

Beschlussvorlage

Zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Mitte/West**

Betreff: **Bebauungsplan Aischbach, Teil II**
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Billigung des Plankonzeptes

Bezug: 300/2005

Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf vom 15.06.2006 (Anlage 1)
1 Textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.2006 (Anlage 2)
1 Begründung vom 15.06.2006 (Anlage 3)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)
1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 26.05.2006 (Anlage 5)
1 Grünordnungsplan Karte 1 Bestand vom 26.05.2006 (Anlage 6)
1 Grünordnungsplan Karte 2 Planung vom 26.05.2006 (Anlage 7)

Beschlussantrag:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt.
2. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Plankonzept vom 15.06.2006 mit Grünordnungsplan vom 26.05.2006 zu Grunde gelegt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischbach, Teil II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Baugebiets „Handwerkerpark Aischbach“ geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Gärtnerei Sinner möchte auf ihren eigenen Grundstücken westlich angrenzend an den Handwerkerpark Aischbach einen neuen Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Verkaufsräumen errichten.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischbach, Teil II“ beschlossen. Zwischenzeitlich wurde ein Plankonzept erarbeitet, auf Grundlage dessen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen und für das Beteiligungsverfahren den Planentwurf vom 15.06.2006 mit Gründungsplan vom 26.05.2006 zu Grunde zu legen.

5. Finanzielle Auswirkungen

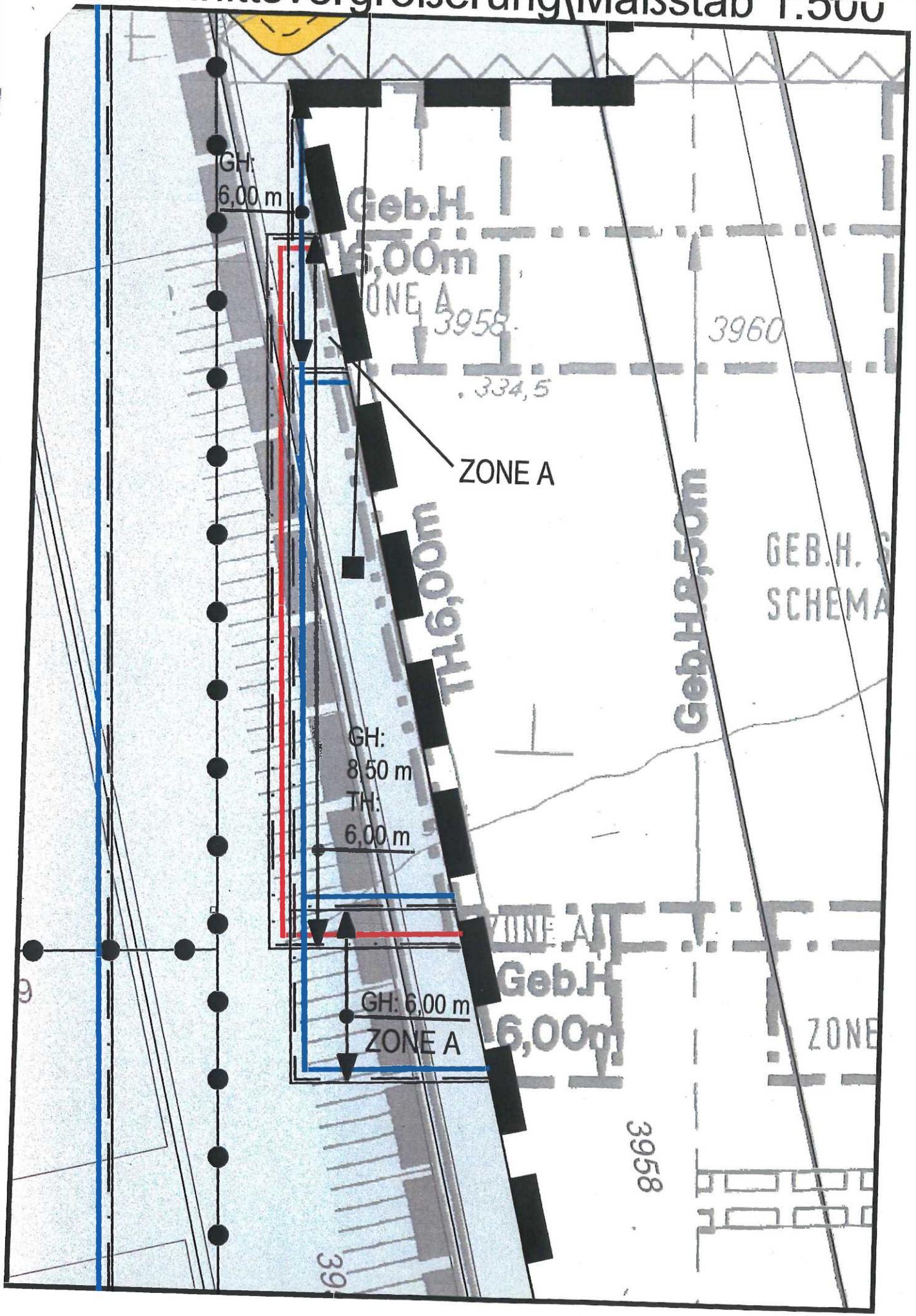
Keine.

6. Anlagen

S. oben

Ausschnittsvergrößerung / Maßstab 1:500

Anlage 1 zur Vorlage 202/2006



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

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)



Pflanzzwang Einzelbaum



Fläche mit Pflanzzwang
pzb 1 : Grünstreifen

Sonstige Planzeichen



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



Leitungsrecht für Regenwasserableitung mit Retentionsmulden
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauVVO)



Nachrichtliche Übernahme Straßenplanung

Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs.2 BauGB)



BF1: Gewerbliche Fläche erst ab dem Anschluss der Planstraße an die Bundesstraße, vorher Straßenfläche als Wendemöglichkeit



BF2: Verkehrsfläche erst ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Fläche für Verkehrszwecke, vorher pzb 1



BF3: Bis zur einer Bebauung oder einer Nutzung durch Stellplätze ist auf der Fläche GE2 der Pflanzzwang pzb 1 und die Einzelbäumen fortzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

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



Dachneigung



Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD)
Dachform A siehe Textteil



Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften

Nutzungsschablone

GE	GH
0.8	
g	SD 0°-18°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

prof. dr. ing. gerd bald

Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 70196 Stuttgart
Tel. 0711/ 98787-0 Fax 0711/ 98787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

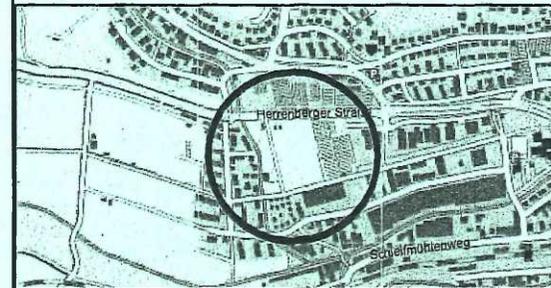
Stadtplanungsamt

Aischbach Teil II

Plan Nr. :

Tübingen,

Vorentwurf vom 15.06.2006



Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

Erich Fritz
Stadtplanungsamt

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
-  **GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 -  **GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
-  **0.8** Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)
 -  **GH/TH** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Gebäudehöhe, Traufhöhe in Maßen über N.N. --> folgt
- Bauweise, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22- und 23 BauNVO)
-  **g** geschlossene Bauweise
 -  **a1** abweichende Bauweise 1
 -  **a2** abweichende Bauweise 2
-  überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
-  Verkehrsfläche mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Parkierung, Gehweg)
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 -  Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 -  Verkehrsgrünflächen (§ 127 Abs.2 Nr.4 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)
-  öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung
 -  **ÖG 1** Grabenbegleitende Grünfläche
 -  **ÖG 2** Frischluftschneise, Sport- und Spiel
 -  private Grünfläche, Zweckbestimmung:
 -  **PG 1** Frischluftschneise
 -  **PG 2** Freizeitgärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz die Regelungen des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
-  Wasserfläche
 -  Graben
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
-  **FNL 1:** Gewässerbegleitende Grünfläche
 - FNL 2:** Hochstaudenflur/Graben
 - FNL 3:** Extensive Wiese

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

BEHANDLUNG DER STELLUNGSNAHMEN

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

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am xx.xx.xxxx die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

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

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

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

Bürgermeisteramt
in Vertretung

Schreiber
Baubürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

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

Tübingen, xx.xx.xxxx
(nach Bekanntmachung)

Stadtplanungsamt

Fritz
Ltd. StadtbauDirektor

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
„Aischbach Teil II“

Vorentwurf vom 15.06.2006



Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

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

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung (incl. Umweltbericht)
- Grünordnungsplan

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE 1 – Gewerbegebiet

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe einschließlich Gärtnereien, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- Dienstleistungsbezogene untergeordnete Einzelhandelsflächen an der Stätte der Dienstleistung dürfen 25 % der Betriebsfläche auf dem Baugrundstück betragen,
- Untergeordnete Einzelhandelsflächen an der Stätte der Produktion für selbst produzierte Waren dürfen 25 % der Betriebsfläche auf dem Baugrundstück betragen.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht ausnahmsweise zugelassen werden können,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Gaststätten und Beherbergungsbetriebe.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

Eingeschränkt zulässig sind:

- Stellplätze und oberirdische Garagen, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind. Stellplätze

und oberirdische Garagen dürfen nur in Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

A1.2 GEE 1 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es gelten die Festsetzungen wie im GE 1, allerdings sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

A1.3 GE 2 – Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude privater und öffentlicher Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind:

- Dienstleistungsbezogene untergeordnete Einzelhandelsflächen an der Stätte der Dienstleistung,
- Untergeordnete Einzelhandelsflächen an der Stätte der Produktion für selbst produzierte Waren,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Gaststätten und Beherbergungsbetriebe.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Vergnügungsstätten.

Eingeschränkt zulässig sind:

- Stellplätze, soweit sie nach § 37 LBO oder einer Stellplatzsatzung für ein konkretes Bauvorhaben notwendig sind. Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nur in Zusammenhang mit den entsprechenden Bauvorhaben errichtet werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

A1.4 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

Eingeschränkt zulässig sind:

- Im GEE2 gilt, dass gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur 60 % der nach § 37 LBO notwendigen Einstellplätze, jedoch mindestens fünf Einstellplätze je Gewerbe- oder Handwerksbetrieb als Stellplätze oder Garagen zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet so gegliedert, dass in der Zone A nur Wohn- und Büronutzung zulässig ist.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlage über N.N. (folgt): Trauf- (TH) und maximale Gebäudehöhe (GH).

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage definiert.

Die Traufhöhe wird an dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die als Höchstmaß genannten Gebäudehöhen können ausschließlich bei Flachdächern für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von insgesamt max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Eine Überschreitung über die 10 % hinaus – auch zur Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im GEE2 kann eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen

werden, wenn gewährleistet ist, dass das Dachflächenwasser dem Oberflächenwasser zugeführt wird.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- g: geschlossene Bauweise
- a1: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 60 m in Ost-Westrichtung und von 50 m ausgerichtet an der Planstraße A.
- a2: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 60 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Im GEE2 darf die südliche Baugrenze mit Glasbauten zur passiven Nutzung der Solarenergie um 3,5 m überschritten werden.

Die im GEE2 festgesetzte Baulinie ist maßgebend für die Dachkonstruktion (Dachform A). Für die unter der Dachkonstruktion liegenden Gebäude und Gebäudeteile sind die Baugrenzen mit festgesetzter Höhenbeschränkung der Gebäudehöhe maßgebend.

A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

Offene und überdachte Stellplätze (Carports), die ihrer Art nach zulässig sind (vgl. A1.1, A1.2 und A1.3) dürfen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden.

Oberirdische Garagen und Carports sind im GE 2 nicht zulässig.

A6 Nebenanlagen

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

In den öffentlichen und privaten Grünflächen und der Zone zwischen der nördlichen Baugrenze und der südlichen Straßenbegrenzung der Bundesstraße sind un-

tergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind in der privaten Grünfläche "Freizeitgärten" PG2 Gerätehütten, die nicht zum Aufenthalt dienen, bis zu einer Größe von 20 m³ umbautem Raum zulässig.

