

---

**Begründung**

---

zum Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen - Nord“



## **1. Anlass der Planung**

Die Stadtwerke Tübingen (Eigentümerin des Freibads) beabsichtigen, aufgrund der derzeit beschränkten Kapazitäten insbesondere im Bereich der Liegewiese an sonnigen Tagen, das Freibad in westlicher Richtung zu erweitern. Die Stadt hat hierzu im Jahr 2012 eine Fläche von ca. 24.052 m<sup>2</sup> an die Stadtwerke veräußert. Seitens der Eigentümerin wurde bereits eine baugesuchsfähige Planung für die Freibaderweiterung erarbeitet.

Das heutige Freibad liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplanes Freibad, rechtskräftig seit 13.10.1955, der den Bereich als „Bauverbot Sport- und Erholungsgelände, Bebauung im Rahmen der künftigen Entwicklung der Sportanlagen vorbehalten“ ausweist. Die westlich angrenzende Freibaderweiterungsfläche und die Fläche, auf dem der städtische Bolzplatz errichtet werden soll, liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weilheimer Wiesen - Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freibaderweiterung und die Errichtung des Bolzplatzes als ersten Teil des Gesamtkonzepts „Weilheimer Wiesen“ geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Tübinger Freibads mit zugehörigen Anlagen sowie für einen Bolzplatz (in Form von Spielfeldern) im westlichen Plangebiet auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 26.01.2009 beschlossenen Gesamtkonzepts.

## **3. Gesamtkonzept und Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen“**

In der Sitzung am 07.10.2002 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weilheimer Wiesen“ beschlossen mit dem Ziel, das Sportgelände mit Freibad und Festplatz städtebaulich neu zu ordnen. Da durch den Ausbau der B 28 a auch Stellplätze im Bereich der Weilheimer Wiesen entfallen sind, soll im Zusammenhang mit der Neuordnung der Weilheimer Wiesen auch die Parkierungssituation neu geordnet werden. Hierfür spielt die Lage des Festplatzes eine wesentliche Rolle.

In verschiedenen Workshops und Abstimmungsrunden wurden für das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan zwei Planvarianten für die Neuordnung der Weilheimer Wiesen erarbeitet (vgl. Vorlage 51/2007). Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 beschlossen, dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zwei Varianten zu Grunde zu legen: Variante 1 sieht die Beibehaltung der Lage des Festplatzes vor, Variante 2 die Verlegung des Festplatzes.

Auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Gemeinderat am 15.10.2007 beschlossen (vgl. Vorlage 371/2007), die Variante 2: Verlegung des Festplatzes der künftigen Entwicklung der Weilheimer Wiesen zu Grunde zu legen. Um die planerischen Grundlagen für die Neuordnung der Weilheimer Wiesen und damit für den Bebauungsplan zu schaffen, wurde das Büro Prof. Schmid, Treiber, Partner, Leonberg in Kooperation mit Schwarzingenieure Vaihingen/Enz mit der Ausarbeitung eines übergeordneten Gesamtkonzepts für den Bereich der Weilheimer Wiesen von der Derendinger Allee bis zum Landgraben beauftragt. Das Büro hat zwei Varianten für das Gesamtkonzept ausgearbeitet (vgl. Vorlage 437/2008). Der Gemeinderat hat am 26.01.2009

beschlossen, die Variante 2 des Gesamtkonzepts dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde zulegen.

Mit dem Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“, soll der Bereich Freibad, Freibaderweiterung und Bolzplatz auf der Grundlage des Gesamtkonzepts Weilheimer Wiesen Variante 2 vorangetrieben werden. Die Umsetzung des Gesamtkonzepts in Form eines Bebauungsplanes auch für die Bereiche Festplatz und Sportanlagen einschließlich Wegeverbindungen und Begrünungsmaßnahmen ist wünschenswert, kann aber derzeit aufgrund der Vielzahl an offenen und zu klärenden Punkten nicht weiterbetrieben werden. Hierfür wäre u. a. die künftige Festplatznutzung in Verbindung mit alternativen Veranstaltungsorten in der Stadt zu klären und in diesem Zusammenhang auch die Lärmthematik. Als Konsequenz muss dann das Gesamtkonzept fortgeschrieben und die Finanzierung der Umsetzung abschließend geklärt werden. Dies wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass nun zunächst für den nördlichen Bereich mit Freibad, Freibaderweiterung und Bolzplatz der Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ forciert werden soll.

