangebiet wurden Schalltechnische Untersuchungen erstellt („Schalltechnischer Nachweis, Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109“, RW Bauphysik v. 11.02.2019 sowie „Schallimmissionsprognose, Fachtechnische Stellungnahme“, RW Bauphysik v. 13.02.2019).

Zum Schutz der geplanten Betriebsleiterwohnung und der Büroräume vor störendem Außenlärm wurden in dem Gutachten die baulichen Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 ermittelt. Bei den Produktionsräumen der Bäckerei und dem Café handelt es sich gemäß DIN 4109 um keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume, da infolge ihrer eigenen Nutzungen nahezu ständig Geräusche über 40 dB(A) vorherrschen. Damit ergeben sich für diese Räume keine Schallschutzanforderungen. Auch die Außenbereiche – im vorliegenden Fall die Café-Terrasse ist gemäß DIN 4109 kein schutzwürdiger Aufenthaltsort. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die zum Schutz vor Gewerbe – und Verkehrslärm einzuhalten sind, gelten ebenfalls nicht im Außenbereich, sondern lediglich vor dem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109.

Die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau empfiehlt zwar für Außenbereiche wie Terrassen, Balkone, etc. Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, aber nur dann, wenn es sich um Außenwohnbereiche handelt. Für die Café-Terrasse sind daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auch für die Loggia der Betreiberwohnung im Obergeschoss ist kein Schallschutz notwendig, da der schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet in Höhe von 65 dB(A) tags durch den Außenlärm deutlich unterschritten wird.

Für die Außenbereiche des Bauvorhabens sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Fenster von schutzwürdigen Räumen sind laborschalldämm-Maße von 27 dB bis 31 dB erforderlich. Die benötigten Anforderungen werden mit den heutigen handelsüblichen Standardfenstern bereits eingehalten.

## *Umspannwerk*

Südwestlich des geplanten Bauvorhabens befindet sich ein Umspannwerk der Stadtwerke Tübingen. Es gilt einzuschätzen, ob von diesem Umspannwerk Immissionen in Form von elektromagnetischer Strahlung oder Schall auf das Plangebiet einwirken.

An dem Umspannwerk wurde 2019 einer der zwei Transformatoren ausgetauscht. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Trafotausch wurde die Stadtwerke Tübingen GmbH von der Genehmigungsbehörde aufgefordert, die Immissionsverträglichkeit des Umspannwerkes nach Erneuerung des Trafos prüfen zu lassen. Hierzu wurde eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt („Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für das Umspannwerk an der B27 nach Tausch eines Trafoblocks, Fachtechnische Stellungnahme“, RW Bauphysik v. 18.03.2019). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass an der geplanten Bebauung keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm wird eingehalten.

In der näheren Umgebung zum Umspannwerk sind keine Bereiche zum dauerhaften Aufenthalt außerhalb der Produktionshalle vorgesehen. Die Stärke von elektrischen und magnetischen Feldern nimmt mit zunehmendem Abstand von der Quelle ab. Gebäude schirmen ein von außen einwirkendes elektrisches Feld zudem nahezu vollständig ab, so dass die elektrische Feldstärke im Gebäudeinneren im Vergleich zu den von außen einwirkenden Feldern vernachlässigbar gering ist. Innerhalb der Halle und in den maßgeblichen Außenbereichen (Loggia, Terrasse, Parkplätze) sind die Abstände sowie die genannten Abschirmungen gegenüber der elektrischen Strahlung wirksam. Es wird nicht davon ausgegangen, dass nachteilige Auswirkungen durch elektromagnetische Strahlung auftreten.

## **8. Verkehrserschließung**

Der vorhandene Kreisverkehr und die bestehende Erschließungsstraße „Vor dem Großholz“ bieten einen direkten Anschluss an die B 27. Der öffentliche Personennahverkehr kann sowohl per Bus als auch per Bahn abgedeckt werden. Der nächste Haltepunkt der Bahn (Tübingen Lustnau) befindet sich nördlich der B 27 in ca. 400 m fußläufiger Entfernung (Haltepunkt Lustnau). Es ist vorgesehen, dass dieser Haltepunkt im Zuge des Ausbaus der Regionalstadtbahn verlegt wird. Der daraufhin nächste Haltepunkt ist „Tübingen Neckarau“. Die nächste Haltestation der Stadtwerke Tübingen (TüBus Linie 35) befindet sich mit der Haltestelle „Vor dem Großholz“ direkt vor Ort. Hierbei handelt es sich um einen Haltepunkt des Anruf-Sammelverkehrs. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zwischen dem Gewerbegrundstück und der bestehenden Straße die Weiterführung des vorhandenen Fuß- und Radweges vorgesehen. Dieser schließt an den Bestand im Nordwesten an und führt entlang des Gewerbegrundstücks.