In den sonstigen Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ebenfalls nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen für Einkaufswagen, Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan gekennzeichnet. Grundstückszufahrten von der B 28 sind auch im Fall des „Nichtausbaus“ der Bundesstraße unzulässig.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 2 „Frischlufschneise, Sport- und Spiel“

In der öffentlichen Grünfläche ÖG2 sind Sport und Spielflächen sowie die erforderliche Zuwegung zulässig.

A8.2 Private Grünfläche PG 2 „Freizeitgärten“

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ sind Freizeitgärten zulässig. Die erforderliche Zuwegung ist zulässig. Gerätehütten sind gem. A6 ausnahmsweise zulässig. Die Bepflanzung hat entsprechend der Festsetzung A11.1 zu erfolgen.

A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

- A9.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**
Das unbelastete Dachflächenwasser der Gebäude westlich der Planstraße A ist gedrosselt dem Weilersbach, das der Gebäude östlich der Planstraße A gedrosselt dem Graben entlang des Fußwegs 6605/2 zuzuleiten.

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

- A9.3 FNL 1 – "Gewässerbegleitende Grünfläche"**
Naturnahe Gestaltung eines mindestens fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und/oder Entwicklung von Hochstaudenfluren sowie Wiese. Die vorhandenen Gehölze sind unverändert zu erhalten.

Einfriedigungen und Kompostanlagen sowie anderweitige Ablagerungen sind in der FNL-Fläche nicht zulässig.

- A9.4 FNL 2 – "Hochstaudenflur/Graben"**
Die mit **FNL 2** gekennzeichneten Flächen sind als Hochstaudenflur anzulegen und zu entwickeln. Es sind abwechselnd verschiedene Flächen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Zuwegung zu den Sport- und Spielflächen sind in der FNL 2-Fläche zulässig. Die Gestaltung der Wegequerungen soll jedoch so erfolgen, dass die Durchgängigkeit des Graben-Sohlsubstrats gewährleistet ist.

- A9.5 FNL 3 – "Extensive Wiese"**
Die im Plan mit **FNL 3** gekennzeichneten Flächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung entsprechend Pflanzliste anzusäen.
Sie ist ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd muss kurz vor der Schilfblüte liegen, jedoch nicht vor Ende Juni. Das Mähgut ist in getrocknetem Zustand abzutransportieren. Bereits bestehende Wiesen bleiben erhalten. Die Abführung des überschüssigen Dachwassers muss in Wiesenmulden erfolgen. Gedrosselte Ableitung des Wassers in den Graben entlang des Fußwegs 6605/2. Entwicklung von Feuchtwiesen, Röhricht oder Hochstaudenfluren im Bereich der Mulden.

Einfriedigungen und Kompostanlagen sowie anderweitige Ablagerungen sind in der FNL-Fläche nicht zulässig.

- A9.6 Außenbeleuchtung / Werbeanlagen**
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets muss zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme zugelassen werden.
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

- A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Grundstücke im GEE1.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A11.1 Pflanzzwang

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

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

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

Einzelbäume

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

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden. Als Mindestabstand zwischen Bäumen und Fahrbahnrand der Bundesstraße sind 4,5 m einzuhalten.

Pflanzzwang 1 (pzpb 1) – Grünstreifen

Die mit **pzpb1** gekennzeichneten Bereiche sind als Wiesen-, Rasen- oder Boden-deckerflächen und den als Pflanzzwang eingetragenen Bäumen gemäß Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Freizeitgärten

Bei der Anlage der Freizeitgärten ist darauf zu achten die Fläche von Querriegel bildenden, geschlossenen Gehölzstreifen freizuhalten, um die klimawirksame Funktion der Fläche aufrecht zu erhalten. Gehölze mit einer Höhe über 3 m sind nur in einem Abstand von mindestens 15 m voneinander zulässig.

Im Bereich der Leitungsrechte sind naturnah gestaltete Gräben zur Ableitung des Dachflächenwassers der angrenzenden Bebauung anzulegen. Entwicklung von Röhricht oder Hochstaudenfluren durch extensive Pflege.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 18° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Parkplatzbegrünung

Für die Anlage von jeweils 5 ebenerdigen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum (Baumarten entsprechend Pflanzenliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind den Stellplät-

zen räumlich zuzuordnen und mit Erdschluss auszuführen. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 4 qm haben. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

A12.1 BF1

Bis zum Bau des Anschlusses der neuen Planstraße ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ab dem Anschluss der Planstraße an die Bundesstraße ist eine gewerbliche Fläche zulässig.

A12.2 BF2

Bis zur Inanspruchnahme der Verkehrsfläche ist die im Plan gekennzeichnete Fläche entsprechend Ziffer A 12.1 mit einem Pflanzzwang pzpb1 zu begrünen.

A12.3 BF3

Bis zur einer Bebauung oder einer Nutzung durch Stellplätze ist auf der Fläche GE2 der Pflanzzwang pzpb 1 und die Einzelbäumen fortzuführen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

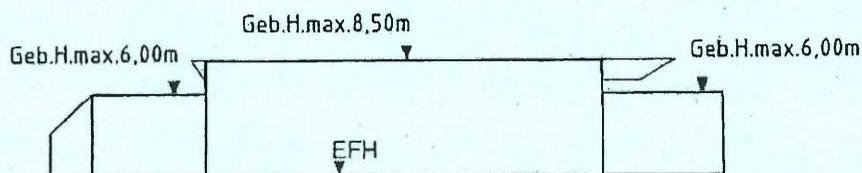
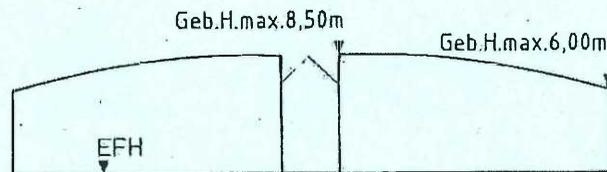
B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Die im Plan festgesetzte Dachform A hat folgender Maßen zu erscheinen:
flach gewölbte Dachflächen (Bogendach) entsprechend Schemaschnitt:
Unter den Hauptbaukörper untergeschobene Baukörper (Gebäudehöhe 5,5 m)
sind mit Flachdach auszubilden. Büro- und Wohnanbauten sind mit Flachdach,
Glasanbauten zur passiven Solarnutzung sind mit Pultdach auszuführen.

Schnitt Ost-West



Schnitt Nord-Süd

Im GEE2 sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:
- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten ect..

Dach- und Fassadengestaltung

Regenerative Sonnenenergieanlagen sind auf Dächern und Fassaden generell zulässig. Die vorgegebenen Hüllkurven der Sonderdachformen müssen dabei eingehalten werden.

Dachdeckung bei Dachform A:
Hauptbaukörper: Metalldach
Anbauten nördlich des Hauptbaukörpers: Metaldeckung oder Dachpappe
Anbauten südlich des Hauptbaukörpers: begrünt
Solaranbauten des Hauptbaukörpers: Glaseindeckung.

Bezüglich der sonstigen Dachdeckung siehe A11.1.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist pro angefangene 35 lfm Fassadenlänge eine Werbeanlage mit einer maximalen Gesamtfläche von 4 m² zulässig. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit eines Werbeträgers für gemeinsame Werbung der Betriebe. → *Größe und Maße folgen*

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Wege und Stellplätze sind gem. A9.1 zu gestalten.

B3.2 Einfriedigung

Einfriedigungen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einfriedigungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen.

Im GEE2 sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen auf der überbaubaren Grundstücksfläche als Hecke oder Holzzaun bis 0,80 m Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

B3.3 Müllbehälterstandplätze

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

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen im GEE2 sind nur bis 0,20 m zulässig. Abgrabungen sind unzulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

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

C2 Bodenschutz/Altlasten

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

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

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

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

C3 Grundwasserschutz

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

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

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

ANHANG

Pflanzliste

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

Pflanzen-gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Landschaft
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15			X
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30			
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30		X	
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20		X	X
	Alnus incana	Grau-Erle	15-20		X	
	Betula pendula	Birke	20-30			X
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20			X
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20	X		
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30			
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30		X	X
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	X		
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10	X		
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	X		
	Platanus acerifolia	Platane	>20	X		
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25			X
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25			X
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	Pyrus callieriana 'Chanticleer'		-20	X		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	X		X
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	X	X	X
	Salix alba	Silber-Weide	20-25		X	X
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25			
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30			
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25	X		
Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30				
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5			X
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8			X
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	2-5			
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	1-5			
	Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulendorn	1-5	X		

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	X	X
Frangula alnus	Faulbaum	2-4	X	
Ligustrum vulgare	Liguster	1-5		X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4		
Prunus spinosa	Schlehe	2-3		X
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4		
Rosa canina	Hunds-Rose	1-3		X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3		
Salix aurita	Ohr-Weide	2-3	X	
Salix caprea	Sal-Weide	3-6	X	
Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	X	
Salix triandra	Mandel-Weide	3-5	X	
Salix viminalis	Korb-Weide	5-10	X	
Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	X	X
Salix rubens	Fahl-Weide	2-4	X	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	X	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5		X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	X	

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

Gewässerböschung

Initialpflanzung; Freiflächen zur selbständigen Entwicklung offenlassen

Bachnelkenwurz	- Geum rivale
Baldrian	- Valeriana officinalis
Blut-Weiderich	- Lythrum salicaria
Gilbweiderich	- Lysimachia vulgaris
Herbstzeitlose	- Colchicum autumnale
Mädesüß	- Filipendula ulmaria
Milzkraut	- Chrysosplenium alternifolium
Milzkraut	- Chrysosplenium oppositifolium
Rohr-Glanzgras	- Phalaris arundinacea
Sumpf-Dotterblume	- Caltha palustris
Storchschnabel	- Geranium palustre
Sumpf-Schwertlilie	- Iris pseudacorus
Sumpf-Ziest	- Stachys palustris
Vergissmeinnicht	- Myosotis palustre
Wiesenknopf	- Sanguisorba officinalis
Zott. Weideröschchen	- Epilobium hirsutum

FNL 3 – "Extensive Wiese"

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer geeigneten Mischung anzusäen z.B.:

Bärenklau	- Heracleum sphondylium
Herbstzeitlose	- Colchicum autumnale
Kohldistel	- Cirsium oleraceum
Kuckuckslichtnelke	- Lychnis flos-cuculi
Labkraut	- Galium mollugo
Margerite	- Leucanthemum vulgare
Rote Lichtnelke	- Silene dioica
Schafgarbe	- Achillea millefolium
Scharfer Hahnenfuß	- Ranunculus acris

Silge	- Silaum silaus
Sumpfhornklee	- Lotus uliginosus
Waldengelwurz	- Angelica sylvestris
Wassergreiskraut	- Senecio aquaticus
Wiesenbocksbart	- Tragopogon orientalis
Wiesenkerbel	- Antriscus sylvestris
Wiesenknöterich	- Polygonum bistorta
Wiesenpippau	- Crepis biennis
Wiesenschaumkraut	- Cardamine palustris
Wiesenstorchenschnabel	- Geranium pratense
Gemeines Kammgras	- Cynosurus cristatus
Gemeines Ruchgras	- Anthoxanthum odoratum
Glatthafer	- Arrhenaterum elatius
Goldhafer	- Trisetum flavescens

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
„Aischbach Teil II“

Vorentwurf vom 15.06.2006



Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Aischbach Teil II“	1
Vorentwurf vom 15.06.2006	1
1 Erfordernis der Planaufstellung	3
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	3
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches..	4
4 Städtebauliches Konzept	4
5 Erschließung / Technische Infrastruktur	5
6 Umweltbericht	6
7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen	6
8 Klima	6
9 Lärmschutz	7
10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	7
A1 Art der baulichen Nutzung	7
A1.1 GE 1 –Gewerbegebiet	7
A1.2 GEE 1 –Gewerbegebiet	8
A1.3 GE 2 –Gewerbegebiet	8
A1.4 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet	8
A2 Maß der baulichen Nutzung	8
A3 Bauweise	8
A4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen	8
A6 Nebenanlagen	9
A7 Zu- und Abfahrtsverbote	9
A8 Grünflächen	9
A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	10
A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände	11
11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
B1 Äußere Gestaltung der Gebäude.....	12
B2 Werbeanlagen.....	12
B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	12
B4 Aufschüttungen und Abgrabungen	12
12 Bodenordnung / Folgeverfahren	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planungsbereich besteht der Ortsbauplan "Ammertal Teil III" aus dem Jahre 1966, der für den Bereich "öffentliche Grünfläche / Sportplätze" als Nutzung vorsieht. Ziel der Stadt Tübingen ist es jedoch den "Handwerkerpark beim Aischbach" zu erweitern, der sich östlich des Plangebietes befindet und somit einer bereits ansässigen Gärtnerei Entwicklungsmöglichkeiten und Neubauten zu gewähren. Durch die Verlagerung der Gärtnerei, werden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die für Wohnen genutzt werden können.