#### **4. Planung Freibaderweiterung und Bolzplatz**

Die Stadtwerke Tübingen als Eigentümerin des Freibads haben eine Planung für die Freibaderweiterung vorgelegt. Die derzeit vorhandenen Basketball- und Beachvolleyballfelder am westlichen Ende des Freibads sollen entfernt werden. Dort soll ein Sinnes- und Fitnesspfad neu eingerichtet werden. Der heute bestehende Zaun entfällt. Im Anschluss sollen dann neue Liegewiesen mit unterschiedlicher Geländemodellierung wie z. B. der Oase der Ruhe, Sandinseln, Baumhaine geschaffen werden. Geplant ist außerdem ein neues Sanitärgebäude. Am westlichen Ende der geplanten Freibaderweiterung sollen 3 Beach-Volleyballfelder, 4 Tischtennisplatten, ein Beach Soccer, ein Basketballfeld und ein Bolzplatz errichtet werden. Vom westlich anschließenden landwirtschaftlichen Weg ist ein Tor ins Freibad vorgesehen. Westlich von diesem landwirtschaftlichen Weg ist ein neuer städtischer Bolzplatz vorgesehen. Der neue Bolzplatz dient als Ersatz für den durch die Freibaderweiterung entfallenden Bolzplatz. Er wird von der Stadt auf Kosten der Stadtwerke im Zusammenhang mit der Maßnahme „Freibaderweiterung“ errichtet. Die Zuwegungen zum Freibad und zum Bolzplatz werden von der Stadt in einfacher, provisorischer Form (Schotter oder Ähnliches) hergestellt, die Kosten hierfür werden von den Stadtwerken getragen.

#### **5. Planbereich**

Der Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 7,86 ha. Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Fläche heutiges Freibad	ca. 4,41 ha
Fläche Freibaderweiterung	ca. 2,64 ha
Fläche Bolzplatz	ca. 0,81 ha

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch	das Flst. Nr. 5196
im Osten durch	die Flst. Nr. 5232/3, 5250, 5232/2, 5492/5
im Süden durch	das Flst. Nr. 5280
im Westen durch	Teile der Flst. Nrn. 5187/2, 5190, 5280

## **6. Eigentumsverhältnisse für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs**

Das Grundstück Flst. Nr. 5232, das für das Freibad und die Freibaderweiterung vorgesehen ist, steht im Eigentum der Stadtwerke Tübingen. Auf Teilen der Flst. Nr. 5190, 5187/2 und 5280 soll der städtische Bolzplatz angelegt werden. Flst. Nrn. 5187/2 und 5280 stehen im Eigentum der Stadt, Flst. Nr. 5190 steht im Privateigentum. Die Stadt hat das Grundstück Flst. Nr. 5190 ab 1.1.2016 auf 15 Jahre gemietet mit einer anschließenden weiteren 5 jährigen Option für eine Verlängerung.

