

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Südstadt**

---

**Betreff:        Bebauungsplan „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“  
                  Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Bezug:           113/2011

Anlagen:        Bebauungsplanentwurf vom 21.05.2012 (Anlage 1)  
                  Textliche Festsetzungen vom 21.05.2012 (Anlage 2)  
                  Begründung vom 21.05.2012 (Anlage 3)  
                  Freiraumkonzept vom 21.05.2012 (Anlage 4)

---

### **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.05.2012 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **Ziel:**

Der Bereich Wennfelder Garten- Eisenhutstraße soll städtebaulich neu geordnet werden. Durch eine höhere bauliche Ausnutzung sollen im Plangebiet ca. 260 Wohneinheiten, davon ca. die Hälfte als geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderungsgesetz, ermöglicht werden.

### **Begründung:**

#### **1.        Anlass / Problemstellung**

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Tübingen) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) sind auf die Verwaltung zugegangen, um zu klären, wie mit dem teilweise sehr sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren (des 20. Jahrhunderts) im Quartier Wennfelder Garten/Eisenhutstraße umgegangen werden soll. Insgesamt handelt es sich um 144 Wohnungen, von denen derzeit noch 124 Wohnungen bewohnt sind. Ein Gebäude der GWG steht aufgrund des schlechten baulichen Zustands bereits ganz leer, ein zweites Gebäude ist nur noch teilweise bewohnt. Alle Wohnungen sind heute frei von Sozialbindungen, haben aber aufgrund ihres schlechten baulichen und energetischen Zustands

günstige Mieten, so dass sie insbesondere Bewohner mit geringerem Einkommen mit Wohnraum versorgen. Die Analyse der Wohnbebauung zeigte erhebliche bauliche, energetische und funktionelle Mängel auf, so dass eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht möglich ist.

In Zusammenarbeit mit der Stadt und in Rücksprache mit der Architektenkammer haben die Wohnungsbaugesellschaften eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Bewertungskommission sprach sich einstimmig für den Planungsbeitrag des Architektenbüros Mühlich, Fink und Partner aus Ulm aus. Die Arbeit sieht u. a. eine sehr starke und eigenständige Baustruktur vor, die gut zwischen dem Französischen Viertel und dem Wennfelder Garten vermittelt. Die klare einheitliche Fortführung der Zeilenbauweise aus dem Wennfelder Garten einerseits sowie die Aufnahme der baulichen Bezüge und der Wegeverbindungen aus dem Französischen Viertel erreichen das Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen Bereiche miteinander zu verbinden. Die Arbeit wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.04.2011 beschlossen, für den Bereich „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird formal zwar auf einen Umweltbericht verzichtet, die Umweltbelange werden aber dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 07.05.2011 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Planauslage in der Zeit vom 09.05.2011 bis einschließlich 20.05.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2011 aufgefordert, zum Plankonzept bis zum 20.05.2011 eine Stellungnahme abzugeben.

Zur Begleitung des Planungsprozesses wurde ein Runder Tisch eingerichtet. In etwa 10 Sitzungen wurden die Belange des Quartiers und der Nachbarschaft diskutiert und - wo möglich - in die Planung integriert. Darüber hinaus wurde die Planung auch mit den direkten Anwohnerinnen und Anwohnern des benachbarten Französischen Viertels diskutiert. Themen waren hier insbesondere die vorgeschlagenen Gebäudehöhen und der weitgehende Erhalt der Bestandsbäume. Im Ergebnis konnte der Entwurf insoweit umorganisiert werden, dass die höheren Gebäudeteile jeweils auf die der Eisenhutstraße abgewandten Seite verschoben wurden sowie der gesonderte Baukörper im Kreuzungsbereich Wennfelder Garten / Eisenhutstraße / Panzerhalle von der benachbarten Bebauung abgerückt wurde. Darüber hinaus konnte durch eine Verschiebung der Baukörper und der Tiefgarage die prägende Birkengruppe an der Eisenhutstraße erhalten werden. Zur Verbesserung der Situation an der Südseite des Französischen Viertels konnten die nächstgelegenen Gebäude noch geringfügig von der Eisenhutstraße abgerückt werden.

Aus der Öffentlichkeit gingen 7 Stellungnahmen (teilweise durch Unterschriftenlisten bestärkt) vor allem von Bewohnern des Französischen Viertels ein. Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nachfolgend thematisch zusammengefasst behandelt:

## **2.1      Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **Geplante Gebäudehöhen**

Zwischen dem Französischen Viertel und dem Wennfelder Garten sei hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudestellung zur Straße (Abrücken von der Straßenkante) ein Übergang zu schaffen.

Die neuen geplanten Blocks an der Eisenhutstraße mit bis zu 6 Geschossen würden deutlich höher als die angrenzende Bebauung z. B. an der Aixier Straße. Dieser Umstand würde zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Blocks und Innenhöfe im Französischen Viertel (Verschattung, Häuserschlucht) führen. Als Maßstab für die Höhen der Neubebauung sollten deshalb die Höhen der Häuser in der Eisenhutstraße (3+Dachgeschoss) herangezogen werden. Der Wennfelder Garten sollte insgesamt unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs eine maximal 4-5 geschossige Bebauung aufweisen (5. Geschoss kein Vollgeschoss).

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der dem Bebauungsplan „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ zugrunde liegende städtebauliche Entwurf, der als Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung hervorging, vermittelt durch seine starke und eigenständige Baustruktur gut zwischen den beiden angrenzenden städtebaulichen Figuren im Wennfelder Garten und Französischen Viertel.

Aufgrund der Stellungnahme wurden der städtebauliche Entwurf im Hinblick auf die Lage der Gebäude und die Gebäudestellung geprüft, konkretisiert und weiterentwickelt. Der Gebäudekörper im Bereich Wennfelder Garten/Eisenhutstraße wurde z. B. zur Eisenhutstraße hin um 50 cm verkürzt. Die Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend 3-5 geschossig. Einzelne wenige Gebäudeteile sollen städtebaulich bzw. aus topografischen Gründen hervorgehoben werden. An diesen Stellen ist die Bebauung 6-geschossig. Sie liegen jedoch vom Französischen Viertel abgewandt, so dass eine Beeinträchtigung durch diese Baukörper ausgeschlossen werden kann.

Die Auswirkungen der neu geplanten Gebäude auf die Bestandsbebauung wurden mittels einer Verschattungsstudie geprüft. Aufgrund der Abstände der Neubebauung zur Bestandsbebauung und durch die Gebäudeanordnung werden negative Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude weitgehend ausgeschlossen.

### **Lage der Tiefgaragenzufahrt**

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Eisenhutstraße müsse auch im Hinblick auf den Verkehr und die Fußgänger überdacht werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten wurde im weiteren Verfahren konkretisiert und optimiert. Die Zufahrten werden so angeordnet, dass Beeinträchtigungen für Verkehr, Fußgänger und Anwohner minimiert werden. Tiefgarageneinfahren sind vorgesehen am westlichen Eingang der Eisenhutstraße, an der Ecke Eisenhutstraße/Wennfelder Garten und an der Ecke Wennfelder Garten/Tilsiter Weg.

### **Gebäude an der Ecke Eisenhutstraße/Wennfelder Garten/Französischer Platz**

Auf das geplante mehrgeschossige Gebäude an der Ecke Eisenhutstraße/Wennfelder Garten/Französischer Platz sollte verzichtet werden, da es die derzeitige Freifläche verkleinere und den Zugang zu Natur und Landschaft an dieser Stelle verbaue.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf das Gebäude an der Ecke Eisenhutstraße/Wennfelder Garten/Französischer Platz wurde zugunsten einer Öffnung zur freien Landschaft verzichtet.

**Stellplätze**

Die geplanten 10 Stellplätze entlang der Eisenhutstraße direkt am Schulweg sollten überdacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und ausgewiesenen Stellplätzen im Bebauungsplangebiet untergebracht, so dass auf die Stellplätze entlang der Eisenhutstraße verzichtet werden konnte.

**Platz an der Kreuzung Eisenhutstraße/Wennfelder Garten**

Die Öffentlichkeit sollte auf der Aixier Straße und den geplanten öffentlichen Bereich im Inneren der Neubebauung konzentriert werden. In unmittelbarer Nähe zum Französischen Platz mache ein weiterer Platz keinen Sinn.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorgesehene Platz an der Kreuzung Eisenhutstraße/Wennfelder Garten ist entfallen.

**Baumerhalt, Grünflächen**

Es sollten möglichst alle vorhandenen Bäume auch während der Bauzeit erhalten werden. Insbesondere die Weide an der Eisenhutstraße sei sehr ausdrucksvoll, mächtig und daher erhaltenswert. Insgesamt solle die Eisenhutstraße als grüne Straße erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baumbewertung durchgeführt. Ziel ist es, möglichst viele, aus gärtnerischer Sicht alterungsfähige und gesunde Bäume zu erhalten. Leider ist dies z. B. durch den Bau der Tiefgaragen, durch die großen Veränderungen der Topografie und durch notwendige Baugruben nicht überall möglich. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht aufgrund seiner spezifischen Struktur, dass ein großer Teil der Bestandsbäume erhalten werden kann. Die Bäume sind entsprechend zur Erhaltung festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, das die bestehenden und zu erhaltenden Bäume darstellt und Neupflanzungen ergänzt. Die wesentlichen Inhalte des Freiraumkonzepts wurden in den Bebauungsplan übernommen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Quartier auch weiterhin als grünes Quartier erlebbar bleibt. Die Weide an der Eisenhutstraße kann nicht erhalten werden, die beiden ausdrucksvollen Birken an der Eisenhutstraße sind mit einem Pflanzerschutzgebot im Bebauungsplan abgesichert.

**Alamannische Siedlung, Brunnen**

Die Dreiecksfläche zwischen Eisenhutstraße, Görlitzer Weg und Wennfelder Garten geht auf die historisch nachgewiesene alamannische Siedlung und den pfalzgräflichen Weiler Wennfeld zurück (7. – 16. Jhdt). Es liegt nahe, dass Hofbauten mit Garten und die alte Nikolauskapelle am leicht erhöhten Hang gelegen haben. Bei der Wohnbebauung der 50er Jahre wurde nicht auf evtl. vorliegende Reste mittel-

alterlicher Siedlungsbauten geachtet. Bei der Neubebauung sind etwaige Funde nicht ganz auszuschließen, daher sollten baubegleitende Beobachtungen erfolgen. Etwaige Funde sind an die Denkmalpflege weiterzugeben.