Bereits in den Jahren 1980-1990 ist östlich des Plangebietes die Umstrukturierung von ehemaligen Gärtnereiflächen in das Gewerbegebiet "Handwerkerpark beim Aischbach" erfolgt. Dieses Gebiet wurde gut von Handwerkerfirmen angenommen und hochwertig entwickelt. Ziel ist es die hochwertige Gestaltung nach Westen weiter zu verfolgen unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Anforderungen, die zur Versorgung der Innenstadt mit Frischluft bestehen.

Die geplante Nutzung integriert sich in das Gesamtkonzept der Stadt Tübingen. Als wesentliche Elemente, die im Plangebiet realisiert werden sollen, wurden im Städtebaulichen Rahmenplan Weststadt von 1999/2000 der Grünzug entlang des Weilerbachs, der Grünzug entlang des Fuß- und Radwegs mit Spiel- und Sportflächen sowie die Erweiterung des Handwerkerparks beim Aischbach aufgeführt. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan die bereits im alten Ortsbauplan "Ammertal" erhaltene Süd-Westverbindung zwischen der Sindelfinger Straße und der B 28 sowie der langfristig geplante Ausbau der Bundesstraße konkretisiert.

Die Stadt Tübingen hat daher am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan "Aischbach Teil II" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,16 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan vom 28.09.2005 ist der Planbereich als "gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und die Gestaltung der Anlage" ausgewiesen. Dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher gegeben.

Für das Plangebiet besteht der Ortsbauplan "Ammertal" aus dem Jahre 1966, der für einen Grossteil des Plangebiets "öffentliche Grünfläche / Sportplätze" festsetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" tritt der bestehende Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen an der Stadtausfahrt Richtung Herrenberg südlich der Bundesstraße B 28. Derzeit bestehen auf der Fläche im Osten Gewächshäuser, die jedoch modernisierungsbedürftig bzw. abrisssreif sind. Richtung Westen folgen Flurstücke mit Grünland und Baumbewuchs sowie Freizeitgärten und ein Bolzplatz.

Östlich grenzt der Handwerkerpark beim Aischbach an, der bereits komplett bebaut ist. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1994.

Nördlich, jenseits der Bundesstraße grenzt das Bebauungsplangebiet "Südlich des Hagellocher Wegs" an. Auf dieser Fläche sind die Ansiedlung eines Lebensmittel-einzelhandels, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel und gewerblicher Betriebe geplant.

Westlich befindet sich der Weilersbach, der eine bedeutende Grün- und Frischluftverbindung darstellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Fuß- und Radweg Flst. 6605/1 in Richtung Unterjesingen. Dieser dient mit seinen begleitenden Grünflächen als wichtige Verbindung der Innenstadt in die freie Landschaft.

Südlich des Fuß- und Radwegs ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Siedlung, die ursprünglich nur vorübergehend bestehen bleiben sollte, sich nun jedoch soweit etabliert hat, dass sie weiterhin als Bestand in die Planungsüberlegungen einfließt. Auch westlich des Weilersbachs ist eine Wohnnutzung anzutreffen, die bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Der Bebauungsplan verfolgt die bereits im Bebauungsplan "Südlich des Hagellocher Wegs" und im "Handwerkerpark beim Aischbach" zu Grunde gelegte Gestaltung der Eingangssituation der Universitätsstadt Tübingen weiter. Auch hier wird auf ein ansprechendes Erscheinungsbild zur Bundesstraße hin geachtet und eine Weiterentwicklung des positiven Erscheinungsbildes des Handwerkerparks angestrebt. Gleichzeitig gelten auch hier bedeutende lokalklimatische Belange, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

Der Bereich entlang der Bundesstraße wird gegliedert. Der westliche Teil wird mit einer intensiven Begrünung versehen, die als gestalterisches und ökologisches Element dient. Dem Verlauf der Bundesstraße nach Osten folgend soll der Straßenraum durch Büro- und Verwaltungsgebäude der Gärtnerei gefasst werden, so dass es zu einer Torsituation kommt, die den Stadteingang markiert.

Der rückwärtige Bereich, der als Gewerbefläche ausgewiesen ist, ist ebenfalls zweigeteilt. In einer Tiefe von ca. 60 m ist eine Gebäudehöhe von 8,50 m zulässig, wodurch eine Zweigeschossigkeit erreicht wird. Südlich davon und östlich der Planstraße ist aufgrund lokalklimatischer Anforderungen nur eine Gebäudehöhe von 6 m zulässig.

Entlang des Fuß- und Radwegs ist eine Grünfläche geplant, auf der in dem öffentlichen Teil auch Sportflächen zulässig sind.

Nutzung

Die geplante Nutzung entspricht dem Bedarf der Stadt Tübingen nach weiteren Gewerbeflächen.

Freiflächenkonzept

Zentrale Themen des Freiflächenkonzeptes sind die Sicherung des Kaltluftabflusses entlang des Weilerbachs und der Kaltluftbewegungen des unteren Ammertals. Hierfür sind entsprechende Grünzonen von Bebauung freigehalten, die gleichzeitig der Naherholung und der Einrichtung von Sport- und Spielmöglichkeiten dienen. Die Begrünung entlang der Bundesstraße ist gestaffelt. Im an die Straße angrenzenden Streifen sind zur Wahrung der Verkehrssicherheit nur Wiese und bodendeckende Pflanzen zulässig. In einem ausreichenden Abstand zur Straße sind Einzelbäume geplant, die den Straßenraum fassen und das Gewerbegebiet eingrünen.

Die Grünzonen und Pflanzbereiche werden für Ausgleichsmaßnahmen verwendet.

5

Erschließung / Technische Infrastruktur

Äußere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Querspange, die die B 28 mit der Sindelfinger Straße verbindet. Die Querverbindung stellt eine Verlängerung der Planstraße aus dem Bebauungsplangebiet "Südlich des Hagellocher Wegs" dar und dient der Verbesserung der Nord-Süd-Vernetzung der Weststadt.

Um das Plangebiet möglichst kurzfristig erschließen zu können, ist eine Interimslösung als befristete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bis zum Anschluss der Querspange an die Bundesstraße wird die Querverbindung von der Sindelfinger Straße aus bis ins Gewerbegebiet realisiert und endet dort in einer temporären Wendeanlage.

Innere Verkehrserschließung

Die Gewerbeflächen werden zum Teil von der neuen Verbindungsstraße erschlossen. Der östliche Teil des Gewerbegebietes wird über die bestehende Erschließungsstraße des Handwerkerparks erschlossen. Diese wird in einem Wendeanlage zu Ende geführt.

Fußwegeerschließung

Zusätzlich zu der vorhandenen Ost-West-Fußwegeverbindung im Süden des Plangebietes, die durch den Bebauungsplan gesichert wird, werden entlang des Weilerbachs und entlang der neuen Planstraße Nord-Südverbindungen geschaf-

fen. Diese dienen zu der überörtlichen Vernetzung quer zum Ammertal, die von Seiten der Stadt gewünscht wird.
Der Fußweg entlang des Weilerbachs dient gleichzeitig der Erschließung der Freizeigtärten.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der Bodenbeschaffenheit kann im Plangebiet keine Versickerung stattfinden.

Das Oberflächenwasser wird daher westlich der Planstraße A gedrosselt dem Weilerbach zugeleitet. Die Rückhaltung geschieht in Retentionsmulden, die in der FNL 1 Fläche anzulegen sind. Im Gebiet östlich der Planstraße A wird das Regenwasser gedrosselt in den Graben entlang des Fußwegs 6605/2 geleitet.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalisationssystem zugeleitet.

6 Umweltbericht

siehe Anlage

7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

folgt bis zur Offenlage

8 Klima

Da es sich um ein lokalklimatisch sensibles Planungsgebiet handelt in das nun baulich eingegriffen werden soll, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein klimatologisches Gutachten erarbeitet ("Fachliches Gutachten zur Berücksichtigung der lokalklimatischen Belange bei der weiteren Planung einer baulichen Nutzung im Gebiet Aischbach-West im Tübinger Ammertal", Prof. Dr. Joachim Vogt, Tübingen 2006). Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden hier zusammengefasst:

- Gestaltung der Baukörper und Freiflächen so, dass der bodennahe Luftaustausch durch die thermisch bedingten lokalen Strömungen bestehen bleibt.
- Die Dachflächen müssen vom Niveau her strömungsoptimiert werden, so dass das Geschwindigkeitsmaximum der Überströmung des Plangebietes durch die vom Boden abgehobene Kaltluft möglichst niedrig bleibt.
- Ausrichtung der Bebauung und der Begrünung in Strömungsrichtung → West-Ost-Ausrichtung der Firste der Gewächshäuser,
- Lange, in Strömungsrichtung ausgerichtete Freiflächen mit möglichst geringer Rauigkeit → Fortsetzung des Grünstreifens im Bebauungsplangebiet "Handwerkerpark beim Aischbach" entlang des Fuß- und Radwegs Richtung Westen.

- Freihaltung der Freifläche entlang des Weilersbachs.

Mit den oben genannten Festsetzungen können die Luftaustauschbahnen weitgehend erhalten und im Süden des Plangebietes eine Verbesserung der Strömungssituation erreicht werden. Eine Einschränkung des bodennahen Luftaustausches ist in jedem Fall gegeben.

9 Lärmschutz

folgt

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE 1 –Gewerbegebiet

Die gewerbliche Nutzung entspricht der angrenzenden Bebauung im Süden und Osten und ergänzt das geplante Sondergebiet im Norden jenseits der Bundesstraße. Da der "Handwerkerpark beim Aischbach" bereits ausgelastet ist und auch sonst kaum noch gewerbliche Flächen in Tübingen zur Verfügung stehen, entspricht die Ausweisung des Gewerbegebietes dem Bedarf. Die Einschränkung, dass nur Betriebe angesiedelt werden dürfen, die keine schädliche Luftverunreinigung hervorrufen, ist notwendig, da die Luftzirkulationen im Ammertal für die Frischluftversorgung der Innenstadt Tübingen sorgen und daher nicht verschmutzt werden dürfen.

Entsprechend dem Zentren- und Märktekonzept der Stadt Tübingen sind im GE keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Eine Ausnahme hiervon kann für den Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen von Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben erteilt werden.

Betriebe, die erhöhte Immissionen hervorrufen, wie z.B. Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen, sind nicht zulässig, um die benachbarte Wohn- und gemischte Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht der städtebaulich gewünschten Entwicklung in diesem Gebiet und sind daher ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Stellplatzanzahl soll verhindern, dass nur ein Teil der Flächen bebaut wird und die restlichen Flächen als Parkierungsflächen genutzt werden. Somit würde das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild des Städteingangs nicht realisiert und die ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht optimal genutzt.

A1.2 GEE 1 –Gewerbegebiet

In dem Bereich westlich der Planstraße müssen die Anlagen wohnverträglich sein, um das westlich des Weilersbachs angrenzende Wohngebiet nicht durch Immissionen zu beeinträchtigen.

A1.3 GE 2 –Gewerbegebiet

Entlang der Bundesstraße sollen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Städteingangs zu gewähren, nur Verwaltungsgebäude u.ä. angesiedelt werden. Ausnahmsweise können hier auch Verkaufsstätten untergebracht werden.

A1.4 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das GEE2 dient der Abrundung des Bebauungsplans "Handwerkerpark beim Aischbach". Die Festsetzungen wurden entsprechend der angrenzenden Festsetzungen übernommen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt einerseits die gestalterischen Vorgaben auf, andererseits werden die lokalklimatischen Belange berücksichtigt. Entlang der Bundesstraße ist eine Bebauung mit 9,50 m Höhe ab Bezugshöhe zulässig, um eine entsprechende Raumkante und ein Pendant zu der Bebauung auf der anderen Straßenseite zu schaffen.

Nach Süden und Westen nimmt die festgesetzte Höhe ab, um den lokalklimatischen Anforderungen zu entsprechen.

A3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise entlang der Planstraße A dient dem Schallschutz für das westlich gelegene Wohngebiet.