## **7. Bestehendes Planungsrecht**

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und Sport ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Freibad“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das heutige Freibad liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplanes Freibad, rechtskräftig seit 13.10.1955, der den Bereich als „Bauverbot Sport- und Erholungsgelände, Bebauung im Rahmen der künftigen Entwicklung der Sportanlagen vorbehalten“ ausweist. Die westlich angrenzende Freibaderweiterungsfläche und die Fläche, auf dem der städtische Bolzplatz errichtet werden soll, liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll der Bereich Freibad, Freibaderweiterung und städtischer Bolzplatz als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die Flächen sollen der Allgemeinheit dienen und als Grün- bzw. Rasenflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Freibad“ bzw. „Bolzplatz“ gestaltet werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ ist als Grünfläche anzulegen und zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung „Freibad“ vereinbar sind und die zu keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen (z. B. Hotel am Bad, Wohngebäude Hirschauer Straße und Rappenberghalde, Campingplatz) führen. Der Nachweis ist in einem notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Anzuwenden sind die für den Bau von Freizeitanlagen lärmtechnisch geltenden Vorschriften, derzeit ist das die Freizeitlärmrichtlinie. Diese Regelung stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen, unabhängig davon, ob die baulichen Anlagen verfahrensfrei errichtet werden dürfen oder nicht. Bei verfahrenspflichtigen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen.

Zu den zulässigen baulichen Anlagen gehören z.B. Wasserbecken, Umkleieräume, Sanitäranlagen, Kioske mit Außenterrassen, Sport- und Spielflächen, Ballfangzäune, Wege, Einfriedungen, oberirdische Fahrradabstellanlagen. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig, weil sie grundsätzlich dem Charakter einer Grünfläche widersprechen. Ausnahmsweise können im Bereich des Haupteingangs (östlicher Bereich) Behindertenstellplätze zugelassen werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist als Rasenfläche anzulegen und zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ vereinbar sind und die zu keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen (z. B. Hotel am Bad, Wohngebäude Hirschauer Straße und Rappenberghalde, Campingplatz) führen. Der Nachweis ist in einem notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Anzuwenden sind die für den Bau von Freizeitanlagen lärmtechnisch geltenden Vorschriften, derzeit ist das die Freizeitlärmrichtlinie. Diese Regelung stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen, unabhängig davon, ob die baulichen Anlagen verfahrensfrei errichtet werden dürfen oder nicht. Bei verfahrenspflichtigen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen.

Zu den zulässigen baulichen Anlagen gehören z. B. Einfriedungen, Tore, Ballfangzäune, Wege, oberirdische Fahrradabstellanlagen. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig, weil sie dem Charakter der Grünfläche widersprechen.

Die für die Vorhaben notwendige Parkierung wird mittels Baulast im Bereich des Festplatzes (Flst. Nr. 5280) in den Bereichen nachgewiesen, die entsprechend der Gesamtplanung der Weilheimer Wiesen auch künftig für Parkierung vorgesehen sind.

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

Entsprechend den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diese Vorgaben werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Um Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen unzulässig.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Sport- und Spielflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. mit Porenbetonpflaster, wassergebundene Decke, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster, Tartan). Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und der Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Umweltbericht mit keiner erheblichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate oder Erhöhung von Oberflächenwasserabfluss zu rechnen.

Zur Verbesserung der Bodenfunktionen ist innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche eine Tiefenlockerung durchzuführen, innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind Spielfelder und Schotterwege zurückzubauen und Geländemodellierungen im Bereich von Erdwällen sind mit mindestens 50 cm, im Bereich von Abgrabungen mit mindestens 20 cm durchwurzelbarem Oberboden anzudecken.

## **Pflanzgebote**

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 10° Dachneigung sind, ausgenommen technischer Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrataufbauhöhe beträgt mindestens 10 cm. Mit dieser Maßnahme kann gemäß dem Umweltbericht eine Wasserrückhaltung stattfinden. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert und zusammen mit den weiteren Maßnahmen kompensiert.

Die öffentliche Grünfläche Freibad – Bestand und Erweiterung - ist entlang des Zaunes auf einer Breite von mindestens 4 m mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Durch diese Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände weitestgehend vermieden werden, da durch die Eingrünung das Kollisionsrisiko für Vögel und Fledermäuse mit dem Zaun sinkt. Diese Maßnahme dient auch der Neugestaltung der Landschaft.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freibad – Erweiterung – sind mindestens 50 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Mit dieser Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert und zusammen mit den weiteren Maßnahmen kompensiert. Außerdem wird damit dem Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt Rechnung getragen. Auch werden dadurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen. Die Festlegungen zu Baumart und Stammumfang erfolgen um die Qualität der Bepflanzung sicherzustellen.