Gegenüber der Einmündung Görlitzer und Tilsiter Weg in den Wennfelder Garten stand früher ein Quellbrunnen, der das Wasser in einem einfachen Sandsteintrog fasste. Das Quellwasser wurde bei der Bebauung des Wennfelder Gartens in den Kanal geleitet und verdolt. Eine Aufwertung des Quartiers Wennfelder Garten könnte durch einen Brunnen an der alten Stelle erreicht werden. Ggf. könnte dieser durch zutage kommende Mauerreste bereichert werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Angaben wurden auch von der archäologischen Denkmalpflege bestätigt. Da die vorgesehenen Arbeiten von Kellergründungen und Fundamenten in den historischen Boden eingreifen können, muss der Bauablauf mit der Denkmalpflege abgestimmt werden, um die archäologische Begleitung sicherzustellen.

Trotz intensiver Recherchen konnte ein Standort für einen Brunnen nicht lokalisiert werden. Hier handelt es sich vermutlich um einen Bachlauf, der aus einer oberhalb im Wald gelegenen Klinge gespeist wurde. Vielleicht wurde der Brunnen durch diesen Bachlauf gespeist. Das Thema Brunnen wird daher im Bebauungsplan nicht weiterverfolgt.

#### **Verkehrslärm, einwirkender Lärm**

Der durch die neuen Nutzungen hervorgerufene Verkehr sollte prognostiziert werden. Dargestellt werden sollte, wie sich der zusätzliche Verkehr zusammen mit dem Bestandsverkehr lärmtechnisch auswirkt. Außerdem sei der auf das Gebiet einwirkende Lärm zu beachten, z. B. durch die Stadtwerke.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Um die künftigen Verkehrsbewegungen und deren Auswirkungen zu analysieren hat die Stadt eine überschlägige Prognose über die künftige Anzahl an Fahrbewegungen im Plangebiet erstellt und das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit dem Bestand verglichen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die geplante Neubebauung um ca. 200 PKW Fahrten pro Tag erhöhen wird. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist so gering, dass Beeinträchtigungen der Anwohner nicht zu befürchten sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Im geltenden Bebauungsplan wird der Bereich der Stadtwerke als Versorgungsfläche mit einem Bau- fenster ausgewiesen. Zulässig sind dort nur nicht wesentlich störende Anlagen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, zugelassen werden, wenn die Emissionen durch technische Maßnahmen entsprechend reduziert werden. Mit diesen Festsetzungen ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten gegeben. Weitere Lärmquellen sind nicht relevant.

## **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Bauleitplanung und Bauordnung (11.05.2011)**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird für erforderlich gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit den Wohnungsbaugesellschaften verankert und gesichert (vgl. auch Punkt 2.3 Artenschutz).

**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
(19.05.2011)**

Wegen einer möglichen Auslaugungsgefahr von vorhandenen Gipslagern sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer können auf Grund von Sulfatführung betonangreifend wirken.

Im Plangebiet ist mit einem uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund zu rechnen. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine neigen zu saisonalen Volumenveränderungen und können in Einschnitten rutschanfällig sein. Teilweise ist mit starken Verkarstungen zu rechnen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro ihb – Ingenieur – und Hydrogeologische Büro GmbH beauftragt, anhand der geologischen Karte zu beurteilen, ob im Gebiet „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“ die Möglichkeit besteht, Regenwasser zu versickern. Die gutachterliche Stellungnahme vom 03.09.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass Versickerungsanlagen im überwiegenden Teil des Gebiets nicht möglich sind. Auf Versickerungsanlagen wird deshalb verzichtet.

Im Übrigen wurden die Anmerkungen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Landratsamt Tübingen (25.05.2011)**

Durch das angrenzende Betriebsgelände der Stadtwerke sei ein Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe und Wohnen nicht auszuschließen. Hierzu seien nähere Untersuchungen erforderlich.

Am Hochwasserrückhaltebecken, das insbesondere auch die Bebauung des Wennfelder Gartens vor Hochwasser schützt, bestehen Standsicherheitsdefizite am Damm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im geltenden Bebauungsplan wird der Bereich der Stadtwerke als Versorgungsfläche mit einem Bau- fenster ausgewiesen. Zulässig sind dort nur nicht wesentlich störende Anlagen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, zugelassen werden, wenn die Emissionen durch technische Maßnahmen entsprechend reduziert werden. Mit diesen Festsetzungen ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten gegeben.

Die Mängel am Hochwasserrückhaltebecken sind der Verwaltung bekannt und bereits untersucht. Es liegt keine konkrete Einsturzgefahr vor. Die Verwaltung plant eine Sanierung des Bauwerks in 2013.

### **Deutsche Telekom AG (19.05.2011)**

Die Neuplanung erfordert eine Neuanlage von Telekommunikationsanlagen. Zur detaillierten Abstimmung ist ein Bauablaufzeitenplan des Vorhabenträgers erforderlich, der auch mit der Telekom abzustimmen ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an die Bauherren weitergegeben.

### **Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (19.05.2011)**

Die bestehende Wohnbebauung besitzt eine hohe Wertigkeit. Die Qualität reicht aber nicht aus, um eine Denkmaleigenschaft im Sinne einer Sachgesamtheit feststellen zu können. Ein Erhalt der Gebäude wird empfohlen, angesichts der notwendigen energetischen Instandsetzung würden aber die prägenden Merkmale der Gebäude zerstört werden.

Im Plangebiet liegt die mittelalterliche Wüstung Wennfeld mit der Nikolauskapelle. Es ist damit zu rechnen, dass sich Siedlungsstrukturen und Funde im Boden erhalten haben. Eine archäologische Begleitung der Baumaßnahme ist erforderlich, die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Ein Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz ist aufzunehmen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäude wurden im Vorfeld der Planung untersucht. Eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierung des Wohnungsbestandes ist nicht möglich.

Der Bauablauf ist seitens der Bauherren mit der Denkmalpflege abzustimmen, um eine archäologische Begleitung sicherzustellen. Der Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2.3 Weiterentwicklung der Planung**

Zwischen dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Planung insbesondere in folgenden Punkten konkretisiert und weiterentwickelt:

### **- Lage der Gebäude, Höhenentwicklung, Lage der Tiefgaragenzufahrten**

Unter Beteiligung des Runden Tisches wurden verschiedene Möglichkeiten einer Höhenreduzierung geprüft. An einigen Stellen konnte z. B. durch Anpassungen an die Topografie, durch Verschiebung der Gebäudekörper und durch Verschiebung von Gebäudehochpunkten eine Reduzierung der Gebäudehöhe erreicht werden. Der Gebäudekörper im Bereich Wennfelder Garten/Eisenhutstraße wurde z. B. zur Eisenhutstraße hin um 50 cm verkürzt.

In diesem Zuge wurde auch die Lage der Tiefgaragenzu- und abfahrten optimiert, um die Beeinträchtigungen z. B. für Anwohner und Fußgänger weitgehend zu minimieren.

### **- Emissionen des angrenzenden Schäfereibetriebs**

Nord-östlich des Bebauungsplangebiets „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ befindet sich ein Schäfereibetrieb mit einer Stallfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>, auf der maximal 30 Mutterschafe mit Lämmern gehalten werden können. Um die Verträglichkeit der Emissionen dieses Schäfereibetriebs mit der neu ge-

planten Wohnbebauung zu gewährleisten, hat die Stadt ein Gutachten beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden nordöstlich geplanten Gebäude und auch die bestehenden Gebäude geruchsbelastet sind:

Am mittleren Gebäude an der Ostseite des Plangebiets wird der nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebende Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% stellenweise mit 11% geringfügig überschritten. Die Geruchsstundenhäufigkeit an der Ostfassade des nordöstlich geplanten Gebäudes bleibt bis in eine Höhe von etwa 7 m bei Werten zwischen 12% und 20%. Ab 7 m Höhe werden an der Fassade Werte nahe 10% und erst oberhalb etwa 10 m unter 10% berechnet. Im Bereich der Grundstücke östlich der Fassaden der genannten beiden Gebäude wird der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% deutlich überschritten (bis 50% wurden berechnet).

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wird im Bebauungsplan für das nordöstliche Gebäude (WA 2) ein „bedingtes“ Baurecht mit aufschiebender Wirkung festgesetzt. Nutzungen sind dort erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) maßgeblichen Beurteilungswerte von maximal 10% der Jahresstunden eingehalten werden. Beim mittleren Gebäude im östlichen Teil werden die Beurteilungswerte an der Fassade weitgehend eingehalten und lediglich im Freibereich mit bis zu 14/15% deutlich überschritten. Diese Flächen dienen als Freiflächen für das Gebäude. Freiflächen - und hier insbesondere auch wegen der topografischen Verhältnisse – dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen, so dass die Überschreitung hingenommen werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner zu befürchten sind.

#### - **Barrierefreie Wohnungen**

Nach § 35 der Landesbauordnung Baden-Württemberg müssen in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und eine Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Über diese Verpflichtung hinaus sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 10% der Wohnungen in Grundriss und Zugang schwellen- und barrierefrei hergestellt werden, so dass die Wohnungen problemlos mit geeigneter Ausstattung nach DIN 18025 Teil 2, wie z. B. Griffen, unterfahrbare Möbel nachgerüstet werden können. Dies wird Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags.

#### - **Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Nachgewiesen wurden 19 Vogelarten mit ausreichend Hinweisen auf Brutvorkommen: Vorkommen von Gebäudebrütern (Mehlschwalben und Haussperlinge) und Vorkommen von Zweig-, Höhlen- Halbhöhlenbrütern (wie z. B. Meisen, Türkentaube, Zaunkönig, Hausrotschwanz).

Unter Hinzuziehung eines Ornithologen wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz entwickelt. Für die Gebäudebrüter sind insgesamt 68 Nisthilfen für Mehlschwalben und 30 Nisthilfen für Haussperlinge an Gebäuden anzubringen. Für die Zweigbrüter sind Hecken mit Krautsäumen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Realisierung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bauabschnittsweise vorzunehmen und Abriss- und Reinigungsarbeiten nur in der Winterzeit möglich. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



- **Freiraumkonzept**

Ergänzend zur städtebaulichen Planung wurde für das neue Wohnquartier ein Freiraumkonzept erarbeitet. Hierin werden die Geländemodellierung, die Ausgestaltung der inneren Wegeachsen und die pflanzliche Ausgestaltung dargestellt. Die wesentlichen Inhalte hieraus wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Übrigen soll das Freiraumkonzept als Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen dienen, dies wird über einen noch abzuschließenden Vertrag mit den Wohnungsbaugesellschaften geregelt.

**3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

**4. Lösungsvarianten**

Keine.

**5. Finanzielle Auswirkungen**

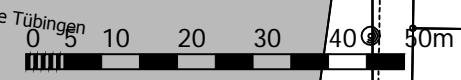
Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Gutachten werden von den Bauherren GWG und GSW getragen.