Die Bauweise in Ost-Westrichtung nimmt die festgesetzte Bauweise des Handwerkerparks beim Aischbach auf. Die Längenbeschränkung in Nord-Südrichtung, entlang der Planstraße A entspricht der Höhenstaffelung und dient der Auflockerung des Gebietes.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche weist eine größtmögliche Flexibilität auf. Im GEE2 sind die Festsetzungen dem Bebauungsplan Handwerkerpark beim Aischbach angepasst und basieren auf dem diesem Bebauungsplan zugrundegelegenen städtebaulichen Konzept.

A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

A6 Nebenanlagen

Die Festsetzung wurde getroffen, um entlang der Bundesstraßen die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und im sonstigen Geltungsbereich die städtebauliche Konzeption umzusetzen und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren. In den Freizeitgärten sind Geräteschuppen ausnahmsweise zulässig, wenn sie den klimatischen Anforderungen entsprechen.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

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

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 2 „Frischlufschneise, Sport- und Spiel“

Die öffentliche Grünfläche dient zum einen der klimatischen Versorgung der Innenstadt und zum anderen der Freizeit und Erholung.

A8.2 Private Grünfläche PG 2 „Freizeitgärten“

Die Freizeitgärten dienen der Naherholung und der Sicherung der bachbegleitenden Vegetation.

A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich und gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Alle anderen Flächen können über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden.

A9.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung -

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

A9.3 FNL 1 – Gewässerbegleitende Grünfläche

Mit der naturnahen Gestaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens entstehen vielfältige, wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna. Ufergehölzstreifen sind weiterhin typische Elemente des Landschaftsbilds.

A9.4 FNL 2 – "Hochstaudenflur/Graben"

Die naturnahe Gestaltung der grabenbegleitenden Grünflächen und die extensive, abschnittsweise Pflege schaffen Lebensräume für feuchtigkeitsliebende Pflanzen und Tiere und ermöglichen die Ausbreitung der Arten entlang des Grabens. Die Durchgängigkeit des Sohlsubstrats verbessert die Durchwanderbarkeit für die Gewässerfauna.

A9.5 FNL 3 – "Extensive Wiese"

Die Festsetzung dient der Entwicklung für Flora und Fauna. Durch die Ansaat einer Wiese und den Verzicht auf hochwachsende Bepflanzung wird den lokalklimatischen Anforderungen Rechnung getragen. Des Weiteren dienen die FNL 3-Flächen der Rückhaltung von Dachflächenwasser und tragen somit zu einer nachhaltigen Planung bei.

A9.6 Außenbeleuchtung / Werbeanlagen

Nachaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten zum Einsatz kommen.

A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Entwässerung der Dach- und unbelasteten Oberflächen der Gewerbegrundstücke in den Weilersbach. Im Bereich der Leitungsrechte können Rinnen und Retentionsmulden angelegt werden.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzgebot

Einzelbäume

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

Pflanzgebot 1 (pzpb 1) – Grünstreifen

Die Festsetzung, als straßenbegleitendes Grün nur bodendeckende Pflanzen zuzulassen, dient der Verkehrssicherheit. Des Weiteren soll ein trennender Grünstreifen zwischen gewerblicher Bebauung und Bundesstraße geschaffen werden, der eine Sichtverbindung einschränkt, jedoch nicht gänzlich ausschließt. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Weiterhin sind Grünflächen geeignet, Straßenstaub zu binden.

Freizeitgärten

Die Freizeitgärten befinden sich in einem Bereich der als siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn dient. Die klimawirksame Funktion der Fläche muss erhalten bleiben. Die Freihaltung eines Korridors ohne querriegelbildende Begrünung oder Bebauung ermöglicht den ungehinderten Kaltluftabfluss.

Die Gräben dienen der Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zum Weilersbach als natürlichem Vorfluter. Die naturnahe Gestaltung schafft Lebensräume für feuchtigkeitsliebende Flora und Fauna.

Extensive Dachbegrünung

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

Parkplatzbegrünung

Bäume auf befestigten Stellplätzen dienen vor allem der Klimaregulierung, der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Gestaltung.

A12 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

A12.1 BF1

Die Festsetzung garantiert, dass die Fläche für den Ausbau der Bundesstraße reserviert ist und bis dahin entsprechend der angrenzenden Grünfläche gestaltet wird. Somit werden den Belangen des vorausplanenden Städtebaus, der Straßenverkehrsbehörde und der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

A12.2 BF2

Die Festsetzung sichert die Erschließung des Gebietes bis zum Anschluss an die Bundesstraße.

A12.3 BF3

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die detaillierte Festsetzung der Dachformen basiert auf den klimatologischen Anforderungen an das Plangebiet. Die Dachflächen wurden so konzipiert, dass die Luftzirkulation weiterhin funktioniert.

Die Sonderdachform entspricht den Festsetzungen des Handwerkerparks beim Aischbach.

B2 Werbeanlagen

Die Festsetzung der Werbeanlagen wurde aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage am Stadteingang entsprechend reglementiert. Die geplante Dachform darf nicht durch das unkontrollierte Anbringen von Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild gestört werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B3.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Siehe Begründung zu A.9.1.

B3.2 Einfriedigung

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedigungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Hecken ermöglichen die Durchlässigkeit für Tiere.

B3.3 Müllbehälterstandplätze

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

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Terrassierungen des Geländes stellen eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds dar und sind deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Eine Umlegung ist erforderlich.

Stadt Tübingen, den

Ulla Schreiber
Baubürgermeisterin

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

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Aischbach, Teil II“		Stadtgebiet / Stadtteil Mitte/West	
Baugebiet: Gewerbegebiet		Gebietsgröße: 5,16 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Die Gärtnerei Sinner möchte auf ihren eigenen Grundstücken westlich angrenzend an den Handwerkerpark Aischbach einen neuen Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Verkaufsräumen errichten.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischbach, Teil II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Baugebiets „Handwerkerpark Aischbach“ geschaffen werden.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		05.12.2006	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht			
Grünordnungsplan			
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			

Umweltbericht gem. § 2a BauGB
mit **Grünordnungsplan**

zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“

Stand: 26.05.2006



Tübingen
Universitätsstadt

Inhalt:

1	Anlass	4
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	5
2.1	Lage	5
2.2	Geplante Nutzung	5
2.3	Umfang der Planung	6
3	Zielvorgaben des Umweltschutzes	6
4	Beschreibung des aktuellen Umweltzustands	7
4.1	Schutzgut Mensch	7
4.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
4.3	Schutzgut Boden	10
4.4	Schutzgut Wasser	11
4.5	Schutzgüter Luft und Klima	12
4.6	Schutzgut Landschaftsbild	12
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
5	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	13
5.1	Schutzgut Mensch	13
5.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	15
5.3	Schutzgut Boden	16
5.4	Schutzgut Wasser	17
5.5	Schutzgüter Luft und Klima	19
5.6	Schutzgut Landschaftsbild	20
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
6	Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	21
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
8	Zusätzliche Angaben	21
8.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	21
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)	22
9	Zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlene Maßnahmen und deren Begründung	22
9.1	Bodenschutz	22
9.2	Bodendenkmale	23
9.3	Grundwasserschutz	23
9.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	23
9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
9.6	Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände	29
9.7	Nutzung der Solarenergie	30
9.8	Gestaltung der Müllbehälterstandplätze	30
9.9	Einfriedigung	30
9.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	30

10	Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung	31
10.1	Erfordernis und Verfahren	31
10.1	Bilanz	31
9	Zusammenfassung	32

1 Anlass

Die Stadt Tübingen beabsichtigt den "Handwerkerpark beim Aischbach" nach Westen zu erweitern und somit die Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten und Neubauten für eine bereits ansässige Gärtnerei zu schaffen. Durch die Verlagerung und Zusammenlegung der bisher getrennten Standorte der Gärtnerei werden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die für Wohnen genutzt werden können.

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

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

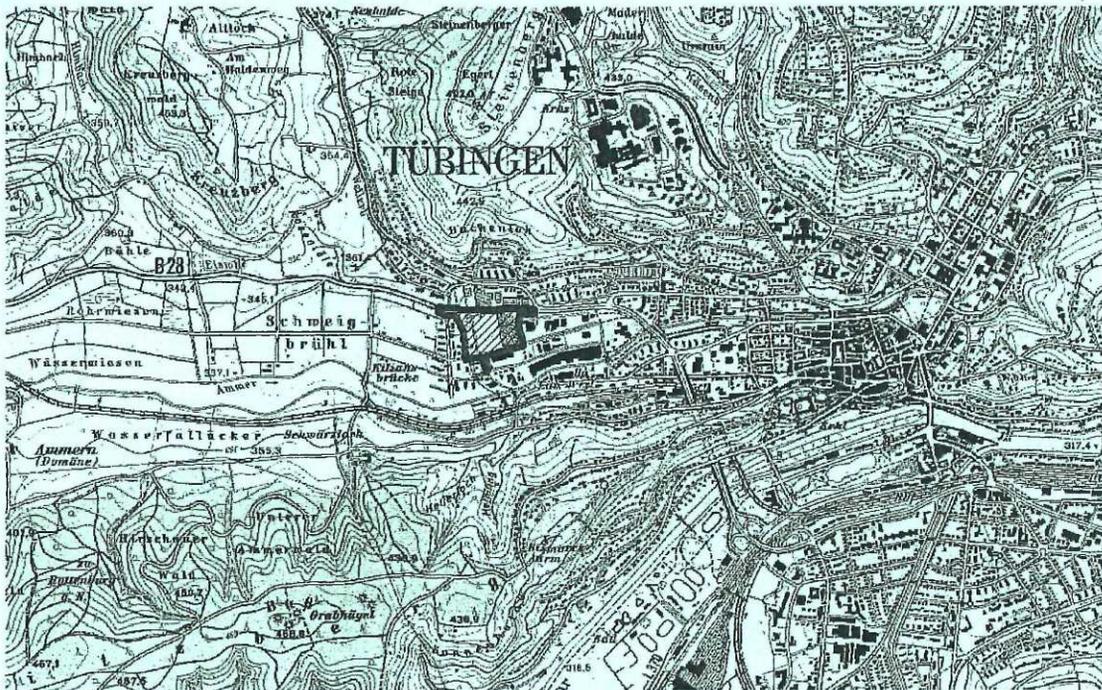
Gemäß § 1 a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden auszugleichen. Die Eingriffsdimension sowie die Maßnahmen, die zum Ausgleich des Eingriffs notwendig sind, werden im Rahmen dieser Untersuchung ermittelt und erhalten durch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

Da die Inhalte von Umweltprüfung, Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung in weiten Teilen aufeinander aufbauen, wurden die einzelnen Untersuchungen im Rahmen dieses Umweltberichts zusammengefasst.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

2.1 Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Tübingen zwischen Herrenberger Straße (B28), Handwerkerpark, Gewerbegebiet an der Sindelfinger Straße und dem Wohngebiet westlich des Weilersbachs.



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

2.2 Geplante Nutzung

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll die Erweiterung des östlich anschließenden „Handwerkerpark beim Aischbach“ und die bauliche Entwicklung der bereits vorhandenen Gärtnerei ermöglicht werden.

Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan Weststadt von 1999/2000 sind ein Grünzug entlang des Weilersbachs und ein Grünzug entlang des Fuß- und Radwegs mit Spiel- und Sportflächen vorgesehen.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan die bereits im alten Ortsbauplan "Ammertal" erhaltene Süd-Westverbindung zwischen der Sindelfinger Straße und der B 28 sowie der langfristig geplante Ausbau der Bundesstraße konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt die Nutzungen **Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Wasserlauf, private Grünfläche und Verkehrsgrünfläche** fest.

2.3 Umfang der Planung

Gemäß den aktuellen Planunterlagen umfasst das Gebiet des Bebauungsplans eine Fläche von insgesamt **5,486 ha**.

Geplante Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenanteil
Gewerbegebiet	22.000	40,10 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.570	8,33 %
Private Grünfläche	8.420	15,35 %
Öffentliche Grünfläche	6.330	11,54 %
Verkehrsfläche (einschl. Gehweg und teilweise Grün)	12.810	23,35 %
Verkehrsr Grünfläche	320	0,58 %
Wasserlauf (Weilersbach)	410	0,75 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	54.860	100 %

3 Zielvorgaben des Umweltschutzes

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

Darüber hinaus gibt es Konkretisierungen im Rahmen des Landschaftsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen (1997), die für den zu erstellenden Bebauungsplan von Belang sind. Wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden, ist der rechten Spalte zu entnehmen.