## **Pflanzerhaltungsgebote**

Bestehende Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freibad – Bestand – sind dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Maßnahme sowie dem Erhalt des bestehenden Feldgehölzes und des Einzelbaums in der Freibaderweiterungsfläche werden zum einen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert und zusammen mit den weiteren Maßnahmen kompensiert. Außerdem werden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt vermieden. Auch werden dadurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen.

## **Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt durch die Lage am Neckar und angrenzend an die freie Landschaft in sensibler Umgebung. Störwirkungen in Form von Werbeanlagen sollen nicht hervorgerufen werden. Deshalb wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen gestalterisch geregelt. Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leitung. Sie dürfen nur in den Eingangsbereichen und dort entweder an der Fassade von Gebäuden oder an Einfriedungen angebracht werden. Damit wird den Nutzungen Werbung ermöglicht ohne das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

## **Einfriedungen**

Aus Sicherheitsaspekten ist die öffentliche Grünfläche „Freibad“ zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuzäunen. Um Kollisionen von Vögeln und Fledermäusen mit Zäunen zu vermeiden, werden diese

um mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze abgerückt und bepflanzt. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und dem Artenschutz Rechnung zu tragen, werden Vorgaben zur gestalterischen Ausführung der Einfriedungen gemacht. Zulässig sind Maschendraht- oder Stahlzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m. Zaunanlagen sind mit Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen. Zur Bepflanzung werden mittels Pflanzgebot Anforderungen definiert (s. Ausführungen bei Pflanzgebot). Ebenso sind Ballfangzäune im gesamten Plangebiet zulässig, damit die Realisierung der gewünschten Sportanlagen ermöglicht wird. Aus artenschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen ist mit Ballfangzäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### **9. Erschließung**

Freibad, Freibaderweiterung und Bolzplatz werden mit KfZ über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Parkierung erfolgt überwiegend auf dem Festplatz (Flst. Nr. 5280), aber auch auf dem Straßengrundstück Flst. Nr. 5492/5.

Mit dem ÖPNV wird das Plangebiet über die Bushaltestelle „Freibad“ mit der Buslinie 18 und 19 erschlossen.

Über das vorhandene Fußgänger- und Fahrradnetz sind bereits das heutige Freibad und künftig auch die Freibaderweiterung und der städtische Bolzplatz erreichbar. Im Zuge einer späteren Gesamtplanung wird die Fußwege- und Fahrradverbindung durch den neu anzulegenden Fuß- und Radweg im südlichen Bereich des Freibads, der dann im westlichen Bereich auf den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang des Neckars schwenkt, erweitert.

### **10. Lärm**

Zur geplanten Erweiterung der Liegewiesen des Freibads Tübingen wurde mit Datum vom 22.05.2015 eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Da im Zuge der Erweiterung auch der städtische Bolzplatz verlegt werden soll, wurde dieser in die Berechnungen mit einbezogen. Der Bolzplatz wurde mit 25 Personen und einer starken Auslastung berücksichtigt. Ebenfalls einbezogen wurde die notwendige Parkierung, die allerdings aus Lärmgesichtspunkten unerheblich ist, weil die Parkplätze weit vom Immissionsort entfernt liegen. Die Beurteilung erfolgte nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie. Beurteilungszeitraum ist die schutzbedürftigste und nur an Sonn- und Feiertagen geltende mittägliche Ruhezeit von 13-15 Uhr als schalltechnisch sensibelster Tageszeitraum.

Betrachtet wurde jeweils die Bestands- und Erweiterungssituation an einem „Normaltag“ und einem „Spitzentag“ an einem Sonn- und Feiertag innerhalb der mittäglichen Ruhezeit.