**6. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf vom 21.05.2012 (Anlage 1)  
Textliche Festsetzungen vom 21.05.2012 (Anlage 2)  
Begründung vom 21.05.2012 (Anlage 3)  
Freiraumkonzept vom 21.05.2012 (Anlage 4)

# Bebauungsplanentwurf "Wennfelder Garten/ Eisenhutstraße."

M. 1:1000



WA 1	GH s.Planeintrag
0,4	-
Bauweise s.Planeintrag	-
FD	DN 0°-3°

WA 1	GH s.Planeintrag
0,4	-
Bauweise s.Planeintrag	-
FD	DN 0°-3°

WA 2	GH s.Planeintrag
0,4	-
Bauweise s.Planeintrag	-
FD	DN 0°-3°

WA 1	GH s.Planeintrag
0,4	-
Bauweise s.Planeintrag	-
FD	DN 0°-3°

## Zeichenerklärung

**WA** Allgemeines Wohngebiet ( WA1, WA2 )

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
erweiterte Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	-
Dachform	Dachneigung

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil handelt es sich um Tübinger Höhen.  
Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- O Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- FD Flachdach
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Öffentliche Grünfläche
- M1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hecke
- Wiese
- St/ Cs  
Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carsharing und Tiefgarage
- mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Nachrichtlich:  
 15.83 Geplante Höhen (15.90 = 315.90 müNN)  
 15.83 bestehende Höhen zu erhalten (15.90 = 315.90 müNN)



Bebauungsplan  
Wennfelder Garten/  
Eisenhutstraße

Maßstab: 1:1000  
Datum: 21.05.2012

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“

Durch den Bebauungsplan „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ werden folgende Ortsbaupläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ für ungültig erklärt:

- Ortsbauplan „Wennfelder Garten“, genehmigt am 10.10.1953 (Nr. 61)
- Ortsbauplanänderung „Wennfelder Garten“, genehmigt am 19.11.1954 (Nr. 61/1)
- Ortsbauplan „Galgenberg – Ost“, genehmigt am 17.03.1956 (Nr. 82)
- Ortsbauplanerweiterung „Wennfelder Garten“, genehmigt am 15.12.1960 (Nr. 156)
- Bebauungsplan „Hindenburgareal – West“, rechtskräftig seit 23.08.1996 (Nr. 430)
- Bebauungsplan „Französisches Viertel / Wankheimer Täle, rechtskräftig seit 21.12.2000 (Nr. 444)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausgewiesen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) in m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in m über NN festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
- (3) Unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind Aufenthaltsräume nach § 2 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg unzulässig.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Attika.
- (5) Die max. zulässige Gebäudehöhe darf mit Solaranlagen und Technischen Anlagen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten um max. 1,20 m überschritten werden. Solaranlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden.

- (6) Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen Absturzsicherungen die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils um 0,30 m überschreiten. Außerdem sind Pergolen bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,80 m zulässig, sofern die Pergolen einen Abstand von jeweils 2,50 m zu den Außenwänden aufweisen.
- (7) Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen (mehr als 5 m) aneinander, so ist vom höher liegenden Gebäudeteil auf den tiefer liegenden Gebäudeteil ein offener Balkon mit einer max. Tiefe von 3,00 m und einer max. Fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- (8) Im WA 1 und WA 2 ist für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen um jeweils 2,00 m mit Balkonen und Vordächern (im Hauseingangsbereich) überschritten werden. Bei den beiden Baufeldern, die am nächsten an der Eisenhutstraße liegen, sind Balkone auf der Nordseite ausgeschlossen. An den Fassadenlängsseiten (Nord-Süd orientierte Fassadenseiten) dürfen Balkone nur über max. 60% der Fassadenlängen angebracht werden.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig: Fahrradabstellanlagen, Terrassen bis max. 12 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im Erdgeschoss, Einfriedungen, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge, Treppenanlagen, Feuerwehraufstellflächen, Nottreppen, Stützmauern zur Abstützung des Geländes sowie Spielplätze.

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes offene und abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudeabstände entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen auf 5 m reduziert werden können.

### **5. Tiefgaragen und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräumen zulässig.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrtbereiche sind maßgebend.

- (3) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

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

- (1) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.
- (2) In der Fläche M 1 sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil freiwachsende Hecken aus standortgerechten und standorttypischen Gehölzen zu pflanzen, Pflanzen der Arten des Naturraumes u. A.:

Sambucus nigra - Holunder  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Crataegus laevigata - Weissdorn  
Crataegus monogyna - Weissdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundrose

Innerhalb der Hecken sind je 3 Bäume (z. B. Feldahorn) mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die Hecke ist mit beidseitigen, mindestens 2 m breiten Kräutersäumen zu umpflanzen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

- (3) Die Fläche M 2 ist als Wiese sach- und fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- (4) Entsprechend der Skizze in den Hinweisen Nr. 6 „Zu realisierende Nisthilfen“ sind an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68 Nisthilfen für Mehlschwalben und 30 Nisthilfen für Haussperlinge (vgl. auch Tabelle und Planskizze unter Nr. 12 der Begründung) anzubringen. Die Nisthilfen sind an der Süd- bzw. Ostfassade anzubringen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende Leuchtmittel, z. B. Natrium-dampflampen oder LED-Leuchten einzusetzen.
- (6) Arbeiten zur Rodung von Gehölzen und zum Gebäudeabriss sind nur bauabschnittsweise und in der Jahreszeit von Oktober bis Februar zulässig.

**7. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

- (1) Die Tiefgarage ist außerhalb der befestigten Bereiche mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm zu begrünen.
- (2) Flachdächer sind mit einem Substrataufbau von 5-10 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die für Terrassen in Anspruch genommen werden.
- (3) An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortabweichungen bis zu max. 5 m sind zulässig. Es werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre – Feldahorn

Gleditsia triacanthos "Skyline" – Lederhülsenbaum

Pinus sylvestris – Kiefer

Malus Hybride – Apfelbaum

Prunus sylvestris – Vogelbeere

- (4) Bäume in Belagsflächen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, sofern Zufahrten, Zugänge oder unterirdische Leitungen dies erfordern.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

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

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.

## **10. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im WA 2 festgesetzten Nutzungen und Anlagen sind erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) maßgeblichen Beurteilungswerte von maximal 10% der Jahresstunden im WA 2 eingehalten werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung.

- (2) Dachvorsprünge sind unzulässig.

## **2. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen

## **3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Es sollen nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen.

## **4. Werbeanlagen**

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude sind 2 Werbeanlagen von je 1 m<sup>2</sup> zulässig.

## **5. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig.
- (2) Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 Grundgesetz) können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen werden.

## **6. Einfriedungen**

### Westlich der Straße Wennfelder Garten:

Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

### Östlich der Straße Wennfelder Garten:

Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen mit überwiegend geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

## **HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege



beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergrung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

Der Bauablauf ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.

## **2. Energiestandard**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

## **3. Tübinger Höhen**

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.

## **4. Geruchsimmissionsrichtlinie**

Grundlage ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 29.02.2008.

## **5. Hinweise zur Geotechnik des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Auffüllungen, quartäre Sedimente und Verwitterungsböden können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein.

Sulfat- und Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können bei Vorkommen dieser Gesteine nicht ausgeschlossen werden.

Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Es ist zu prüfen, ob bauwerksrelevante Grundwasserflurabstände vorliegen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Bei Anlage von tiefen und/oder breiten Hanganschnitten bzw. Baugruben sowie bei Terrassenanschlütungen besteht insbesondere bei Wasserzutritten Rutschgefahr.

Die tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen oberflächennah zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.



## **8. Ökologische Baubegleitung**

Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die die termingerechten Arbeiten zur Rodung von Gehölzen und zum Gebäudeabriss gewährleistet. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Tübingen, den 21.05.2012

---

## Begründung

zum Bebauungsplan „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Tübingen) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) sind auf die Verwaltung zugegangen, um zu klären wie mit dem teilweise sehr sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand aus den 50er Jahren (des 20. Jahrhunderts) im Quartier Wennfelder Garten/Eisenhutstraße umgegangen werden könnte. Insgesamt handelt es sich um 144 Wohnungen, von denen derzeit noch 124 Wohnungen bewohnt sind. Ein Gebäude der GWG steht aufgrund des schlechten baulichen Zustands bereits ganz leer, ein zweites Gebäude ist nur noch teilweise bewohnt. Alle Wohnungen sind heute frei von Sozialbindungen, haben aber aufgrund ihres schlechten baulichen und energetischen Zustands günstige Mieten, so dass sie insbesondere Bewohner mit geringerem Einkommen mit Wohnraum versorgen. Die Analyse der Wohnbebauung zeigte erhebliche bauliche, energetische und funktionelle Mängel auf, so dass eine Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht möglich ist.

In Zusammenarbeit mit der Stadt und in Rücksprache mit der Architektenkammer haben die Wohnungsbaugesellschaften eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Bewertungskommission sprach sich einstimmig für den Planungsbeitrag des Architektenbüros Mühlich, Fink und Partner aus Ulm aus. Die Arbeit sieht u. a. eine sehr starke und eigenständige Baustruktur vor, die gut zwischen dem Französischen Viertel und dem Wennfelder Garten vermittelt. Die klare einheitliche Fortführung der Zeilenbauweise aus dem Wennfelder Garten einerseits sowie die Aufnahme der baulichen Bezüge und der Wegeverbindungen aus dem Französischen Viertel erreichen das Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen Bereiche miteinander zu verbinden. Die Arbeit wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

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

Der Bereich Wennfelder Garten- Eisenhutstraße soll städtebaulich neu geordnet werden. Durch eine höhere bauliche Ausnutzung soll die Neuschaffung von kostengünstigen Mietwohnungen und ergänzender Wohnbebauung ermöglicht werden.

Angestrebt wird ein Angebot mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, um die Struktur und Vielfalt im Quartier zu stärken. Die Neubebauung soll im Bereich des halböffentlichen Boulevards (Bereich des Gehrechts) durch 2-3 gewerbliche Einheiten und das „Wennfelder Gartenhaus“, das mit seinen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein sozialer Treffpunkt mit besonderer Identifikation im Viertel werden soll, ergänzt werden. In das städtebauliche Konzept wird auch die „Villa Kunterbunt“, eine bestehende Kindertageseinrichtung in privater Trägerschaft aus dem Französischen Viertel integriert. Die Ansiedlung der Kindertagesstätte soll einen Beitrag zur besseren Vernetzung zwischen dem Wennfelder Garten und dem Französischen Viertel bieten.