Zielvorgaben Landschaftsplan, Kapitel V 1.1	Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung
<p>Boden: Der Boden ist als Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe, für die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss sowie als Standort für die Entwicklung von Tier- und Pflanzenlebensräumen zu sichern und zu erhalten. Besonderen Schutz verdienen die Auenbereiche der Fließgewässer aus Gründen des Grundwasserschutzes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Erhaltung/Anlage von Grünflächen entlang des Weilersbachs und des Wassergrabens
<p>Oberflächenwasser: Die Sanierung und Renaturierung der Fließgewässer und die Abflussbilanz sollte durch Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsmaßnahmen und Wiederherstellung naturnaher Rückhalte- und Retentionsräume verbessert werden. Die Oberflächengewässer sind wieder in einen Zustand zu versetzen, in dem sie ihre ökologischen Funktionen wahrnehmen können. Dazu gehört die Ausweisung von</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Weilersbach über offene Wassergräben - Anlage und Entwicklung

ungenutzten bzw. extensiv genutzten Gewässerrandstreifen.	von naturnahen Gewässerrandstreifen
<p>Grundwasser: Insgesamt ist darauf hinzuwirken, dass durch die Vermeidung von Versiegelung und Rückbau vorhandener Oberflächenversiegelung anfallendes Oberflächenwasser in stärkerem Maße versickert wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung - Offene Ableitung von Niederschlagswasser
<p>Luft / Klima: Bei (Neu-) Bebauung von Flächen mit Funktionen als Kaltluftabflussbahn oder Durchlüftungssachse sollte diesem Aspekt durch entsprechende Maßnahmen, z.B. ausreichende Dimensionierung von Durchlüftungsbahnen, Minimierung des Versiegelungsgrades, Ausrichtung und Höhe von Bauwerken, Farb- und Materialwahl Rechnung getragen werden. Entlang von Straßen müssen die Immissions- und Kontaminationsbereiche durch Schutzeinrichtungen wie bepflanzte Straßenrandstreifen und Immissionsschutzwälle minimiert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung von Kaltluftabflussbahnen - Minimierung der Versiegelung - Extensive Begrünung von Flachdächern - Straßengeleitende Grünstreifen mit Bäumen
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume: Der Erhaltung und Entwicklung eines Bestandes einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung bzw. Aufbau eines ausreichend dimensionierten Netzes von Lebensräumen kommt große Bedeutung zu. Vorhandene und in der Entwicklung befindliche Biotoppe sollen dabei besonders geschützt werden, angrenzende Flächennutzungen sind an die Erfordernisse des Biotopverbundes durch ausreichende Pufferzonen anzupassen, Zerschneidungseffekte zu minimieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Ergänzung der bachbegleitenden Gehölzstrukturen - Ausbildung eines naturnahen Gewässerrandstreifens - Anlage von extensiven Staudensäumen entlang des Wassergrabens

4 Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1 Siedlungspotential

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der stark befahrenen Bundesstraße B 28, am westlichen Ortsrand von Tübingen. Der nördliche Rand des Ammertals mit seinen schwach nach Süden geneigten unteren Hangbereichen ist grundsätzlich sehr gut für Wohnnutzung geeignet. Die Innenstadt von Tübingen liegt nur 1,5 km entfernt. Bushaltestellen befinden sich an der B 28.

Innerhalb des Planungsgebiets ist keine Wohnnutzung vorhanden. Westlich des Weilersbachs und südlich des Bolzplatzes grenzen Wohngebiete an den Planungsraum.

Bewertung:

Teilweise hohe Empfindlichkeit außerhalb des Planungsgebiets in unmittelbarer Nachbarschaft.

4.1.2 Lärm

Die Bundesstraße B 28 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf und ist der maßgebliche Lärmemittler in diesem Bereich. Die B 28 am Ortsausgang in Richtung Herrenberg wird durchschnittlich von 25.100 Kfz/24h, der Hagellocher Weg von 12.300 Kfz/24h genutzt. Derzeit kann sich der von der B 28 ausgehende Schall weitgehend ungehindert über das Planungsgebiet ausbreiten.

Lärmbeeinträchtigungen durch den vorhandenen Bolzplatz sind vorhanden.

Bewertung:

Geringe Empfindlichkeit wegen starker Vorbelastung.

4.1.3 Erholungsnutzung

Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein stark frequentierter, überörtlicher Fuß- und Radweg, der die Innenstadtbereiche mit dem Ammertal verbindet.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Planungsgebiets umfangreiche Kleingartenanlagen, ein Bolzplatz und das Gelände eines Segelflugvereins.

Bewertung:

Teilweise hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

4.2.1 Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2006) waren folgende Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebiets vorzufinden:

Ausgebauter Bachabschnitt

Schnell fließender Bach, Mittelwasserbett im Untersuchungsgebiet zwischen 1 und 2 m breit. Gewässersohle und Ufer gering strukturiert. Abschnittsweise Ufer- und Sohlbefestigung durch Steinsatz. Steile Uferböschungen, auf der Ostseite durch künstlich aufgeschütteten Erddamm begrenzt. Stellenweise beginnende Auskolkung.

Bewertung: Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Freizeitgärten

Zahlreiche kleine, durch Zäune abgegrenzte Gärten. Kleinflächige Versiegelungen durch Geräteschuppen, Gartenhütten, Gewächshäuschen und schmale Erschließungswege. Die Gartenflächen bestehen aus Blumen- und Gemüsebeeten, Zierrasenflächen, Beeresträuchern, Obstbäumen und Ziergehölzen.

Bewertung: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Rasen

Stark genutzter Bolzplatz mit Rasenflächen, Trittsvegetation und vegetationsfreien Bereichen.

Bewertung: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Schmales, ackerbaulich genutztes Grundstück. Durch intensive Bewirtschaftung nur mit artenarmer Unkrautvegetation aus weit verbreiteten Arten.

Bewertung: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Fettwiese mittlerer Standorte

Regelmäßig gemähtes Grünland auf nährstoffreichem Standort mit geringer Artenvielfalt, grasdominiert.

Artenarme Wiesensäume entlang von Straße oder Wirtschaftswegen. Teilweise starke Belastung durch Straßenstaub und Streusalz.

Bewertung: Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

Überwiegend von mehrjährigen Arten aufgebaute, mäßig dichte bis dichte Bestände aus Pionierpflanzen entlang des Wassergrabens sowie auf den Uferböschungen und im Randbereich des Weilersbachs. Artenzusammensetzung in Abhängigkeit von Wasserversorgung, Lichtverhältnissen und Häufigkeit der Mahd wechselnd. Stellenweise nicht abgrenzbare Übergänge zu Wiese oder Hochstaudenflur.

Bewertung: Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Gewässerbegleitendes Gehölz

Stark lückiger Bestand aus Strauch- und Baumgruppen oder Einzelbäumen auf der Uferböschung des Weilersbachs. Artenzusammensetzung entspricht nur teilweise der natürlich vorkommenden Vegetation. Besonders im Bereich der angrenzenden Gärten mit Ziergehölzen durchsetzt.

Bewertung: Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Gehölz / Nadelholzbestand

Vermutlich aus brach gefallenem Baumschulflächen entstandenes, verhältnismäßig junges Gehölz aus nahezu gleichartigen und gleichaltrigen Bäumen. Im nördlichen Bereich sehr dichter Bestand aus Blaufichten, im südlichen Drittel überwiegend aus Feldahorn und Hainbuche zusammengesetzt. Im lichten Randbereich durch spontane Ansiedlung von heimischen Straucharten ergänzt.

Bewertung: Geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Brennessel-Bestand

Ausgedehnte Flächen und Säume nahezu vollständig aus Brennesseln bestehend. Hauptsächlich auf brachliegenden Bereichen der Gärtnerei, aber auch entlang des Wassergrabens. Hier stellenweise von Mädesüß durchsetzt.

Bewertung: Geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Gärtnerei-Brache

Brachgefallene Gewächshäuser oder Folientunnel. Mit Folien oder Vlies abgedeckter Boden ohne oder nur mit sehr lückiger Vegetation (überwiegend Brennesseln). Ältere Bereiche mit beginnender Verbuschung oder bereits vollständig mit Gestrüpp überwachsen.

Bewertung: Sehr geringe bis geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Gewächshäuser / Folientunnel

Zierpflanzenproduktionsfläche unter vollständigem Ausschluss der natürlichen Standortverhältnisse.

Bewertung: Ohne naturschutzfachliche Bedeutung

Vollständig versiegelte Flächen

Durch Asphalt oder Beton vollständig versiegelte Straßen- oder Erschließungsflächen.

Bewertung: Ohne naturschutzfachliche Bedeutung

Teilweise versiegelte Fläche

Mit Schotterbelag befestigte Wege- oder Platzfläche. Nur in den Randbereichen oder

der Fahrwegmitte mit lückiger, tritt-unempfindlicher Vegetation.

Bewertung: Sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Bebaute Flächen

Durch Schuppen und Gartenhäuser vollständig versiegelte Flächen.

Bewertung: Ohne naturschutzfachliche Bedeutung

4.2.2 Biotopvernetzung

Das Planungsgebiet wird durch die B28 mit starker Verkehrsbelastung und auf allen Seiten angrenzende Bebauung von weiteren naturnahen Biotopstrukturen getrennt.

Eingeschränkte Vernetzungen bestehen entlang des Weilersbachs, der die angrenzenden Straßen in weiten Durchlässen mit durchgängiger Gewässersohle unterquert und entlang des Wassergrabens, der allerdings häufig durch Verrohrung unterbrochen wird.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebiets besteht aus Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald oder reichem Hainsimsen-Buchenwald.

4.2.4 Pflanzen

Die Pflanzenzusammensetzung der unterschiedlichen Biotopstrukturen entspricht der typischen Ausprägung in Abhängigkeit von Alter und Standortbedingungen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.

4.2.5 Tiere

Die Gewässerufer mit Gehölzen, auch in Verbindung mit dem Wassergraben im Süden, dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln, Kleinsäugetern, Amphibien und Insekten.

Faunistische Bestandserhebungen für das Gebiet liegen nicht vor. Es gibt jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.

4.2.6 Schutzgebiete

Durch das geplante Vorhaben wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Geologie und Boden

Der Untergrund des Untersuchungsraums wird aus den Schichten des Gipskeupers gebildet. Dieser besteht überwiegend aus Mergelschichten mit sandigen oder gipshaltigen Zwischenlagen.

Darüber lagern feinkörnige Sedimente des Weilersbachs. Die bis zu 6 m mächtigen Auelehme bestehen aus schwach feinsandigem bis sandigem, tonigem bis stark tonigem Schluff von weicher bis steifer Konsistenz. In diesen sind sandige, teilweise schwach kiesige Bereiche zwischengeschaltet.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind kalkhaltiger Auengley sowie Pelosol und Pararendzina-Pelosol.

Bewertung der Bodenfunktionen:

Aueböden sind grundsätzlich wertvolle Standorte für die natürliche Vegetation. Aufgrund der anthropogenen Überformung durch intensive Nutzung und dem Schutz vor Überschwemmung durch Eindämmung des Bachlaufs wird den Böden jedoch eine geringe Funktionserfüllung zugesprochen.

Die natürlich vorkommenden, nährstoffreichen Böden des Planungsgebiets sind für landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich gut geeignet. Die Eignung wird jedoch durch den innerörtlichen Standort und die Schadstoffbelastung durch Verkehrsemissionen eingeschränkt.

Die Funktion der im Planungsgebiet vorhandenen Lehmböden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als mittel bewertet.

Die Filter- und Puffereigenschaften der Lehmböden werden als gut eingestuft. Dadurch besteht allerdings auch eine hohe Gefährdung durch Schadstoffakkumulation.

Zusammenfassend kann das Planungsgebiet als Standort mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz eingestuft werden.

4.3.2 Altlasten

wird ergänzt

4.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Oberflächenwasser

Am westlichen Gebietsrand durchfließt der Weilersbach von Nord nach Süd das Planungsgebiet. Er präsentiert sich in diesem Bereich als ein ausgebautes, schnell fließendes Gewässer mit Regelprofil, mit einer Sohlbreite zwischen 1 und 2 m. Der östliche Gewässerrand wird durch einen Erddamm begrenzt. Die Gewässersohle und der untere Uferbereich sind überwiegend mit vermörteltem Steinsatz befestigt. An einzelnen Stellen findet sich Ufererosion mit Ansätzen eines pendelnden Stromstrichs.