Im Berechnungsszenario „Normaltag“ wurde anhand der Jahre 2010-2014 eine durchschnittliche Besucherzahl von 2.600 Besuchern angenommen, die statistisch gesehen in 80 % der Saisontage unterschritten wird. Da durch die Erweiterung nur die Liegewiese und nicht die Wasserflächen erweitert wird, wird nicht mit einer merkwürdigen Zunahme der Besucherzahlen gerechnet. Dennoch wurde eine Zunahme von 10% in die Besucherzahlen eingerechnet, so dass beim Normaltag von 2.860 Besuchern ausgegangen wird. Da keine Übersicht über die Verteilung der Besucher über den Tag vorliegt, wurden alle Besucher zeitgleich in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen angesetzt. Vergleiche mit anderen Freibädern zeigen allerdings, dass nur ca. 50 % der täglichen

## ENTWURF

Besucher in der mittäglichen Ruhezeit anwesend sind, so dass hier noch ein Sicherheitsfaktor von ca. 3 dB(A) vorhanden ist.

Im Berechnungsszenario „Spitzentag“ wurde anhand der Jahre 2010-2014 ein mittlerer Spitzenwert von 8.000 Besuchern gebildet. Auch beim Spitzentag wurde eine 10% Zunahme bei gleichzeitigem Besuch aller Personen in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen angesetzt, so dass hier von einer Besucherzahl von 8.800 Personen ausgegangen wird.

Sowohl im Berechnungsszenario „Normaltag“ als auch „Spitzentag“ kann davon ausgegangen werden, dass die angesetzten Besucherzahlen etwa doppelt so hoch sind wie in der Realität zu erwarten ist. Insgesamt kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich eine Erweiterung der Freibadanlage positiv auf die bestehende Geräuschsituation auswirkt.

Die Berechnungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Der Freibadbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit ist aus schalltechnischer Sicht sowohl am „Normaltag“ als auch am „Spitzentag“ unkritisch. An Werktagen zwischen 8 und 20 Uhr könnten ca. 14.000 Gäste zeitgleich das Bad besuchen, ohne dass die Immissionsrichtwerte berührt werden. Dies entspräche auch nach der Erweiterung einer unrealistisch hohen Anzahl an Besuchern.
- Im Bestand werden am „Normaltag“ innerhalb der mittäglichen Ruhezeit (13-15 Uhr) an Sonn- und Feiertagen die Beurteilungspegel am Campingplatz um bis zu 3,9 dB (A) überschritten. An den restlichen Immissionsorten ergeben sich keine Richtwertüberschreitungen.
- Durch die Erweiterung werden am „Normaltag“ innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen am Campingplatz die Immissionsrichtwerte eingehalten und im Bereich Hirschauer Straße, Rappenberghalde 22-51/6 die Beurteilungspegel verbessert. Im Bereich Rappenberghalde 72-93 werden die Beurteilungspegel leicht erhöht, bleiben aber um mind. 3 dB(A) unter den Richtwerten.
- Im Bestand werden am „Spitzentag“ innerhalb der mittäglichen Ruhezeit (13-15 Uhr) an Sonn- und Feiertagen die Beurteilungspegel am Campingplatz um bis zu 4,8 dB(A) überschritten. Am Hotel am Bad, in der „Hirschauer Straße 45 und 59“ sowie in der „Rappenberghalde 22, 43/2 und 47/5“ sind die Richtwertüberschreitungen mit bis zu 3 dB(A) geringer.
- Durch die Erweiterung gehen am „Spitzentag“ innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen die Lärmbelastungen zurück und die Immissionsrichtwerte werden nahezu überall eingehalten. Am Immissionsort Hotel am Bad, Hirschauer Straße 45, Hirschauer Straße 59 und Rappenberghalde 22 verbessert sich der Beurteilungspegel im Vergleich zum Bestand nur leicht. In der Hirschauer Straße 45 betragen die Richtwertüberschreitungen weiterhin ca. 3 dB(A). Maßgebend sind hier die Geräuscheinwirkungen von den Becken des Freibads. Pegelerhöhungen entstehen im südwestlichen Bereich der Rappenberghalde, jedoch werden auch nach der Freibaderweiterung die Richtwerte eingehalten.