## **9. Ver- und Entsorgung, Geotechnik, Altlasten**

### *Strom, Gas*

Nach Angaben des Versorgungsträgers Stadtwerke Tübingen, kann das Plangebiet mit Strom und bedarfsweise auch Gas versorgt werden. Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

## ENTWURF

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, deren Bestand auch zukünftig gesichert sein muss. In einem Abstand von 0,5 soll ein Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen belastet werden. Da sich die Leitung im Eigentum eines privaten Versorgungsträgers handelt, ist innerhalb dieser Fläche eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt („Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen“, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird eine Versickerung nicht vorgeschlagen. Auch die Einleitung in den Mischwasserkanal wird als nicht zielführend angesehen, da für den Anschluss eine Hebeanlage notwendig ist. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Dachflächenwasser über Rückhaltung bzw. Abflusssrosselung durch Dachbegrünung und die nördlich gelegene Retentionsfläche in die Blaulach einzuleiten. Auch das im Bereich der Stellplätze und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Reinigung und Rückhaltung im Bereich der südwestlichen Retentionsfläche in die Blaulach eingeleitet werden. Die Entwässerung erfolgt somit über die Einleitung in den Vorfluter (Blaulach). Durch eine Drosselung können die hydraulischen Auswirkungen auf die Blaulach auf ein tolerierbares Maß verringert werden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) ist für das Niederschlagswasser der Hofflächen eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage vorzusehen. Eine Erlaubnispflicht für die Niederschlagswasserbeseitigung ist aufgrund der gewerblichen Flächennutzung gegeben. Eine Genehmigung ist beim zuständigen Landratsamt einzuholen.

### *Schmutzwasserabfluss*

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über den Anschluss an einen Entwässerungsschacht auf dem Flurstück Nr. 1534, im Bereich der Gewerbebetriebe „Vor dem Großholz“ 1-3, nordöstlich des Baumarktes vorgesehen. Hierzu wird ein ca. 300 m langer privater Kanal (mit Doppelpumpenhebeanlage) im Bereich des Waldweges, südöstlich des Baumarktes, verlegt. Die Umsetzbarkeit wurde gutachterlich ausgearbeitet („Schmutzwasserbeseitigung“, Züger+Partner Versorgungstechnik v. 05.07.2019 sowie „Fachgutachten Regenwasserbeseitigung Café Lieb, Ergänzung Ableitung Schmutzwasser“, IBH Ingenieurbüro Heberle v. 01.08.2019).

### *Wasserversorgung, Löschwasser*

Nach Angaben des Versorgungsträgers Stadtwerke Tübingen, kann das Plangebiet mit Wasser versorgt werden. Für den Planbereich kann eine Löschwasserversorgung von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W405 über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

### *Geotechnik*

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Baugrund- und Gründungsgutachten, HPC AG v. 26.01.2016). Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden vier Rammkernsondierungen sowie vier Rammsondierungen abgeteuft. Des Weiteren wurden Bohrdaten aus dem Archiv des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg ausgewertet. Der Untergrund besteht aus Auffüllungen, unterlagert von Auelehm und den verlehnten Talauiekiesen des Neckars. Darunter stehen die verwitterten Tonmergel des Mittleren Keupers an. In den Auffüllungen bestehen entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte. Die Auffüllungen und der Auelehm sind

## ENTWURF

eingeschränkt tragfähig. In den darunter anstehenden Kiesen und dem Mittleren Keuper nimmt die Tragfähigkeit zu. In den Kiesen wurden ab ca. 7 m u. OK Grundwasser angetroffen. Hochwasserereignisse liegen im Extremfall ca. 1 m unter der geplanten Baumaßnahme. Für den Bemessungswasserstand relevant ist potenziell aufstauendes Sickerwasser aufgrund der oberflächennah anstehenden gering durchlässigen Böden. Der Bemessungswasserstand kann ggf. durch den Einbau einer Sicherungsdrainage mit Anschluss an eine freie Vorflut reguliert werden. Bauwerkslasten können über Einzel- und Streifenfundamenten oder einer elastisch gebetteten Bodenplatte abgetragen werden. In Abhängigkeit der Höhe und Verteilung der anfallenden Lasten können eine Fundamentvertiefung, eine tiefgründige Bodenverbesserung durch Rüttelstopfsäulen oder eine Gründung z. B. auf duktilen Gusspfählen erforderlich werden. Eingriffe in den Auelehm und Bauen im Grundwasser sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Zur Entsorgung von Aushubmassen sollen im Vorfeld der Abfuhr mit der annehmenden Stelle der Umfang der erforderlichen Deklarationsanalysen abgestimmt werden. Eine fachgutachterliche Baubegleitung wird empfohlen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Unteres Neckartal“. Es gelten die Regelungen der WSG-VO. Laut dem Landratsamt Tübingen sind auf der Ebene der Bauleitplanung zunächst die Verbote hinsichtlich der Deckschichtenmächtigkeit von Bedeutung. Dies wurde im Zuge der Erarbeitung geprüft. Im Ergebnis wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, der Altlastenverdachtsflächen und der geringen Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung in den Boden nicht empfohlen (vgl. Baugrund- und Gründungsgutachten sowie Konzept zur Regenwasserbeseitigung, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019). Bzgl. der Deckschichtenmächtigkeit siehe Kap. 7.4. Wasserschutzgebiet.