GWG und GSW legen Wert auf eine nachhaltige Planung auch im Hinblick auf wirtschaftliche Unterhaltskosten. Angestrebt werden geringe Energiekosten durch einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung.

Die Umsetzung soll über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erfolgen und in mehreren Bauabschnitten möglich sein, um einen Verbleib der Bewohner/innen im Quartier zu ermöglichen.

### 3. Planbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,6 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Eisenhutstraße und die Straße in Verlängerung der Eisenhutstraße (Panzerstraße)
- im Osten durch die Grundstücke Flst. Nr. 6158 (teilweise), 6410 (teilweise)
- im Süden durch die Grundstücke Wennfelder Garten 21+23 (Flst. Nr. 6152/2) und Wennfelder Garten 25+27 (Flst. Nr. 6152/3), den Tilsiter Weg sowie das Flst. Nr. 5923 (Eisenhutstraße 20+22+24)
- im Westen durch das Flst. Nr. 5923 (Eisenhutstraße 20+22+24) und die Grundstücke Eisenhutstraße 10, 12, 16 und 18.

Das Planungsgebiet grenzt im nördlichen Bereich direkt an das Französische Viertel. Im Osten grenzt der Planungsbereich direkt an die freie Landschaft des Salzgartens an und bildet einen neuen Siedlungsrand aus. Das Gelände ist durch die Topographie stark geprägt, es steigt nach Süden und Osten innerhalb des Planbereiches um ca. 10 m an.

Die Grundstücke im Plangebiet westlich der Straße „Wennfelder Garten“ und die Grundstücke Wennfelder Garten 1-7 östlich der Straße „Wennfelder Garten“ stehen im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen, die diese Grundstücke an die GSW im Wege der Erbpacht verpachtet hat. Hier handelt es sich um ca. 14.400 m<sup>2</sup> Fläche. Die Grundstücke Eisenhutstraße 50 +52 und Wennfelder Garten 11, 15, 17 und 19 im östlichen Teil des Plangebiets stehen im Eigentum der GWG. Hier handelt es sich um ca. 9.500 m<sup>2</sup> Fläche.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 07.10.2011 wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Geltungsbereich von folgenden Ortsbauplänen:

- Ortsbauplan „Wennfelder Garten, genehmigt am 10.10.1953 (Nr. 61)
- Ortsbauplanänderung „Wennfelder Garten“, genehmigt am 19.11.1954 (Nr. 61/1)
- Ortsbauplan „Galgenberg – Ost“, genehmigt am 17.03.1956 (Nr. 82)
- Ortsbauplanerweiterung „Wennfelder Garten“, genehmigt am 15.12.1960 (Nr. 156)
- Bebauungsplan „Hindenburgareal – West“, rechtskräftig seit 23.08.1996 (Nr. 430)
- Bebauungsplan „Französisches Viertel / Wankheimer Täle“, rechtskräftig seit 21.12.2000 (Nr. 444)

In den Ortsbauplänen werden Baulinien entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Durch die Ortsbaupläne wird eine Zeilenbebauung mit 2-3 Geschossen und einer Tiefe von 8,50 m bis 9,50 m ermöglicht. Die Abstände zwischen den Zeilen betragen ca. 25 m -36 m, teilweise ca. 50 m.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der Nutzung**

Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum, zu realisieren, wird als Art der Nutzung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und darüber hinaus auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind darüber hinaus auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Nutzungen gibt es inhaltlich zwischen dem WA 1 und WA 2 keine Unterschiede. Die Differenzierung ist durch das aufschiebend bedingte Baurecht erforderlich.

Die Wohnungsbaugesellschaften GWG und GSW als künftige Eigentümer der Flächen im Plangebiet werden ca. 260 Wohneinheiten im Plangebiet realisieren. Davon sollen ca. 115 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet werden. Die Wohnnutzungen sollen durch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ergänzt werden.

Die Nutzungsart entspricht dem Bestand. Sie fügt sich in die umgebenen Wohn- und Mischstrukturen des Französischen Viertels und dem Wennfelder Garten ein und durch die Nutzungsvielfalt kann eine soziale Mischung des Gebiets erreicht und die Nahversorgung gestärkt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Bezugshöhe Erdgeschossfußbodenhöhe) bestimmt.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauN-VO (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen, Tiefgarage) ist eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, da v. a. die Tiefgaragen ausreichend begrünt werden. Dadurch können die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens minimiert werden. Städtebaulich ermöglicht diese Regelung insbesondere eine unterirdische Parkierung, so dass die Freiflächen um die Gebäude aufgewertet werden und Aufenthaltsqualität bieten.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Verbindliche Gebäudehöhen gewährleisten auch das Einfügen in die Umgebungsbebauung und schließen negative Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen oder eine unzureichende Belichtung und Belüftung weitgehend aus. Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass das Bebauungsplangebiet Wennfelder Garten - Eisenhutstraße zwischen dem südlich angrenzenden Quartier des Wennfelder Gartens und dem Französischen Viertel vermittelt.

Durch die differenzierte Höhenstaffelung wird die einheitliche Gebäudeform gegliedert. Der städtebauliche Entwurf sieht nord-süd orientierte Hausgruppen vor. Diese Hausgruppen werden punktuell an zentralen, öffentlichkeitswirksamen Achsen und Bereichen städtebaulich betont, in dem dort höhere Gebäudehöhen zugelassen werden. Dadurch ergeben sich innerhalb eines Baufelds unterschiedliche

Gebäudehöhen. Das tiefer liegende Gebäude kann dadurch als Dachterrasse genutzt werden. Für diese Nutzung werden städtebauliche Vorgaben definiert, z. B. Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe und die Zulässigkeit von Pergolen. Durch die Höhengliederung ergeben sich auch innerhalb der Baufelder teilweise Höhendifferenzen von mehr als einem Geschoss. In diesen Fällen ist vom höher liegenden Gebäudeteil auf den tiefer liegenden Gebäudeteil ein offener Balkon mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Durch diese Regelungen können weitere private Freiräume in Form von Dachterrassen und Balkonen geschaffen werden.

Überschritten werden dürfen die Gebäudehöhen nur mit Solaranlagen und Technischen Anlagen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Solaranlagen sollen aus energetischen Gründen ermöglicht werden und auch Technische Anlagen wie z. B. Aufzugsüberfahrten sollen zulässig sein. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollen Solaranlagen und Technische Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus möglichst nicht sichtbar sein. Solaranlagen sollen deshalb von der Gebäudekante eingerückt werden. Technische Anlagen sind häufig auch an der Gebäudekante erforderlich weshalb hierfür keine genaueren Festsetzungen zur Lage der Anlagen getroffen werden.

Da aus gestalterischen Gründen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt werden, wird als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Attika gewählt. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde unter Berücksichtigung der Topografie festgelegt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe um 20 cm über- bzw. auch unterschritten werden.

Durch die topografischen Verhältnisse ergeben sich zwischen Tiefgarage und Erdgeschossfußbodenhöhe sogenannte Sockelgeschosse. In diesen Sockelgeschossen sollen z. B. Abstellräume oder Fahrradkeller untergebracht werden. Die Nutzung als Aufenthaltsraum ist dort nicht zulässig. Damit kann einerseits dem Bedarf nach Abstellmöglichkeiten Rechnung getragen werden und andererseits können die Gebäude so durch eine neue Geländemodellierung eingebunden werden. Die Freibereiche werden so weitgehend von Nebenanlagen freigehalten.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Durch Baugrenzen wird die Gebäudekubatur des städtebaulichen Entwurfs aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt.

Balkone und Vordächer im Hauseingangsbereich dürfen die Baugrenze jeweils um 2,00 m überschreiten. Bei den beiden Baufeldern, die am nächsten an der Eisenhutstraße liegen, sind Balkone auf der Nordseite ausgeschlossen, um ein weiteres Heranrücken an die Eisenhutstraße und die gegenüberliegende Bebauung zu vermeiden. An den Fassadenlängsseiten (Nord-Süd orientierte Fassadenseiten) dürfen Balkone allerdings nur über max. 60% der Fassadenlängen angebracht werden. Mit dieser Regelung sollen Balkone und Vordächer ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich diese städtebaulich einfügen. Die Fassadengestaltung gewinnt dadurch an Qualität.

Die Flächen außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster sollen von oberirdischer Bebauung freigehalten werden. Deshalb sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen nur bestimmte untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die durch die Festsetzungen definiert werden. Zulässig sind z. B. Fahrradabstellanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zugänge.

Mit diesen Festsetzungen kann der städtebauliche Entwurf umgesetzt und die Bebauung auf dem Grundstück gesteuert und geordnet werden.

### **Bauweise**



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Das Gelände steigt im östlichen Bereich an. Damit die Gebäude in die Topografie eingebunden werden können, wird im östlichen Bereich teilweise eine abweichende Bauweise erforderlich. Auch in der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudeabstände entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen auf 5 m reduziert werden können.

Die Festsetzung dieser Bauweise ermöglicht es, dass die einzelnen Zeilenhäuser als individuelle Baukörper in Erscheinung treten. Sie bilden keine geschlossene Wand. Dadurch können gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und letztendlich auch eine gute Belichtung der Wohnungen gewährleistet werden.

### **Tiefgaragen und Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze**

Die Parkierung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt - mit Ausnahme von drei Stellplätzen und zwei Car-Sharing Stellplätzen an der Ecke Eisenhutstraße/Wennfelder Garten und sechs Stellplätzen im südlichen Teil des Wennfelder Gartens - ausschließlich in Tiefgaragen. Bei den drei Stellplätzen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um genehmigte Stellplätze für das Gebäude Eisenhutstraße 16. Diese drei Stellplätze werden über das Flst. 5906/6 angefahren und über den Bebauungsplan „Wennfelder Garten – Eisenhutstraße“ planungsrechtlich abgesichert.

Die Tiefgaragenfelder mit Einfahrtsbereichen und die oberirdischen Stellplätze sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung kann eine geordnete Parkierung mit Zu- und Abfahrt sichergestellt werden. Die Außenanlagen des Gebiets werden von Parkierung freigehalten und dadurch aufgewertet, sie gewinnen an Aufenthaltsqualität.

Die Tiefgaragen sind ausreichend dimensioniert, um die für die Bebauung notwendigen Stellplätze aufzunehmen. Über Stellplätze hinaus werden in der Tiefgarage auch Abstellräume, Müllräume, Technikräume und Fahrradabstellanlagen sowie sonstige Nebenräume vorgesehen, um genügend Abstellmöglichkeiten für die Nutzungen vorzuhalten. Dadurch können die Freiflächen um die Gebäude von Nebenanlagen freigehalten werden.