Es muss beachtet werden, dass die Rechenansätze „Spitzentag“ und auch „Normaltag“ deutlich zur sicheren Seite tendieren. Zu beachten ist, dass sich alle betrachteten Besucherzahlen gleichzeitig innerhalb der Ruhezeit von 13-15 Uhr an einem Sonn- und Feiertag im Freibad aufhalten müssten



unter Auslastung sämtlicher Freizeitangebote im Freibad und des städtischen Bolzplatzes. Die Jahre 2010-2014 zeigten, dass an max. 5 Sonn- und Feiertagen Tagen im Jahr eine Besucherzahl von über 6500 Personen im Freibad anwesend war (allerdings nicht gleichzeitig). Dies zeigt, dass die im Gutachten gewählten Ansätze deutlich auf der sicheren Seite liegen und eine vereinzelt Richtwertüberschreitung, wie sie sich aus dem „Spitzentag“ ergibt, in der Realität vermutlich nicht eintreten wird, so dass man rein faktisch von der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen auch am Spitzentag ausgehen kann. Um dennoch etwaige Richtwertüberschreitungen zu vermeiden, könnte man durch kurzzeitige Einlassstopps bei einer Besucherzahl von 4200 Personen an besonders gut besuchten Sonn- und Feiertagen über die Mittagszeit die Richtwerte einhalten.

Eine Lageveränderung der Beach Soccer- und Beach-Volleyball-Felder innerhalb des Freibads nach Süden ergibt nur eine äußerst geringe Pegelminderung in der „Rappenberghalde 72 bis 93“.

Der Festplatz ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, der Lärmcharakteristik nach ist aber auch der Festplatz nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie zu betrachten. Für den Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen-Nord“ ist der Festplatz lärmtechnisch nicht relevant, da Freibad, Freibaderweiterung und Bolzplatz die Richtwerte ohne sog. „seltene Ereignisse“ einhalten können. Die in der Freizeitlärmrichtlinie vorgesehene Beurteilung als „seltene Ereignisse“ an 10 Tagen pro Jahr, an denen den Anwohnern auch ausnahmsweise eine etwas höhere Geräuscheinwirkung zugemutet werden darf, bleibt alleine dem Festplatz vorbehalten.

Normalerweise beschränkt sich die Nutzung des Festplatzes auf 6-22 Uhr, spätere und frühere Zeiten werden im Anliegerdialog besprochen und entsprechende Regelungen in die Erlaubnis aufgenommen. In der Erlaubnis erhält der jeweilige Veranstalter die Auflage, die Richtwerte einzuhalten, ggf. werden entsprechende Maßnahmen definiert, wie z. B. das Ausschalten basslastiger Beschallung oder die Anordnung von Aufstellflächen. Die Einhaltung und die Auflagen werden seitens der Stadt kontrolliert. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass Freibad, Bolzplatz und Festplatz für sich alleine die Richtwerte einhalten. Dennoch sind bei der Gleichzeitigkeit der Nutzungen prinzipiell Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bis zu 3 dB(A) möglich. Da an den meisten Immissionsorten bei Einhaltung der Richtwerte mind. 2-3 dB(A) Puffer bestehen, werden die Richtwerte auch bei gleichzeitiger Nutzung von Freibad, Bolzplatz und Festplatz in den überwiegenden Bereichen einhalten. Im Bereich „Hirschauer Straße 45“ und Campingplatz werden die Richtwerte überschritten. Die Hirschauer Straße 45 befindet sich jedoch weit im Norden, so dass der Einfluss des Festplatzes hier eher gering ist. Durch entsprechende Einlassstopps im Freibad können hier die Richtwerte einhalten werden. Im Bereich des Campingplatzes wird die Lärmsituation durch die Erweiterung insgesamt dennoch verbessert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Ansätzen in der Freizeitlärmrichtlinie um Immissionsrichtwerte handelt, die nicht – wie Immissionsgrenzwerte - streng eingehalten werden müssen. Immissionsrichtwerte sind deshalb prinzipiell auch einer Abwägung zugänglich. So sind z. B. 3 dB(A) Richtwertüberschreitung an einzelnen Gebäuden an nur sehr wenigen Tagen gegenüber den öffentlichen Belangen von Freizeit und Erholung zurückzustellen.