Der Bach mündet etwa 220 m südlich des Planungsgebiets in die Ammer.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein Wassergraben, der bereits 360 m östlich des Gebiets nahe der Sindelfinger Straße beginnt. Die Wasserführung ist abschnittsweise stark unterschiedlich. Der Verlauf wird durch Verrohrungen im Bereich von Überfahrten häufig unterbrochen.

Bewertung:

Mäßig bis stark ausgebaute Gewässerabschnitte. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

4.4.2 Grundwasser

Besonders im westlichen Bereich des Planungsgebiets ist oberflächennahes Grundwasser anzutreffen, das in Verbindung mit dem direkt angrenzenden Weilersbach steht. Darüber hinaus ist auch aufgrund der feinkörnigen und schlecht durchlässigen Aueablagerungen mit oberflächennahem Stauwasser zu rechnen.

Bei Bodenuntersuchungen unmittelbar nördlich der Herrenberger Straße wurde festgestellt, dass das Grundwasser etwa 3 m unter der Geländeoberfläche ansteht. Es liegt in gespannter Form vor und stieg in Bohrlöchern bis zu einem Niveau von 0,7 m unter Gelände auf.

Bewertung:

Durch geringe Überdeckung hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen und Schadstoffeintrag.

4.4.3 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

4.5 Schutzgüter Luft und Klima

4.5.1 Klimatische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimaraum Albvorland zugeordnet. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8 °C, die durchschnittlichen Niederschlagsmengen haben eine Größenordnung von 700 bis 750 mm pro Jahr.

Als vorherrschende Windrichtungen werden Südwest bis West angegeben, in den Tallagen herrschen Tallängswinde vor.

4.5.2 Klimafunktion

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich zweier stadtklimatisch bedeutsamer Kaltluftströmungen, einer aus Richtung Hagelloch, welche das Gebiet aus nordwestlicher Richtung nach Durchströmung der bebauten Gebiete beiderseits des Hagellocher Wegs erreicht und einer aus West bis Südwest, welche ungefähr parallel zur Talachse des Ammertals strömt. Bei beiden handelt es sich um Kaltluftflüsse, deren vertikale Mächtigkeit in der weit überwiegenden Zahl der auftretenden Fälle größer ist als die der Bebauung im unteren Ammertal. Es kommt zu einer Vertikalverlagerung der Strömung und damit einer Verringerung bodennaher Geschwindigkeiten und in der Folge zu einer Verringerung des bodennahen Luftaustausches. Das Weiterbestehen des Bergwindes im Ammertal auch innerhalb der Bebauung führt dazu, dass auf größeren Flächen mit strömungsphysikalisch geringer Rauigkeit im bebauten Gebiet wiederum eine Erhöhung des bodennahen Luftaustausches erfolgen kann.

(Quelle: Fachliches Gutachten zur Berücksichtigung der lokalklimatischen Belange bei der weiteren Planung einer baulichen Nutzung im Gebiet Aischbach-West im Tübinger Ammertal, Prof. Dr. Joachim Vogt, Tübingen, 2006)

Bewertung:

Bedeutsame, siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

4.6.1 Strukturen des Landschaftsbilds

Der Untersuchungsbereich wird dem Landschaftsraum Ammertal im Naturraum Schönbusch und Glemswald (104.10) zugeordnet.

Das Plangebiet liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen zwischen der Bundesstraße B 28 und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Sindelfinger Straße. In diesem Bereich trifft der Weilersbach von Norden auf das breite Ammertal. Dieser Umstand ist jedoch aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen landschaftlich nicht mehr wahrnehmbar. Auentypische Vegetationsstrukturen sind nicht mehr vorhanden. Die Gehölze entlang des Weilersbachs sind stark lückig und durch die unmittelbar angrenzenden Gär-

ten beeinflusst. Das Gebiet wird durch verschiedene Nutzungen (Gärtnerei, Freizeitgärten, Acker, Grünland, Bolzplatz) stark strukturiert. Prägend wirken vor allem die großflächigen und zum Teil brach liegenden Gewächshäuser. Ein quer durch das Gebiet verlaufender Gehölzriegel wirkt als optische Trennung zwischen Gärtnerei und Freizeitgärten.

Westlich und südwestlich grenzen Wohngebiete, südöstlich und östlich Gewerbegebiete an das Planungsgebiet. Auch nördlich der B 28 soll ein Gewerbe- und Sondergebiet entstehen.

Durch die Lage in der Aue sind die Flächen von den Hängen beidseitig des Ammertals gut einsehbar.

Bewertung:

In Teilbereichen mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

4.6.2 Schutzgebiete

Es wird kein Landschaftsschutzgebiet von der Planung betroffen.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen keine Hinweise vor.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Lärm / Siedlungspotential

Auswirkungen

Für die angrenzenden Wohngebiete ist im Zuge der Baumaßnahmen vorübergehend mit einer Vergrößerung der Lärm-, Abgas- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Materialtransport zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch auf die normalen Arbeitszeiten und unterbleiben in der Regel während der erholungsrelevanten Zeiten an den Wochenenden oder abends.

Durch die Anlage des Gewerbegebiets entstehen Veränderungen des bisher überwiegend gartenbaulich geprägten Umfelds.

Durch den Betrieb des Gewerbegebiets und dessen Andienung entstehen dauerhaft Lärmemissionen.

Für das Wohngebiet im Süden entstehen durch die neue Verbindung zwischen Sindelfinger Straße und B28 zusätzliche Verkehrslärmmissionen.

Der vorhandene Bolzplatz wird etwas von der Wohnbebauung weg verlegt, so dass die Beeinträchtigung eher verringert wird.

Wird ergänzt.

Vorbelastung

- An das Wohngebiet im Süden grenzt derzeit bereits Gewerbenutzung.
- In einer Entfernung von 20 m zur Bundesstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (bei Tag 69 dB, bei Nacht 59 dB) tagsüber um bis zu 5 dB, nachts um mindestens 5 aber weniger als 10 dB überschritten.

Wechselwirkungen

Mensch – Tiere/Pflanzen:

- Störung lärmempfindlicher Tierarten durch Gewerbenutzung und Verkehr

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind Betriebe ausgeschlossen, von denen wesentliche Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung ausgehen können
- Einhaltung eines Abstands zwischen Gewerbenutzung und Wohnen
- Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Spielbereichen
- Entlang der Planstraße A ist eine geschlossene Bebauung geplant, damit die westlich davon liegende Wohnsiedlung vom Verkehrslärm der Planstraße A geschützt ist.

Wird ergänzt.

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Wird ergänzt.

5.1.2 Erholungsnutzung

Auswirkungen

Ein Teil der Freizeitgärten entfällt durch die Überplanung mit Gewerbe oder öffentlichen Grünflächen.

Der überörtliche Radweg entlang der südlichen Gebietsgrenze wird nicht durch die Planung verändert. Die angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden aufgeweitet. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine teilweise Verlagerung des Bolzplatzes.

Vorbelastung

Verminderte Attraktivität des Fuß- und Radwegs durch direkt angrenzende, verfallende Gewächshäuser und Schuppen.

Wechselwirkungen

Mensch - Tiere / Pflanzen:

- Störung der bach- oder grabenbegleitenden Fauna durch spielende Kinder
- Beeinträchtigung trittempfindlicher Vegetation entlang von Bach und Graben

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Aufrechterhaltung der Fuß- und Radwegverbindung
- Abrücken der geplanten Gewerbeflächen von dem Weg

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen mit Neugestaltung von Bereichen für Sport und Spiel

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich**.

5.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auswirkungen

Baubedingte Störungen der Fauna im Umfeld des Baugebiets durch Baustellenbetrieb und Lärm.

Durch Bebauung oder Veränderung erfolgt ein dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend geringer (Freizeitgärten, Acker, gartenbauliche Nutzfläche und Brache, Nadelgehölz) bis mittlerer (Wiese, Gehölz, Einzelbäume) ökologischer Wertigkeit und geringer Bedeutung für den Artenschutz.

Betriebsbedingt ist mit anhaltenden Störungen des Umfelds durch Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen (Außenbeleuchtung oder Lichtwerbung lockt nachtaktive Insekten an, Beleuchtungskörper wirken als Fallen).

Vorbelastung

- Isolierte Lage des Gebiets zwischen Wohn- und Gewerbegebieten und der stark befahrenen B28.
- Beeinträchtigung von Flora und Fauna entlang des Weilersbach und am Wassergraben aufgrund angrenzender Nutzungen als Freizeitgärten, Bolzplatz, Gärtnerei und Acker ohne Abstandstreifen. Gewässertypische Vegetation ist nur in kleinen Teilbereichen vorhanden.
- Häufige Unterbrechungen des Wassergrabens durch Verrohrung im Bereich von Querungen

Wechselwirkungen

Pflanzen – Mensch:

- Kulturpflanzen dienen als Nahrungsgrundlage

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltung der Gehölzstrukturen entlang des Weilersbachs
- Vorübergehende Erhaltung oder Anlage von Grünflächen bis der endgültige Ausbau der B28 oder der Anschluss an die Sindelfinger Straße hergestellt wird
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Rückbau von Sohl- und Uferbefestigungen und Förderung der Vielfalt von Gewässerstrukturen des Weilersbachs
- Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens durch Abrücken der Nutzungen vom Bach und Ergänzung von standortgerechten Ufergehölzen
- Naturnahe Gestaltung des Wassergrabens mit einem 10 m breiten Randstreifen, der durch extensive Pflege zur Hochstaudenflur entwickelt wird. Dabei sollen Verrohrungen nach Möglichkeit vermieden und durch breite Durchlässe mit durchgängigem Sohlsubstrat ersetzt werden.
- Anlage eines extensiv zu pflegenden Wiesenstreifens zwischen Gewerbenutzung und öffentlicher Grünfläche
- Festsetzung von Pflanzzwängen für standortgerechte Laubbäume auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sowie für Grünflächen auf den Privatgrundstücken.
- Extensive Begrünung von flachen und bis zu 18° geneigten Dächern

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Nach der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und einem strukturabhängigen Entwicklungszeitraum bleiben voraussichtlich **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**.

5.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Baubedingte Störung der Bodenfunktionen durch Veränderung der Bodenstruktur (Verdichtung, Umlagerung von Bodenmaterial, Abgrabungen, Aufschüttungen). Möglicher Schadstoffeintrag durch Baumaschinen.

Betriebs- und verkehrsbedingter Eintrag von gas- und staubförmigen Schadstoffen in den Boden.

Dauerhafter Verlust von Boden durch Bebauung und Versiegelung. Da im östlichen Teil des Planungsgebiets die bereits vorhandene Gärtnerei neu strukturiert werden soll, ist in diesem Bereich nicht von einer vollständigen Versiegelung des Bodens auszugehen sondern von einer intensiven Nutzung in Glas- oder Folienhäusern, ähnlich dem Bestand.

Vorbelastung

Der Untergrund des Untersuchungsgebiets ist teilweise stark anthropogen verändert und durch Bebauung, Erschließungsflächen und Straßen versiegelt.

Große Flächen befinden oder befanden sich in Glashäusern, wo sie stark veränderten Standortbedingungen ausgesetzt sind (ganzjährige Wärme, fehlender Frosteinfluss, keine natürliche Bewässerung, bodennahe Abdeckung/Versiegelung mit Folie).

Auf den gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzflächen fand eine intensive Bearbeitung der Böden statt. Düngemittel- und Spritzmittelrückstände konnten sich im Boden anreichern. Zusätzlich fanden Staub- und Schadstoffeinträge durch die angrenzende Bundesstraße mit hoher Verkehrsbelastung statt.