Um die künftigen Verkehrsbewegungen und deren Auswirkungen zu analysieren hat die Stadt eine überschlägige Prognose über die künftige Anzahl an Fahrbewegungen im Plangebiet erstellt und das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit dem Bestand verglichen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die geplante Neubebauung um ca. 100 PKW Fahrten pro Tag erhöhen wird. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist so gering, dass Beeinträchtigungen der Anwohner nicht zu befürchten sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

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

Das Büro ihb – Ingenieur – und Hydrogeologische Büro GmbH wurde beauftragt, anhand der geologischen Karte zu beurteilen, ob im Gebiet „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“ die Möglichkeit besteht, Regenwasser zu versickern. Das Ergebnis ist in der gutachterlichen Stellungnahme vom 03.09.2010 dargestellt.

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung bei den Gebäuden Wennfelder Garten 17, 19, 50 und 52 nicht möglich ist, da die Gebäude in den Bunten Mergeln liegen. Die Gebäude Wennfelder Garten 1-15 befinden sich im Übergangsbereich von den Bunten Mergeln zum Schilfsandstein. Eine Regenwasserversickerung wäre hier ggf. bedingt möglich. Das Areal zwischen Tilsiter Weg, Eisenhutstraße und Wennfelder Garten befindet sich überwiegend im Gipskeuper, eine Versickerung ist hier nicht möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Nachgewiesen wurden 19 Vogelarten mit ausreichend Hinweisen auf Brutvorkommen: Vorkommen von Gebäudebrütern (Mehlschwalben und Haussperlingen) und Vorkommen von Zweig-, Höhlen- Halbhöhlenbrütern (wie z. B. Meisen, Türkentaube, Zaunkönig, Hausrotschwanz).

Die Realisierung von allen Baumaßnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bauabschnittsweise vorzunehmen und Abriss- und Rodungsarbeiten nur in der Winterzeit möglich.

Unter Hinzuziehung eines Ornithologen wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz entwickelt.

Für die Gebäudebrüter sind insgesamt 68 Nisthilfen für Mehlschwalben und 30 Nisthilfen für Haussperlinge an Gebäuden anzubringen. Die Funktion von Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten. Für die Zweigbrüter sind Hecken mit Krautsäumen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten (M 1). Die Fläche M 2 ist um die Hecken herum als Wiese anzulegen. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur insekten-schonende Leuchtmittel, z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten eingesetzt werden.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan und ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **Gehrecht**

Mit dem Bebauungsplan „Wennfelder Garten-Eisenhutstraße“ entfällt der „Görlitzer Weg“, der bisher die Durchwegung vom Wennfelder Garten zur Eisenhutstraße sicherstellte. Damit auch weiterhin eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit von der Eisenhutstraße zum Wennfelder Garten und auch zum Tilsiter Weg möglich ist, wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Das Gehrecht wird über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert, die nähere Regelungen zur Ausgestaltung des Gehrechts (z. B. Winterdienst, Hausrecht etc) enthalten wird.

## **Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote**

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baumbewertung durchgeführt. Ziel ist es, möglichst viele, aus gärtnerischer Sicht alterungsfähige und gesunde Bäume zu erhalten. Leider ist dies z. B. durch den Bau von Tiefgaragen, durch die großen Veränderungen der Topografie und durch notwendige Baugruben nicht überall möglich.

Parallel zum Bebauungsplan wurde u. a. deshalb ein Freiraumkonzept erarbeitet, das die bestehenden und zu erhaltenden Bäume darstellt und Neupflanzungen ergänzt.

Alterungsfähige und prägende Bäume wurden eingemessen und als erhaltenswürdig bewertet. Sie sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht zu schützen. Durch entsprechende Neupflanzungen soll sichergestellt werden, dass das Quartier auch weiterhin als grünes Quartier er-

lebbar bleibt. Pflanzenerhaltung und Neupflanzung sowie die Tiefgaragen- und Dachbegrünung stellen eine ökologische, kleinklimatische und ästhetische Bereicherung des neuen Quartiers dar.

Die wesentlichen Inhalte des Freiraumkonzepts wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Übrigen soll das Freiraumkonzept als Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen dienen, dies wird über einen noch abzuschließenden Vertrag mit den Wohnungsbaugesellschaften geregelt.

### **Aufschiebend bedingtes Baurecht**

Vgl. Nr. 11

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität und Einbindung des Gebiets in den Bestand werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, Werbeanlagen, Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen und Einfriedungen erlassen. Diese sollen zusammen mit ergänzenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag die Gestaltung des Quartiers sicherstellen.

### **Dachgestaltung**

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung sollen das neue Quartier Wennfelder Garten-Eisenhutstraße als eigenständiges Quartier betonen und gleichzeitig zwischen den angrenzenden Quartieren Französisches Viertel und Wennfelder Garten vermitteln. Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Um die Gebäudekubatur gestalterisch zu erhalten, sind Dachvorsprünge unzulässig.

### **Fassadengestaltung**

Im Bebauungsplan werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen. Detailregelungen zur Fassadengestaltung erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses soll als Grundlage für die Außenanlagengestaltung des Vorhabens dienen. Nähere Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Es wurden standortgerechte Arten ausgewählt, weil diese auch alterungsfähig sind und damit auch in Zukunft eine Begrünung gewährleisten.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade angebracht werden. Pro Gebäude sind 2 Werbeanlagen von je 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Diese Regelung soll sicherstellen, dass Werbeanlagen gestalterisch ins Gebiet eingebunden werden und Gewerbetreibenden ermöglicht wird, einen Hinweis auf ihr Gewerbe anzubringen.

## **Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Sicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen.

Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit können Satelliten-Empfangsanlagen ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen werden. Um die Sicht vom öffentlichen Straßenraum aus zu minimieren, sollten die Anlagen von der Attika eingerückt sein.

## **Einfriedungen**

Um eine Zugänglichkeit zum öffentlichen Raum und eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren zu ermöglichen aber gleichzeitig auch den privaten Raum zu schützen, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

Durch die Topografie bedingt, werden für die Bereiche westlich der Straße „Wennfelder Garten“ und östlich der Straße „Wennfelder Garten“ unterschiedliche Regelungen getroffen. Während die Freibereiche westlich der Straße Wennfelder Garten weitgehend eben sind, steigt das Gelände im östlichen Bereich stark an.

## **7. Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Kanalnetz in der „Eisenhutstraße“ und in der Straße „Wennfelder Garten“ erschlossen. In Teilbereichen müssen neue Anschlüsse, z. B. von Telekommunikationsanlagen erfolgen.

Durch den Bebauungsplan „Wennfelder Garten - Eisenhutstraße“ entfällt der öffentliche Görlitzer Weg, der als Wegeverbindung vom „Wennfelder Garten“ zur „Eisenhutstraße“ diente. Anstelle des „Görlitzer Wegs“ wird zwischen den Baumöglichkeiten und auf dem „Boulevard“ ein öffentliches Gehrecht ausgewiesen, das diese Wegeverbindung für die Öffentlichkeit weiterhin sicherstellt (s. auch 6.1 Gehrecht).

## **8. Bodenordnung**

Die Grundstücke westlich der Straße „Wennfelder Garten“ stehen derzeit im Eigentum der Stadt und werden über Erbpacht an die GSW verpachtet. Beim „Görlitzer Weg“ handelt es sich um einen öffentlichen Weg, der mit der Neuplanung entfällt. Der komplette Bereich westlich des Wennfelder Gartens soll von der Stadt an die GSW verkauft werden.

Die Grundstücke östlich der Straße „Wennfelder Garten“ gehören der Stadt (Wennfelder Garten 1, 3, 5, 7, 9) und der GWG (Wennfelder Garten 11, 15, 17, 19 und Eisenhutstraße 50+52). Die städtischen Grundstücke sollen im Zuge der Neuordnung von der Stadt an die GSW verkauft werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets wird Fläche des Bundes und der Stadt überplant. Auf diesen Flächen sollen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen teilweise Heckenpflanzungen erfolgen. Nach derzeitigem Stand sollen die Flächen über Tauschverträge verfügbar werden.

## **9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das bereits bebaute Gebiet Wennfelder Garten soll als Maßnahme der Innenentwicklung überplant werden. Vorgesehen sind Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 2,6 ha m<sup>2</sup>, von denen ca. 10.600 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant sind. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es werden auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) begründet. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor.

## **10. Energie**

Für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) realisiert werden. Geplant sind entsprechende Wärmedämmungen, hochwertige Verglasungen und eine Lüftungsanlage. Eine entsprechende Regelung wird in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

## **11. Hofstelle der Schäferei Quint am Standort Eisenhutstraße 48**

Im Jahr 1975 wurde am Standort Eisenhutstraße 48 für den damaligen Schäfer ein Gebäudekomplex bestehend aus Wohnhaus, Scheunen und Stall genehmigt. Bei der genehmigten Stallfläche handelt es sich um eine Stallfläche von ca. 47,13 m<sup>2</sup>, auf der aus tierschutzrechtlicher Sicht ca. 28-30 Mutterschafe mit Lämmern gehalten werden können (1,2 m<sup>2</sup> pro Mutterschaf, 0,5 m<sup>2</sup> pro Lamm).

Um die Verträglichkeit der Emissionen von maximal 30 Mutterschafen mit Lämmern mit der neu geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten, hat die Stadt bei der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG in Gerlingen ein Gutachten beauftragt.

Das Gutachten vom 24.04.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden nordöstlich geplanten Gebäude ebenso wie die bestehenden Gebäude geruchsbelastet sind.

Am mittleren Gebäude an der Ostseite des Plangebiets wird der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% mit stellenweise 11% geringfügig überschritten. Wenn die Stadt zum Schluss kommt, dass diese geringfügigen Überschreitungen dort zumutbar sind, stellt diese Überschreitung kein Realisierungshindernis dar.

Die Geruchsstundenhäufigkeit an der Ostfassade des nordöstlich geplanten Gebäudes bleibt bis in eine Höhe von etwa 7 m bei Werten zwischen 12% und 20%. Ab 7 m Höhe werden an der Fassade Werte nahe 10% und erst oberhalb etwa 10 m unter 10% berechnet. Für das nordöstlich geplante Gebäude werden folgende Realisierungsmöglichkeiten vorgeschlagen:

- Herausnahme des Gebäudes aus dem Bebauungsplan
- Realisierung unter Ausschaltung der Betroffenheit für Menschen, die sich im Bereich der Nord-, Ost- und Südfassade (und dort auch im Gebäude) dauerhaft aufhalten. Dazu müssen am und im Gebäude geeignete bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, wie z. B.