### **11. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von einem 100 jährlichen Hochwasser des Neckars überschwemmt wird und liegt damit im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da mit dem

Bebauungsplan kein neues Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in die Befreiungslage des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 78 Abs. 3 WHG hineinzuplanen. Die Belange des Hochwassers sind in den Abwägungsprozess nach § 1 BauGB einzustellen. Nach § 78 Abs. 3 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet verboten. Ausnahmsweise dürfen bauliche Anlagen errichtet und erweitert werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Hochwassersituation nach § 78 Abs. 3 WHG in einer Stellungnahme vom Mai 2015 überprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt werden können. Der verlorengelassene Rückhalteraum im Hochwasserfall kann durch Tieferlegungen der Geländeoberfläche an geeigneten Stellen zeitgleich ausgeglichen werden. Bei einer Abfluss-Querschnittsbreite von 300-400 m bei einem hundertjährigen Hochwasser stellen punktuell errichtete Gebäude bzw. kleine Geländeerhöhungen keine Querbauwerke dar, die in der Lage wären, den Wasserstand zu erhöhen oder das Abflussverhalten in der Neckarraue zu verändern. Im Bebauungsbereich sind keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden, so dass diese auch nicht beeinträchtigt werden können. Die geplanten Vorhaben werden zudem hochwasserangepasst ausgeführt. Für Ober- und Unterlieger sind durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **12. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Für den Bebauungsplan „Weilheimer Wiesen – Nord“ wurde durch das Büro Menz Umweltplanung in Tübingen ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

Während der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen kann es an Tagen mit sehr hohem Besucherandrang gemäß des Lärmgutachtens zu Überschreitungen der lärmtechnischen Schallimmissionen in den an das Freibad angrenzenden Wohngebieten kommen. Da die Berechnungen des Lärmgutachtens deutlich zur sicheren Seite tendieren werden die Richtwerte selbst an Spitzentagen vermutlich nur sehr selten und nur während der mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen überschritten. Durch kurzzeitige Einlassbegrenzungen an diesen Tagen während der Mittagsruhe können die Richtwerte eingehalten werden. Insgesamt betrachtet ist durch die Freibaderweiterung und die Verlegung des Bolzplatzes nach Westen im Vergleich zum Bestand mit einer deutlichen Reduktion der Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die geplante Freibaderweiterung und die damit einhergehende Verlegung des Bolzplatzes.

#### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, da im Zuge der Erweiterung voraussichtlich keine Gehölze gefällt werden müssen

und nur Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopeignung betroffen sind. Im Bereich der Freibaderweiterung und des neuen Bolzplatzes ist nur der Brutplatz einer Mönchsgrasmücke bekannt. Für Fledermäuse besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat. Quartiere sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze der Neckarböschung werden von Fledermäusen als Leitstrukturen genutzt, auch vereinzelte Tagesquartiere sind hier nicht auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Konflikte treten im Rahmen des Bebauungsplanes nicht auf, da die Gehölze am Neckar und innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden und somit weder Brutplätze für Vögel noch Quartiere oder Leitstrukturen für Fledermäuse verloren gehen. Sofern doch einzelne Gehölze entnommen werden müssen, ist dies außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna durch visuelle Störungen können aufgrund der Unempfindlichkeit der vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Die Störungen durch Lichteinwirkungen auf angrenzende Flächen können durch geeignete Beleuchtungsmaßnahmen vermieden werden. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln und Fledermäusen mit den Zäunen, werden die Zäune von der Grundstücksgrenze abgerückt und bepflanzt. Des Weiteren werden im Bereich der Freibaderweiterung Bäume gepflanzt.