Wechselwirkungen

Boden – Wasser:

- Verdichtung oder Versiegelung von Boden vermindert die Grundwasserneubildung
- Schadstoffeinträge in den Boden können bei ungenügender Filterleistung (z.B. durch Bodenabtrag) auch das Grundwasser belasten

Boden – Pflanzen und Tiere:

- Durch Strukturveränderungen werden die Funktionen des Bodens als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Pflanzen und Tiere gestört

Boden – Pflanzen - Mensch:

- Schadstoffe können sich in Nahrungspflanzen oder Früchten anreichern

Boden – Mensch:

- Zerstörung und Veränderung von Boden als Standort für Kulturpflanzen (Nahrungsmittel)
- Zusätzlicher Verkehrslärm und Schadstoffausstoß durch Transport von Bodenaushub

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Teilbereiche des Planungsgebiets bleiben unverändert erhalten.
- Schutz des Oberbodens durch getrenntes Abschieben und Zwischenlagern
- Wiedereinbau des Oberbodens an anderer Stelle. Dadurch bleibt die Wasserspeicher-, Puffer- und Filterfunktion erhalten

- Bei Bodenbewegungen wird zur Schonung der Bodenstrukturen eine fachgerechte Behandlung des Oberbodens gemäß DIN 18915 vorausgesetzt. Während des Baustellenbetriebs muss auf eine flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen und die Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen geachtet werden.
- Versiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der maximale Versiegelungsanteil wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Ein direkter Ausgleich für die geplante Versiegelung ist nur durch die Entsiegelung von befestigten Flächen möglich. Solche Ausgleichsmaßnahmen lassen sich jedoch mangels geeigneter Flächen nur in äußerst geringem Umfang verwirklichen. Hierzu gehört die Anlage von Grünflächen im Bereich befestigter Wege.
- Auf den privaten Grünflächen entlang des Weilersbachs und südlich der Gewerbenutzung sowie entlang des Wassergrabens erfolgt gegenüber der ursprünglichen Nutzung eine Extensivierung und somit Förderung der Bodenfunktionen (Ersatzmaßnahme).

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Insgesamt verbleiben nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Oberflächenwasser

Auswirkungen

Beschleunigter Oberflächenwasserabfluss von versiegelten Flächen, dadurch Belastung von Kanalisation und Vorfluter. Förderung der Hochwasserproblematik.
Durch den Ausbau der B28 muss die Brücke über den Weilersbach um ca. 10 m verbreitert werden.

Vorbelastung

Mäßig bis stark ausgebaute Gewässerabschnitte des Weilersbachs mit Sohl- und Uferbefestigungen durch vermörtelten Steinsatz. Begradigung und Begrenzung des Gewässers durch einen Erddamm.

Häufige Unterbrechungen des Wassergrabens durch Verrohrungen mit geringem Querschnitt.

Eintrag von Nährstoffen oder Pflanzenschutzmittel in die Gewässer wegen fehlendem Gewässerrandstreifen.

Wechselwirkungen

Wasser – Pflanzen und Tiere:

- Veränderung der Wasserqualität und somit der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere

Boden – Wasser – Mensch:

- Schadstoffeinträge können die für den Menschen lebensnotwendige Ressource Wasser belasten

Wasser – Mensch:

- Hochwasser verursacht Schäden im Siedlungsbereich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gedrosselte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers in den Weilersbach bzw. über den Wassergraben in den Weilersbach.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Rückbau von Sohl- und Uferbefestigungen und Förderung der Vielfalt von Gewässerstrukturen des Weilersbachs
- Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen durch Abrücken der Nutzungen vom Bach und Ergänzung von standortgerechten Ufergehölzen
- Naturnahe Gestaltung des Wassergrabens mit einem insgesamt 10 m breiten Randstreifen. Dabei sollen Verrohrungen nach Möglichkeit vermieden und durch breite Durchlässe mit durchgängigem Sohlsubstrat ersetzt werden.

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich**.

5.4.2 Grundwasser

Auswirkungen

Baubedingtes Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, besonders im Bereich von Baugruben ohne filternde Bodenschicht.

Anlagebedingte Versiegelung der Oberfläche in einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Veränderung von oberflächennahen Stauhorizonten durch in die Tiefe reichende Baukörper oder Drainageeinrichtungen.

Betriebsbedingtes Risiko von Schadstoffeintrag durch Umgang mit Grundwasser gefährdenden Stoffen. Verlust der Pufferschicht durch Bodenabtrag in einem Bereich mit geringer Überdeckung des Grundwassers.

Vorbelastung

Ein Teil des Planungsgebiets ist bereits durch Gewächshäuser und Erschließungsflächen versiegelt.

Entlang der Herrenberger Straße (B 28) besteht ein möglicher Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser durch die starke Verkehrsbelastung.

Wechselwirkungen

Wasser – Pflanzen und Tiere:

- Störungen von oberflächennahen Grundwasserhorizonten oder Entwässerung von Bereichen mit stauender Nässe verändern die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere

Boden – Wasser – Mensch:

- Schadstoffeinträge können die für den Menschen lebensnotwendige Ressource Wasser belasten
- Verminderte Grundwasserneubildung verändert die Qualität und Quantität von Trinkwasser

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die Reduzierung des Oberflächenabflusses wird durch die extensive Begrünung von Flachdächern erreicht
- Gedrosselte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers in den Weilersbach bzw. über den Wassergraben in den Weilersbach. Die Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Baugebiets wird wegen des hohen Grundwasserstands und der geringen Durchlässigkeit der Böden ausgeschlossen.

- Der zumindest teilweise Wiedereinbau des Bodenaushubs auf den Grundstücken gewährleistet auch weiterhin die Grundwasserschutzfunktion der Böden (Puffer- und Filter).
- Versiegelungen müssen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden ausgeschlossen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und nicht durch Schadstoffe belastete Erschließungsflächen. Flächige Entwässerung von Wegen in angrenzende Grünflächen.
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird vorausgesetzt.
- Unzulässigkeit von Materialien zur Dachdeckung, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind voraussichtlich **nicht erheblich**.

5.5 Schutzgüter Luft und Klima

Auswirkungen

Die geplante zusätzliche Bebauung bewirkt eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses entlang des Weilersbachs.

Durch die Anlage einer Querverbindung zwischen Sindelfinger Straße und B28 erfolgt eine Erhöhung der Schadstoffemissionen im Bereich der jetzigen Grünflächen.

Vorbelastung

Die gegenwärtige Parzellierung der Grundstücke verläuft quer zum Verlauf der Luftströmung im Ammertal. Die entsprechend der Grundstücksformen angelegten Gehölzriegel und Gewächshäuser verursachen Störungen der oberflächennahen Kaltluftströme.

Lufthygienische Belastungen bestehen entlang der stark befahrenen B 28. Durch Kfz-Abgase ist in einem Bereich von wenigen Metern neben der Straße mit hohen Immissionskonzentrationen zu rechnen.

Wechselwirkungen

Luft/Klima – Mensch:

- Veränderung und Beeinträchtigung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Stadt
- Beeinflussung von Gesundheit und Wohlbefinden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die Erhaltung der bachnahen Kleingartenflächen gewährleistet auch weiterhin die Funktion als Kaltluftabflussbahn.
- Im Bereich der Gewerbeflächen reduzieren Bäume durch Verschattung die Aufheizung von Belagsflächen und Parkplätzen
- Begrünte Dachflächen wirken ausgleichend auf die Umgebungstemperatur.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Durch den Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser, einer zurückgesetzten Neubebauung und die Anlage von Grünflächen entlang des Fuß- und Radwegs, die von Bebauung und höherem Bewuchs freizuhalten sind wird eine Verbesserung der in diesem Bereich parallel zum Ammertal verlaufenden Kaltluftströmung erreicht. Zusätzlich

erfolgt eine Begrenzung der Gebäudehöhen entlang der Abflussbahnen auf 6 m und eine parallel dazu verlaufende Ausrichtung der Gebäude. Die Verbesserung der Durchströmung im Süden des Planungsgebiets kann als Ausgleich für die Neubebauung entlang der B28 betrachtet werden.

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen

Mit der Neuordnung der Gärtnerei bleibt die bestehende Nutzung erhalten. Wenig attraktive Brachflächen werden abgeräumt und durch neue Gewächshäuser in veränderter Anordnung ersetzt.

Die Anordnung von Gewerbe entspricht der geplanten Nutzung nördlich der B28 und der vorhandenen Nutzung im Süden und Osten allerdings erfolgt eine Verdichtung der Bebauung in der Aue.

Die landschaftliche Einbindung der neuen Gebäude ist bis zur Entwicklung der Gehölze eingeschränkt. Durch eine anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude und Freianlagen wird der Gebietscharakter an dieser zentralen Stelle am Stadteingang aufgewertet.

Vorbelastung

Große Teile des Planungsgebiets sind oder waren bereits mit Gewächshäusern bebaut, dazwischen befinden sich wenig attraktive Brachflächen der Gärtnerei.

Das Gebiet liegt innerhalb von geschlossener Bebauung, angrenzend an eine stark befahrene Bundesstraße.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Freihaltung von unbebauten Flächen entlang des Weilersbachs
- Beschränkung der Gebäudehöhen auf maximal 9,50 m, entlang der Grünflächen jedoch auf 6,0 m.
- Durch Baumpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung werden die Baukörper in die Landschaft eingebunden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Bereicherung des Orts- und Landschaftsbilds durch Ergänzung gewässertypischer Gehölz- und Vegetationsstrukturen.

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind voraussichtlich **nicht erheblich**.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen

Kultur- oder Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Sollten bei den Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorübergehend eingestellt, bis eine Sicherung dieser Kulturgüter erfolgt ist.

Bewertung

Es entstehen **keine erheblichen Umweltauswirkungen**.

6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind bei Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Nutzung keine Veränderungen zu erwarten.

Bei einem Brachliegen der bisherigen Nutzflächen der Gärtnerei wird langfristig über verschiedene Sukzessionsstadien eine standortgerechte Gehölzfläche entstehen.

Gemäß dem gültigen Ortsbauplan "Ammertal Teil III" aus dem Jahre 1966 ist für das Planungsgebiet die Anlage einer öffentlichen Grünfläche und/oder von Sportplätzen zulässig.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Planungsbereich besteht der Ortsbauplan "Ammertal Teil III" aus dem Jahre 1966, der für den Bereich "Öffentliche Grünfläche / Sportplätze" als Nutzung vorsieht. Da der östlich anschließenden "Handwerkerpark beim Aischbach" sehr gut angenommen wurde soll dieses Gebiet erweitert werden. Gleichzeitig können damit einer bereits ansässigen Gärtnerei Entwicklungsmöglichkeiten und Neubauten gewährt werden. Durch die Verlagerung der Gärtnerei, werden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die für Wohnen genutzt werden können.

Da die geplante Nutzung auf Gegebenheiten dieses spezifischen Standortes ausgerichtet ist und sich darüber hinaus am Städtebaulichen Rahmenplan Weststadt von 1999/2000 (Grünzug entlang des Weilerbachs, Grünzug entlang des Fuß- und Radwegs mit Spiel- und Sportflächen, Erweiterung des Handwerkerparks beim Aischbach) und dem Ortsbauplan "Ammertal" (Süd-Westverbindung zwischen der Sindelfinger Straße und der B 28) orientiert, wurden keine Nutzungsalternativen untersucht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

wird ergänzt

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Fauna:

Untersuchungen zum Tierartenvorkommen im Bereich des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

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

wird ergänzt

9 Zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlene Maßnahmen und deren Begründung

9.1 Bodenschutz

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

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

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

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

Begründung:

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

9.2 Bodendenkmale

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

Begründung:

Zweck dieses Hinweises ist eventuell vorhandene, unwiederbringbare Zeugnisse der menschlichen Vorgeschichte dauerhaft sicher zu stellen.

9.3 Grundwasserschutz

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

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

Begründung:

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser.

Mit den Maßnahmen soll die Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden oder reduziert werden.

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.4.1 Pflanzzwang

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

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

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

Einzelbäume

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

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

Begründung:

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

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

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang 1 (pzpb 1) - Grünstreifen

Die dargestellten Bereiche sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen und den als Pflanzzwang eingetragenen Bäumen (gemäß Pflanzliste im Anhang) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraums.

Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Freizeitgärten

Bei der Anlage der Freizeitgärten ist darauf zu achten die Fläche von Querriegel bildenden, geschlossenen Gehölzstreifen freizuhalten, um die klimawirksame Funktion der Fläche aufrecht zu erhalten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind naturnah gestaltete Gräben zur Ableitung des Dachflächenwassers der angrenzenden Bebauung anzulegen. Entwicklung von Röhricht oder Hochstaudenfluren durch extensive Pflege.

Begründung:

Die Freizeitgärten befinden sich in einem Bereich der als siedlungsrelevante Kaltluftabflussbahn dient. Die klimawirksame Funktion der Fläche muss erhalten bleiben.

Die Gräben dienen der Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zum Weilersbach als natürlichem Vorfluter. Die naturnahe Gestaltung schafft Lebensräume für feuchtigkeitsliebende Flora und Fauna.