- keine Balkone oder andere, zu mehr als nur kurzzeitigem Aufenthalt nutzbare Gewerke
- keine zu öffnenden Fenster, keine Raumlüftung über Fenster
- keine Ansaugöffnungen für Zugluft für Klima- und Lüftungsanlagen

Im Bereich der Grundstücke östlich der Fassaden der genannten beiden Gebäude wird der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% deutlich überschritten (bis 50% wurden berechnet). Dort sollten keine Freizeiteinrichtungen (z. B. Freisitze oder auch nur größere Rasenflächen) oder „sensible Nutzungen“ (z. B. Kinderspielplätze) eingerichtet werden. Auf dieser Seite sollte ein mehr oder weniger „dauerhafter Aufenthalt“ erschwert wenn nicht gar unmöglich gemacht werden. Denkbar wären dort z. B. Garagen-Einrichtungen, Müll- und Entsorgungsbereiche oder ähnliches. Die letztgültige Beurteilung bleibt der Planungsbehörde vorbehalten.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden wie folgt im Bebauungsplan umgesetzt:

Für das nordöstliche Gebäude (WA 2) wird ein „bedingtes“ Baurecht mit aufschiebender Wirkung festgesetzt. Nutzungen sind im WA 2 demnach erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) maßgeblichen Beurteilungswerte von maximal 10% der Jahresstunden im WA 2 eingehalten werden. Dies kann z. B. durch die im Gutachten vorgeschlagenen und oben genannten Maßnahmen realisiert werden. Zur Einhaltung der Beurteilungswerte bieten sich des Weiteren auch Maßnahmen auf dem Grundstück Eisenhutstraße 48 an. Diese Maßnahmen könnten das Ergebnis eines in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, dem Landwirtschaftsamt und der Stadt erarbeiteten Betriebskonzepts sein.

Beim mittleren Gebäude im östlichen Teil werden die Beurteilungswerte an der Fassade weitgehend eingehalten und lediglich im Freibereich mit bis zu 14/15% deutlich überschritten. Diese Flächen dienen als Freiflächen für das Gebäude. Freiflächen - und hier insbesondere auch wegen der topografischen Verhältnisse – dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen, so dass die Überschreitung hingenommen werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner zu befürchten sind.

## **12. Abarbeitung der Umweltbelange bei § 13 a BauGB**

### **12.1. Freiraumkonzept**

Grundlage für die Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung bilden das Freiraumkonzept vom Büro Schegk Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, Haimhausen, vom 21.5.2012, die planungsrechtlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanentwurf vom 21.05.2012.

Die neue Topografie mit großflächigen Verebnungen des Geländes ermöglichen Wegeverbindungen für behindertengerechte Zugänge zu den Wohnungen. Zur Schonung des Freiflächenverbrauches werden großflächig Tiefgaragen angelegt. Der große Boulevard wird ergänzt durch Rasen und Wiesenflächen, punktuell mit Bäumen begleitet. Den östlich gelegenen Gebäuden sind schmale privat nutzbare Grünzonen vorgelagert. Spielbereiche für Kleinkinder unter 6 Jahren werden gemäß der Vorgaben der Landesbauordnung an verschiedenen Punkten angelegt. Querende Wegebeziehungen zu den umgebenden Quartieren bleiben aufrechterhalten.

### **12.2 Bestandsbeschreibung**

In den Außenanlagen im Bereich westlich der Straße Wennfelder Garten stehen Baumgruppen überwiegend aus Fichten, Birken, Kiefern und Bergahornbäumen, die mit der Bebauung angepflanzt wurden. Große extensive Rasenflächen mit wenigen Fußwegen prägen das grüne Erscheinungsbild. Auf-

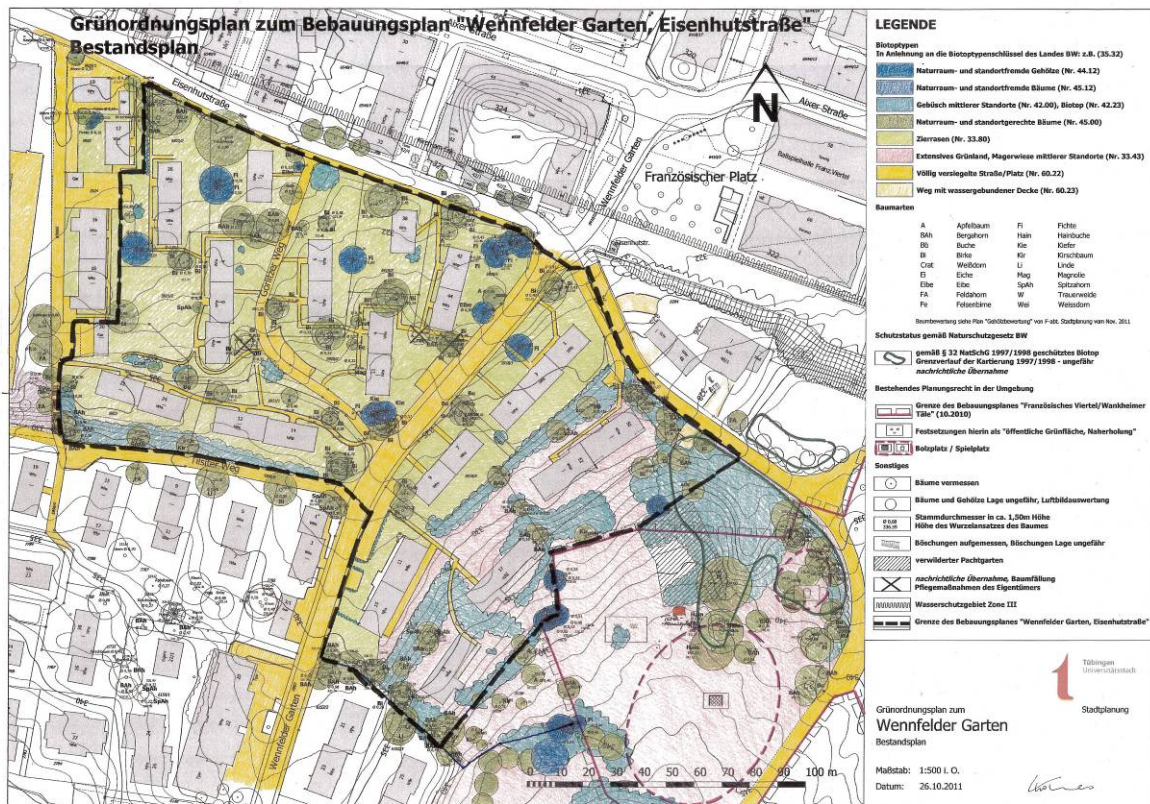
enthaltungsangebote fehlen. Einziges strukturelles Element stellen in zweier und dreier Gruppen eng zusammen gepflanzte Bäume dar. Es dominieren Birken und Fichten, eine weit ausladende Weide steht benachbart zur Eisenhutstraße. Das Gelände steigt um ca. 5 m nach Süden und Südosten an und endet zum Tilsiter Weg hin in einem steileren Hang mit einem weiterem ca. 5 m betragenden Geländeanstieg).

Der östlich der Straße „Wennfelder Garten“ gelegene Bereich ist ebenfalls ein hängiges Gelände. Der Zeilenbau ist terrassiert. An deren Hangkanten sind lange, geschlossene und verwilderte Gehölzriegel. Im südlichen Bereich stehen auf einer ehemaligen, den Hang hinauf führenden Wegeparzelle viele ältere, große, schöne Bäume von zumeist Bergahorn- und Birkenbäumen. Entlang der „Panzerstraße“ steht eine Gruppe von Hainbuchen und Bergahornbäumen. Dieser Nordost exponierte Hang steigt im Plangebiet mehr als 10 m an.

Das östlich angrenzende Gelände steigt stetig weiter an und führt zu einer ausgeprägten Hangnase. Sie ist genutzt als extensive Wiese. Von Bedeutung ist hier oben eine große, Naturdenkmal würdige Eiche, die begleitet ist von einer Hainbuchenreihe, die oberhalb einer randlichen Geländemulde mit dichtem Feldgehölz steht, die nach § 32 NatSchG als Biotop geschützt ist. Am Hang benachbart ist ein ebenso baumreicher, eingezäunter Pachtgarten.

Gegenüberliegend, auf der anderen Seite der Panzerstraße, befindet sich ein Schäferbetrieb. Ca. 100 m vom Plangebiet entfernt befinden sich die Wagenburgen. Die am nördlichen Planrand verlaufende Panzerstraße dient auch der Erschließung des im Wald befindlichen Natursteinrecyclingbetriebes.

## Bestandsplan



### 12.3 Planerische Vorgaben

Folgende übergeordneten Ziele aus Fachplänen sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

Fachpläne	Berücksichtigung <b>V = Vermeidung</b> <b>M = Minimierung</b> <b>K = Kompensation</b>
<p><b>Landschaftsplan</b></p> <p><u>Plangebiet</u> - Hinweise zur Bedeutung der Straße des Wennfelder Gartens als „Bereich mit Kaltluftzufuhr“ von „lokaler bis regionaler Bedeutung“</p> <p><u>Umgebung</u> - Hinweise zur Qualität der Landschaft am Ortsrand mit folgender Bewertung:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung – d.h. prägend“ für das Landschaftsbild,</li> <li>- „Bereich mit herausragender, sehr hoher für den Biotop- und Artenschutz“, „Kaulestufe 6“,</li> <li>- mit Hinweis auf Amphibienvorkommen in den Zonen oberhalb der Wagenburgen.</li> </ul> </p>	<p><b>V:</b> Mindestabstand von ca. 25 m an der schmalsten Stelle zwischen den Baukörpern soll die Kaltluftzufuhr in der Straße Wennfelder Garten ausreichend aufrechterhalten.</p> <p>Nur geringfügige Inanspruchnahme von unbebauten Flächen und freier Landschaft</p>
<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p><u>Plangebiet</u> Flächen als Wohnflächen festgesetzt</p> <p><u>Umgebung</u> östlich angrenzender Ortsrand als Grünfläche festgesetzt</p>	<p>Entspricht der Planung</p>

### 12.4 Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Zu den folgenden tabellarischen Ausführungen gehören folgende Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.5.2012 von der GOEG Stuttgart
- Fachbeitrag Fauna vom 21.5.2012 von der GOEG Stuttgart
- Konkretisierung der CEF-Maßnahmen für Gebäudebrüter von Dr. M. Stauss, Tübingen vom 21.5.2012
- Bestandsplan – Biotoptypen von der Fachabteilung Stadtplanung vom 26.10.2011,
- Immissionsprognose „Geruch“ von der iMA vom 24.04.2012
- Möglichkeiten der Regenwasserversickerung von ihb – Ingenieur – und Hydrogeologische Büro GmbH vom 03.09.2010