### **Boden, Wasser**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch die Neuversiegelung von Wegen und Spiel- und Sportflächen sowie die Anlage von Sand- und Kiesflächen. Durch Minderungsmaßnahmen wie der sachgerechte Umgang mit dem Boden, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, Andecken von Böschungen und Mulden mit Oberboden und Beschränkung der Abgrabungstiefe lassen sich erhebliche Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt verringern. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch Tiefenlockerung verdichteter Flächen im Bereich des zu entfernenden Rasenparkplatzes, Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des heutigen Freibads und Dachbegrünung sowie schutzgutübergreifend durch die Neupflanzung von Feldhecken und Bäume kompensiert.

### **Klima, Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen lufthygienischen und bioklimatischen Situation sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **Landschaft**

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die geplante Einfriedung und Ballfangzäune der Freibaderweiterung und des Bolzplatzes. Durch den Zaun wird der offene Landschaftsraum nach Westen verschoben. Aufgrund der großen Maschenweite des Ballfangzaunes sind auch weiterhin Blickbeziehungen innerhalb des Neckartals möglich. Um die Beeinträchtigungen insbesondere im Bereich des stark frequentierten Neckarradwegs zu minimieren, werden die Zäune von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt, so dass ein möglichst weiter Raum geschaffen werden kann. Die vor allem optischen Beeinträchtigungen durch die Einzäunung werden durch die Erhaltung von Gehölzen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Feldhecken soweit kompensiert, dass eine landschaftsgerechte Einbindung der Freibaderweiterung erreicht wird. Erhebliche Umweltauswirkungen auf bedeutsame Erholungsstrukturen und -nutzungen finden nicht statt.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Umweltauswirkungen betrachtet. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **Vermeidung von Emissionen, Abfall, Abwasser, Maßnahmen zur Energienutzung**

Zur Vermeidung von Auswirkungen der Lichtemissionen auf angrenzende Flächen ist ein gezieltes Beleuchtungskonzept vorgesehen. Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt ordnungsgemäß. Auf dem Sanitärgebäude wird eine Photovoltaikanlage installiert.

### **Alternativen/Auswirkungen bei Nichtdurchführung**

Eine Erweiterung des Freibades ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und Sportflächen sowie des Neckars nur nach Westen möglich. Eine Bündelung der Freizeitanlagen am gewählten Standort ist zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft sinnvoll. Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen im Gebiet.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt, die Landschaft und Kulturgüter reduziert. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

- Erhalt und Schutz bestehender Gehölze, evtl. notwendige Fällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit
- Abrücken der Freibadeinzäunung und der Ballfangzäune von der Grundstücksgrenze und Eingrünung mit Feldhecken
- Sachgerechter Umgang mit Boden und Vermeidung von Verdichtungen
- Andecken von Geländemodellierungen mit durchwurzelbarem Oberboden
- Extensive Dachbegrünung des Sanitärgebäudes
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Vermeidung von Eingriffen und Stoffeinträgen in den Grundwasserkörper
- Lärminderung in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen

Verbleibende erhebliche Auswirkungen (Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- Neupflanzung von Bäumen
- Tiefenlockerung im Bereich des zu entfernenden Rasenparkplatzes
- Rückbau von befestigten Flächen innerhalb des heutigen Freibads

Durch die genannten Maßnahmen werden die Eingriffe im Rahmen des B-Planes vollständig kompensiert. Es verbleibt ein Wertüberschuss von ca. 2.300 €

Tübingen, den 12.05.2015