### *Altlasten*

Die Grundstücke Flst.Nr. 1633 und 1639 sind als Teil des Standorts „Vor dem Großholz (EVS), Tübingen-Lustnau“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und dort mit „B nach Sanierung (Neubewertung bei Nutzungsänderung)“ bewertet. Die Fläche wurde in der Vergangenheit saniert. Jedoch kann trotz der durchgeführten Sanierung nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Restverunreinigungen im Boden befinden. Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Altlasten durchgeführt („BV Café Lieb, Tübingen-Traufäcker, Untersuchung zur Neubewertung des ehem. CKW-Schadensfalls im Hinblick auf die geplante Bebauung“, HPC AG v. 27.03.2019). Im Ergebnis gibt es keinerlei Hinweise auf ein Vorliegen eventueller Restbelastungen eines früheren LHKW-Schadens und einer hieraus resultierenden Gefährdung im Falle einer Bebauung, auch bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie Lebensmittelverarbeitung. Im Falle zukünftiger Erdarbeiten ist bei erforderlicher Entsorgung von anfallendem Aushub insbesondere im zum Teil mit Bauschutt durchsetzten oberflächennahen Bereich der Geländeauffüllung mit Einschränkungen in der Verwertbarkeit der Materialien zu rechnen. Eine Einstufung der Aushubmassen sollte dann auf Basis von Haufwerksbeprobungen und entsprechenden Deklarationsanalysen erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fachgutachterliche Baubegleitung empfohlen.

### *Kampfmittel*

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Traufäcker, Café Lieb“, R. Hinkelbein v. 13.02.2019). Die Luftbilder zeigen, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung bombardiert wurden. Zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der Befunde als „bombardierte Bereiche“ zu bezeichnen und möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Deshalb wurde zusätzlich durch die Firma KaMiSu eine Kampfmittelsondierung durchgeführt („Kampfmittelsondierung für Bauvorhaben Café Lieb“, KaMiSu Kampfmittelsuche Schramberg v. 06.03.2019). Es wurden 20 Bohransatzpunkte mittels Sonde auf

Kampfmittel überprüft und die Bereiche für weitere Baumaßnahmen freigegeben. Eine Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit im Plangebiet kann nicht ausgesprochen werden.

### **10. Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Planungskostenvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die bei der Stadt für das Bebauungsplanverfahren anfallenden tatsächlichen Planungskosten bis zur Höhe der nach der jeweils gültigen HOAI anfallenden fiktiven Honorarkosten zu übernehmen. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Planungskostenvertrag verpflichtet, die Kosten für erforderliche Gutachten und fachliche Stellungnahmen zu übernehmen.

Eigentümerin des Flst. Nr. 1639 ist die Stadt Tübingen. Teile des Flurstücks werden für die Planung des Gewerbebetriebes benötigt. Die ca. 560 m<sup>2</sup> große Fläche wird die Stadt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußern.

### **11. Eigentumsverhältnisse**

Das Flst. Nr. 1633 steht im Privateigentum eines Dritten. Der Vorhabenträger wird das Grundstück vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erwerben. Das Flst. Nr. 1639 steht im Eigentum der Stadt Tübingen. Teile des Grundstücks werden für die Planungen des Café Lieb benötigt. Die Stadt wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine ca. 560 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks an den Vorhabenträger veräußern. Die aus Gewässerrandstreifen sowie sich anschließendem Grünstreifen, insg. 7,5 m breite öffentliche Grünfläche verbleibt im Eigentum der Stadt. Über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ wird geregelt, dass der Vorhabenträger den geplanten Fuß- und Radweg auf eigene Kosten herstellt. Teile der dafür benötigten Flächen liegen auf dem Flurstück Nr. 1639. Die Verkehrsfläche wird nach Herstellung des Fuß- und Radweges vermessen und die ca. 46 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Stadt Tübingen kostenfrei übertragen.

### **12. Regelungen im Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 13 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung inkl. Freianlagenplanung innerhalb angemessener Frist
- PV-Anlagen-Pflicht
- Mindestfläche für Dachbegrünung
- Herstellung des Fuß- und Radweges (Infrastrukturfolgekosten) und Übertragung der Verkehrsfläche an die Stadt Tübingen
- Herstellung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (u.a. Pflanzgebote auf öffentlicher Grünfläche)
- Kostenübernahme externer Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme aus Ökokonto)
- Maßnahmen zum Artenschutz, insbes. Umsetzung des Artenschutzkonzeptes, CEF-Maßnahme Zauneidechse

## ENTWURF

- Verpflichtung zu ökologischer Baubegleitung und Monitoring
- Verkauf städtischer Flächen an den Vorhabenträger
- Verpflichtung zu einer Vereinbarung über die Ablösung der Abwasserbeiträge zwischen der Stadt Tübingen und dem Vorhabenträger

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem in einem separaten Planungskostenvertrag dazu, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich werden.

### 13. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,70 ha. Davon entfallen auf

Gewerbegebiet:	6.350 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	608 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	46 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 07.10.2019