<b>Bestand, Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>Prognose der Auswirkungen der Planung</b>
---	--



	<p><b>unter Darstellung von</b>  <b>V = Vermeidungsmaßnahmen</b>  <b>M = Minimierungsmaßnahmen</b>  <b>K = Kompensationsmaßnahmen</b></p>
<p><b>Schutzgut Biotop- und Artenschutz</b></p> <p><u>Plangebiet</u>          Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes erhaltenswürdige Elemente:          - Bäume und Baumgruppen, verwilderte Hecke mit verschiedenen großen zusammenhängenden Flächen insgesamt ca. 3 000 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Umgebung</u>          Nordöstlich angrenzend gemäß § 32 als Biotop geschütztes ca. 2 000 qm großes Feldgehölz mit Biotop Nr. 7420 – 416 – 1929 Teilfläche a – Bäume wie Feldahorn, Kirschen, Eiche, Linde und Großsträucher mit haupts. Haselnuss</p>	<p><b>V und M und K:</b>          Bedingt durch großflächig neue Geländemodellierungen, erschwerter Baugrubenausbildung im hängigen Gelände und wegen großflächigem Tiefgaragenbau Erhalt von Gehölzen erschwert.          In der Bilanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von 55 Bäumen und Neupflanzung von 12 Bäumen in den Außenanlagen und 9 Bäumen in den neuen Feldhecken am Rande des Plangebietes</li> <li>- Neuanlage von ca. 1000 m<sup>2</sup> neuen Feldhecken mit Krautsäumen</li> </ul> <p><b>V:</b> Insektenschonende Leuchtmittel, z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten</p> <p><b>V:</b> Biotop bleibt von Planungen weitgehend unberührt</p>
<p><b>Vorgaben für geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG - Zugriffsverbote</b></p> <p>Die Ergebnisse oben aufgelisteter Gutachten und Plangrundlagen:</p> <p><u>Plangebiet</u>          Nachweis von 19 Vogelarten mit ausreichend Hinweisen auf Brutvorkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorkommen von Gebäudebrütern: Mehlschwalben und Haussperlingen</li> <li>- Vorkommen von Zweig-, Höhlen- Halbhöhlenbrütern wie Meisen, Türkentaube, Zaunkönig, Hausrotschwanz</li> </ul> <p>Kein Vorkommen von Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien, Insekten / Nachtfalter</p>	<p>Die Ergebnisse oben aufgelisteter Gutachten und Plangrundlagen:</p> <p>Mit der Realisierung der Planungen sind erhebliche Umweltauswirkungen für speziell europarechtlich geschützte Arten zu erwarten.</p> <p>Die Vorgaben der s. a. P. werden über den Bebauungsplan und einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und eine entsprechende baubiologische Betreuung gesichert und umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>V:</b> Rodungen und Gebäudeabriss abschnittsweise und nur im Winter zwischen Oktober und Februar zulässig,</li> <li>- <b>V, M:</b> Erforderlich an den neuen Gebäuden sowie an Gebäuden der Umgebung sind 68 Nisthilfen für Mehlschwalben und 30 Nisthilfen für Haussperlinge und für die Zweigbrüter ca. 100 m</li> </ul>

	<p>lange, ca. 10 m breite Hecken mit Krautsäumen  - <b>V, M, K:</b> Zuordnung der Maßnahmen für den speziellen Artenschutz zu den Bauabschnitten mit u. A. rechtzeitiger Bereitstellung von Nisthilfen gemäß unten folgender Zusammenstellung und späterer Pflege und Unterhaltung</p>
<p><b>Schutzgut Klima/Luft</b></p> <p><u>Plangebiet</u>  Kaltlufttransportzonen  - Die Straße „Wennfelder Garten“ hat eine bedeutende Funktion für die Frischluftzufuhr bodennaher Kaltluftmassen aus den angrenzenden Waldflächen in das Französische Viertel</p>	<p><b>V und M:</b>  - Mindestabstand von ca. 25 m an der schmalsten Stelle zwischen den Baukörpern soll die Kaltluftzufuhr in der Straße Wennfelder Garten ausreichend aufrechterhalten.</p>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild /Erholung</b></p> <p>Landschaftsbild:  <u>Plangebiet</u>  Lage und Anordnung der zweigeschossigen Gebäude in die Topografie eingebunden</p> <p>Kulturelle Besonderheiten:  <u>Plangebiet</u>  - die alte Wegeverbindung von Tübingen nach Wankheim über den Görlitzer Weg</p> <p>- Vermutungen über die Existenz eines Brunnens an der Straße Wennfelder Garten</p> <p>- Mittelalterliche Wüstung „Wennfeld“ mit Nikolauskapelle möglicherweise im Plangebiet</p> <p>Freizeit – Erholung:  <u>Plangebiet</u>  Geschosswohnungsbau mit Außenanlagen mittlerer Qualität</p>	<p>Neue Topografie mit Verebnung und Abgrabung des Geländes gegen die Hanglänge hin und neuen akzentuierenden Gebäudehöhen</p> <p>Der alte Wegverlauf, der die Straße Wennfelder Garten zur Eisenhutstraße querte, besitzt als Wegeverbindung Relevanz und wird über ein öffentliches Gehrecht gesichert</p> <p>Über die Existenz eines Brunnens auf der Höhe der Bushaltestelle gibt es sich widersprechende Äußerungen. Im Profil der Straße und nach Bau der Straße östlich davon verlief die Klingentwässerung aus dem Schindhau heraus bis in den Neckar. Ein Brunnen bzw. seine genaue Lage ist in den alten und neuen Kanalisationsplänen nicht eindeutig nachweisbar. Das Thema Brunnen wird in der Planung nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Vorgaben gemäß § 20 DSchG, die Baumaßnahmen zu begleiten, ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Verdoppelung der Bewohnerzahl auf den Flächen wird zu einer weiteren Nachfrage nach Erholungsgrün wie Pachtgärten, öffentlichen Grünanlagen und Spielbereiche für Kinder und Ältere</p>

<p><u>Umgebung</u></p> <p>- Hauptspazierweg vom franz. Viertel zu den attraktiven Wäldern des Schindhaus über die am Norden angrenzende Panzerstraße</p> <p>- Planung für einen Bolz- und Spielplatz im Bebauungsplan Franz. Viertel-Wankheimer Täle auf den Wiesen oberhalb</p>	<p>führen.</p> <p>- Spazierweg bleibt aufrecht erhalten</p> <p>- Geplanter Bolz- und Spielplatz auf den nordöstlich angrenzenden Wiesen ist in seiner räumlichen Ausdehnung nicht betroffen.</p>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p><u>Plangebiet</u></p> <p>Altlasten existieren nicht im Gebiet</p> <p>Gelände mit anthropogen überformtem Boden</p> <p>- Im östlichen Bereich mit Böden über geologischer Formation des Übergangsbereichs von den Bunten Mergeln zum Schilfsandstein und</p> <p>-im westlichen Bereich zwischen Tilsiter Weg, Eisenhutstraße und Wennfelder Garten mit Böden über Gipskeuper</p> <p>Versiegelungsquote im Bestand</p> <p>Gebäude + Wege ca. 7530 m<sup>2</sup> - ca. 28%</p>	<p>Bebauung der Innenentwicklung entspricht den allgemeinen Zielen des schonenden Umgangs mit natürlich gewachsenem Boden.</p> <p>Verlust von Kultur-, Filter- und Pufferfunktionen und der Wasserhaltefähigkeit der Böden auf ca. 26% der Flächen durch Tiefgaragen und ca. 47 % der Flächen für Gebäude und Wege</p> <p><b>V+M:</b> - extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen</p> <p>- intensive Dachbegrünung der Tiefgaragen</p>
<p><b>Schutzgut Wasser-, Hochwasser-, Grundwasserschutz</b></p> <p>Grundwasser:</p> <p><u>Plangebiet</u></p> <p>Sulfat führender Grund- und Schichtwässer und Gipslager vorhanden</p> <p>Hochwasser:</p> <p><u>Umgebung</u></p> <p>Der Damm des oberhalb im Schindhau gelegenen Hochwasserrückhaltebeckens besitzt Standsi-</p>	<p>Retention der Oberflächenwasser wegen der betonangreifenden Sulfatführenden Grundwässer nicht möglich.</p> <p>Die Sanierung des Dammes ist mit Bereitstellung der Haushaltsmittel beabsichtigt.</p>

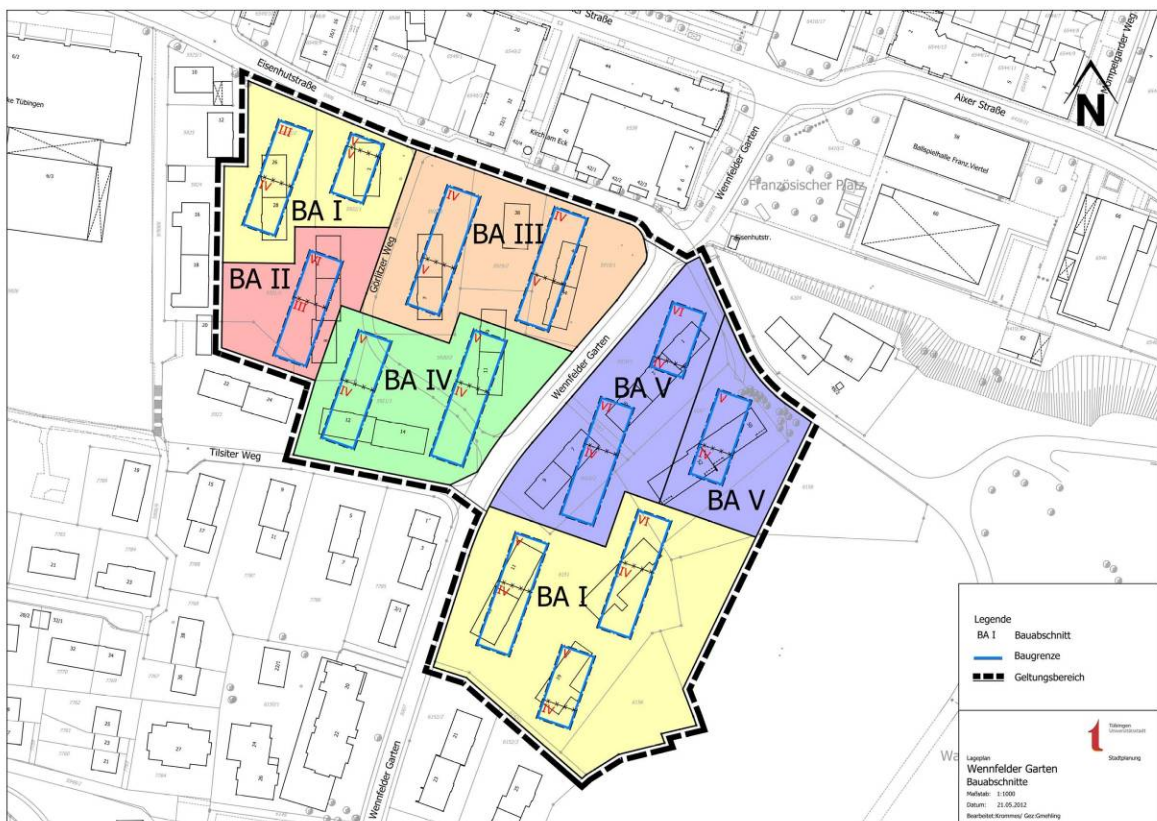
<p>cherheitsdefizit, bei Versagen Gefahr der Überschwemmung</p>	
<p><b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Lärm, Luft</b></p> <p><u>Plangebiet</u></p> <p>Geruch: Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Schafstall, in dem max. 30 Mutterschafe mit Lämmern gehalten werden können.</p> <p>Lärm: Stadtwerke</p>	<p>Das Ergebnis der geruchsbezogenen Immissionsprognose: Die beiden nordöstlich geplanten Gebäude ebenso wie die bestehenden Gebäude sind durch die heutige Schafhaltung geruchsbelastet. Neue Bauungen werden durch die Festsetzung der Neuplanungen als „bedingtes“ Baurecht mit aufschiebender Wirkung“ unter dem Vorbehalt der Veränderung bei den Geruchsemissionen gestellt. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten dahin werden aufgezeigt.</p> <p>Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten über Bebauungspläne gegeben.</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern</b></p> <p>Vielfältige Wechsel- und Wirkungsbeziehungen</p>	<p>Als Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine weiteren Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den oben genannten Schutzgütern benannt worden wären.</p>

## 12.5 Zuordnung der Maßnahmen für den besonderen Artenschutz zu den Bauabschnitten

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verlangt für die Vögel der Zweig- und Gebäudebrüter vorzuziehene Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen), die alle auch eine differenzierte zeitliche Abwicklung erfordern.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Bauabschnitten erfolgt auf der Grundlage der derzeit geplanten Bauabschnitte. Diese entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand und sind nach bautechnischen Kriterien aufgestellt. Die Absicherung der Maßnahmen kann nur teilweise auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Ergänzend sind Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich und vorgesehen. Änderungen in der Bauabschnittsbildung sind daher über Änderungen dieses städtebaulichen Vertrags zu vollziehen.

### Plan Bauabschnitte



12.5.1 Zuordnung der Heckenpflanzungen zu Bauabschnitten

Bauabschnitt	Gehölzsukzessionen  Bestand (qm)	Verpflanzung von Großgehölzen, Neupflanzung von Sträuchern, mit Bäumen und Herstellung von randlichen Wiesen  Planung		
		CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	CEF-Maßnahmen im Plangebiet	Kompensationsmaßnahmen
1. B A	ca. 1 250 qm	Königsbergerstraße 10 -12, Flst.Nr. 5972 25 m Länge  Gepflanzt im Herbst 2010	2 x 25 m Länge und 10 m Breite mit großem Anteil verpflanzter Gehölze  Zu pflanzen Herbst vor Rodung und Gebäudeabriss	- Im Bebauungsplan: 2x 25 m Länge und 10 m Breite  - Außerhalb des Bebauungsplanes: Hecke Königsberger Straße 10-12
5. B A	Ca. 700 qm		1 x 25 m Länge und 10 m Breite  Zu pflanzen 3 Jahre vor Baubeginn	- Im Bebauungsplan: 1 x 25 m Länge und 10 m Breite

Lage und Ausdehnung der Hecken im Plangebiet sind dem Bebauungsplan bzw. dem Freiraumkonzept zu entnehmen. Der Bepflanzungsplan an der Königsbergerstraße ist hier abgebildet:



### 12.5.2 Zuordnung der Nisthilfen für Gebäudebrüter zu Bauabschnitten

Bauabschnitt	Nester für Mehlschwalben Im Plan mit dem Symbol (x)			Nester für Hausperlinge Im Plan mit dem Symbol (0)		
	Bestand	CEF-Maßnahmen vorgezogen jeweils bis März vorab	an neuen und vorhandenen Gebäuden	Bestand	CEF-Maßnahmen vorgezogen jeweils bis März vorab	an neuen und vorhandenen Gebäuden
1. B A	2 N	-4 DN Tils. Weg Nr. 3 -4 DN Tils. Weg Nr. 5, -2 DN Tils. Weg Nr. 7	7 DN	2 DrN	- 1 DrN Görlitzer Weg Nr. 5 - 1 DrN Görlitzer Weg Nr. 7	4 DrN
2. B A	3 N	1. B A s.o.	2 DN	3 DrN	- 2 DrN Tilsiter Weg Nr. 9 - 2 DrN Tilsiter Weg Nr. 15	2 DrN
3. B A	4 N	1. B A s.o.	6 DN	---	----	---
4. B A	5 N	1. B A s.o.	6 DN	---	---	---
5. B A	8 N	1. B A s.o.	3 DN	3 DrN 1 FN		- 2 DrN Tils. Weg Nr. 9 - 2 DrN Tils. Weg Nr. 15
	8 N unbesetzt		-4 DN Tils. Weg Nr. 3 -4 DN Tils. Weg Nr. 5, -2 DN Tils. Weg Nr. 7			
<b>Summe</b>	<b>30 N</b>		<b>34 DN = 68 N</b>	<b>29 N</b>		<b>10 DrN = 30 N</b>

**Erläuterung:**

- N = 1 Nest**
- DN = Doppelnest/Nisthilfe**
- DrN = Dreier Nest/Nisthilfe**
- FN = Fünfer Nest**
- s.o. = siehe oben**

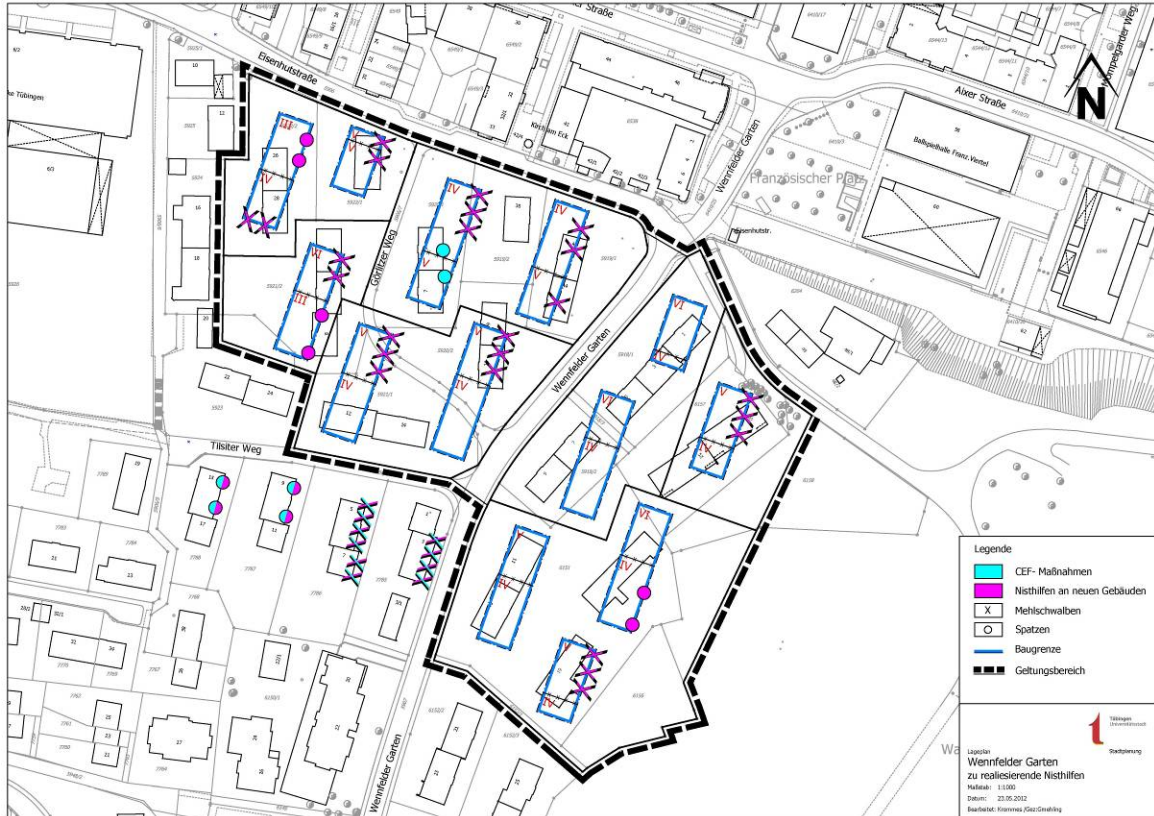
Die als CEF-Maßnahmen vorgezogen installierten Nisthilfen am Tilsiter Weg liegen außerhalb des Bebauungsplanes, sie sollen verbleiben und werden auf die Kompensation angerechnet. Die am Görlitzer Weg als vorgezogene Maßnahme installierten Nisthilfen werden mit der Realisierung des Bauabschnittes wieder entfernt.

Für die Mehlschwalben muss mehr als die doppelte Anzahl der nachgewiesenen Brutstätten an Nisthilfen zur Verfügung gestellt werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle neuen angenommen werden.



Die neuen Nisthilfen sind an der Ost- bzw. Südfassade außerhalb von Balkonen anzubringen. Auf Grund fehlender Dachvorsprünge ist eine fassadenintegrierte Lösung direkt unterhalb der Dachkanten zu realisieren.

### Plan zu realisierende Nisthilfen:



## 12.6 Risikomanagement im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Es sind im vorliegenden Fall Verbotstatbestände für europarechtlich geschützte Arten zu erwarten. Die zu deren Schutz notwendigen Maßnahmen sind durch entsprechende ökologische Baubegleitung und durch Monitoring zu überwachen.

Es soll daher überwacht werden:

- die zeitgerechten Rodungs- und Abrissarbeiten
- die termingerechte Abwicklung der Heckenverpflanzungen und –neuanlage
- das Bauabschnittsweise termingerechte Aufhängen von Nisthilfen
- sach- und fachgerechte Pflege und Unterhaltung aller Maßnahmen.

Tübingen, den 21.05.2012