Fassadenbegrünung

Zu den Grünflächen PG1 und PG2 hin sind die Gebäudefassaden soweit sie nicht aus Glas sind zu begrünen.

Begründung:

Die Begrünung der Fassaden dient der Einbindung der Gebäude in die angrenzenden Grünflächen und somit der Gestaltung des Gebiets.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 18° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Begründung:

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

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

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

Parkplatzbegrünung

Für die Anlage von jeweils 5 ebenerdigen Stellplätzen ist ein 1 großkroniger Laubbaum (Baumarten entsprechend Pflanzenliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen räumlich zuzuordnen und mit Erdschluss auszuführen. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 4 qm haben. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Begründung:

Siehe Einzelbäume

9.4.2 Pflanzenliste

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

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Na- me	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässerrand	Freie Land- schaft
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15			X
	<i>Acer campestre</i> 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30			
	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30		X	
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20		X	X
	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	15-20		X	
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30			X
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20			X
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	X		
	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	10-20	X		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30			
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	20-30		X	X
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa'	Esche	-10	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westh. Glorie'	Esche	-20	X		

	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane	>20	X		
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25			X
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25			X
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	<i>Pyrus calleriana</i> ‚Chanticleer‘		-20	X		
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30	X		X
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30	X	X	X
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25		X	X
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25			
	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Stadt-Linde	15-20	X		
	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Kleinbl. Winter-Linde	-20	X		
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30			
	<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silber-Linde	20-25	X		
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30			
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5			X
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8			X
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn	2-5			
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	1-5			
	<i>Crataegus monogyna</i> ‚Stricta‘	Säulendorn	1-5	X		
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2-6		X	X
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2-4		X	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	1-5			X
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	2-4			
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3			X
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	2-4			
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	1-3			X
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	1-3			
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	2-3		X	
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-6		X	
	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	3-5		X	
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	3-5		X	
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	5-10		X	
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	2-4		X	X
	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	2-4		X	X
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7		X	
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2-5			
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	3-5			X
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	3-4		X		

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

Gewässerböschung

Initialpflanzung; Freiflächen zur selbständigen Entwicklung offenlassen

Bachnelkenwurz	-	<i>Geum rivale</i>
Baldrian	-	<i>Valeriana officinalis</i>
Blut-Weiderich	-	<i>Lythrum salicaria</i>
Gilbweiderich	-	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Herbstzeitlose	-	<i>Colchicum autumnale</i>
Mädesüß	-	<i>Filipendula ulmaria</i>
Milzkraut	-	<i>Chrysosplenium alternifolium</i>
Milzkraut	-	<i>Chrysosplenium oppositifolium</i>
Rohr-Glanzgras	-	<i>Phalaris arundinacea</i>
Sumpf-Dotterblume	-	<i>Caltha palustris</i>
Storchschnabel	-	<i>Geranium palustre</i>

<i>Sumpf-Schwertlilie</i>	- <i>Iris pseudacorus</i>
<i>Sumpf-Ziest</i>	- <i>Stachys palustris</i>
<i>Vergissmeinnicht</i>	- <i>Myosotis palustre</i>
<i>Wiesenknopf</i>	- <i>Sanguisorba officinalis</i>
<i>Zott. Weideröschen</i>	- <i>Epilobium hirsutum</i>

FNL 3 – "Extensive Wiese"

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer geeigneten Mischung anzusäen z.B.:

<i>Bärenklau</i>	- <i>Heracleum sphondylium</i>
<i>Herbstzeitlose</i>	- <i>Colchicum autumnale</i>
<i>Kohldistel</i>	- <i>Cirsium oleraceum</i>
<i>Kuckuckslichtnelke</i>	- <i>Lychnis flos-cuculi</i>
<i>Labkraut</i>	- <i>Galium mollugo</i>
<i>Margerite</i>	- <i>Leucanthemum vulgare</i>
<i>Rote Lichtnelke</i>	- <i>Silene dioica</i>
<i>Schafgarbe</i>	- <i>Achillea millefolium</i>
<i>Scharfer Hahnenfuß</i>	- <i>Ranunculus acris</i>
<i>Silge</i>	- <i>Silaum silaus</i>
<i>Sumpfhornklee</i>	- <i>Lotus uliginosus</i>
<i>Waldengelwurz</i>	- <i>Angelica sylvestris</i>
<i>Wassergreiskraut</i>	- <i>Senecio aquaticus</i>
<i>Wiesenbocksbart</i>	- <i>Tragopogon orientalis</i>
<i>Wiesenkerbel</i>	- <i>Anthriscus sylvestris</i>
<i>Wiesenknöterich</i>	- <i>Polygonum bistorta</i>
<i>Wiesenspippau</i>	- <i>Crepis biennis</i>
<i>Wiesenschaumkraut</i>	- <i>Cardamine palustris</i>
<i>Wiesenstorchenschnabel</i>	- <i>Geranium pratense</i>
<i>Gemeines Kammgras</i>	- <i>Cynosurus cristatus</i>
<i>Gemeines Ruchgras</i>	- <i>Anthoxanthum odoratum</i>
<i>Glatthafer</i>	- <i>Arrhenaterum elatius</i>
<i>Goldhafer</i>	- <i>Trisetum flavescens</i>

Begründung:

Eine standortgerechte Begrünung trägt zum Artenerhalt der einheimischen Flora und Fauna bei.

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

Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

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

Begründung:

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zum Schutz des Grundwassers

können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind.

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das unbelastete Dachflächenwasser der Gebäude westlich der Planstraße ist gedrosselt dem Weilersbach, das der Gebäude östlich der Planstraße gedrosselt dem Graben entlang des Fußwegs 6605/1 zuzuleiten.

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

Begründung:

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

FNL 1 – Gewässerbegleitende Grünfläche

Naturnahe Gestaltung eines mindestens fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und/oder Entwicklung von Hochstaudenfluren sowie Wiese. Die vorhandenen Gehölze sind unverändert zu erhalten.

Einfriedigungen sind in der FNL-Fläche unzulässig.

Begründung:

Mit der naturnahen Gestaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens entstehen vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna.

Ufergehölzstreifen sind weiterhin typische Elemente des Landschaftsbilds.

FNL 2 – Hochstaudenflur/Graben

Die mit FNL 2 gekennzeichneten Flächen sind als Hochstaudenflur anzulegen und zu entwickeln. Es sind abwechselnd verschiedene Flächen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Zuwegung zu den Sport- und Spielflächen sind in der FNL 2-Fläche zulässig. Die Gestaltung der Wegequerungen soll jedoch so erfolgen, dass die Durchgängigkeit des Graben-Sohlsubstrats gewährleistet ist.

Begründung:

Die naturnahe Gestaltung der grabenbegleitenden Grünflächen und die extensive, abschnittsweise Pflege schaffen Lebensräume für feuchtigkeitsliebende Pflanzen und Tiere und ermöglichen die Ausbreitung der Arten entlang des Grabens. Die Durchgängigkeit des Sohlsubstrats verbessert die Durchwanderbarkeit für die Gewässerfauna.

FNL 3 – Extensive Wiese

Die im Plan mit FNL 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung entsprechend Pflanzenliste anzusäen.

Sie ist ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd sollte kurz vor der Schilfblüte liegen, jedoch nicht vor Ende Juni. Das Mähgut ist in getrocknetem Zustand abzutransportieren. Bereits bestehende Wiesen bleiben erhalten. Die Abführung des überschüssigen Dachwassers erfolgt in Wiesenmulden. Gedrosselte Ableitung des Wassers in den Graben entlang des Fußwegs 6605/1. Entwicklung von Feuchtwiesen, Röhricht oder Hochstaudenfluren im Bereich der Mulden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Entwicklung für Flora und Fauna. Durch die Ansaat einer Wiese und den Verzicht auf hochwachsende Bepflanzung wird den lokalklimatischen Anforde-

rungen Rechnung getragen. Des Weiteren dienen die FNL 3-Flächen der Rückhaltung von Dachflächenwasser und tragen somit zu einer nachhaltigen Planung bei.

Außenbeleuchtung / Werbeanlagen

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sollten zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Begründung:

Nachaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten zum Einsatz kommen.

9.6 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

BF1

Bis zum Bau des Anschlusses der neuen Planstraße ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ab dem Anschluss der Planstraße an die Bundesstraße ist eine gewerbliche Fläche zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Erschließung des Gebietes bis zum Anschluss an die Bundesstraße

BF2

Bis zur Inanspruchnahme der Verkehrsfläche ist die im Plan gekennzeichnete Fläche entsprechend Ziffer A 12.1 mit einem Pflanzzwang pzpb1 zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung garantiert, dass die Fläche für den Ausbau der Bundesstraße reserviert ist und bis dahin entsprechend der angrenzenden Grünfläche gestaltet wird.

BF3

Bis zur einer Bebauung oder einer Nutzung durch Stellplätze ist auf der Fläche GE2 das Pflanzzwang pzpb 1 und die Einzelbäumen fortzuführen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

9.7 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht und im Plangebiet allgemein zulässig.

Begründung:

Dieser Hinweis soll zur Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie anregen. Dadurch können wertvolle Ressourcen geschont werden.

9.8 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

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

Begründung:

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

9.9 Einfriedigung

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einfriedigungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen. Im GEE2 sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen auf der überbaubaren Grundstücksfläche als Hecke oder Holzzaun bis 0,80 m Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Gestaltung des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedigungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Hecken ermöglichen die Durchlässigkeit für Tiere.

9.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Aufschüttungen sind nur bis 0,20 m zulässig. Abgrabungen sind unzulässig.

Begründung:

Terrassierungen des Geländes stellen eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds dar und sind deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken.

10 Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung

10.1 Erfordernis und Verfahren

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

Gemäß § 19 BNatSchG 2002 ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, „...wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (§ 11 Abs.2 NatSchG B.-W)

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mit den voraussichtlich neu entstehenden Funktionen und Werten auf den Kompensationsflächen.

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

Wie die Ermittlung von Art und Umfang der Eingriffskompensation zu erfolgen hat, unterliegt in Baden-Württemberg keiner einheitlichen Regelung.

Durch eine verbal-argumentative Betrachtung wurden bereits die entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Naturraumpotentiale sowie die Möglichkeiten zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz untersucht. Die Bilanzierung erfolgt entsprechend der Konzeption zur Umsetzung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung Tübingens.

10.1 Bilanz

wir ergänzt

9 Zusammenfassung

Die Stadt Tübingen beabsichtigt bisher überwiegend gartenbaulich und als Freizeitgärten genutzte Flächen an der Herrenberger Straße (B 28) einer in das städtische Gesamtkonzept integrierten gewerblichen Nutzung zuzuführen. Damit soll der östlich anschließende „Handwerkerpark am Aischbach“ erweitert und der bereits ansässigen Gärtnerei die Möglichkeit zur Neuordnung gegeben werden. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Belange öffentliche Grünflächen mit Sport- und Spielbereichen ausgewiesen. Dieses wie auch die Anlage einer Straßenverbindung zwischen Sindelfinger Straße und B28 entspricht der im Ortsbauplan „Ammertal“ ursprünglich vorgesehenen Nutzung.

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

wird ergänzt

Dipl.-Ing. (FH) M. Eichendorf

Freie Landschaftsarchitekten
König + Partner
Welzheimer Straße 13
70188 Stuttgart

26.05.2006



1950

1950





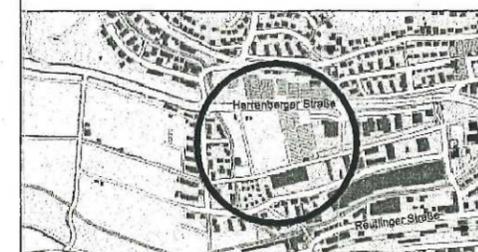
Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich GOP und B-Plan
-  Geltungsbereiche bisher rechtskräftige Bebauungspläne
-  Gewässer
-  Vorhandenes Gehölz
-  Vorhandener Einzelbaum
-  Vorhandenes Gehölz aus Nadelbäumen
-  Vorhandene Strauchhecke
-  Öffentliche Grünfläche: Bolzplatz
-  Freizeitgärten / Vereinsgelände
-  Wiese
-  Acker
-  Ausdauernde Ruderalvegetation
-  Brennessel-Bestand
-  Kompostmiete mit Brennesseln
-  Vorhandene Bebauung und Schuppen
-  Vorhandenes Gewächshaus
-  Verfallenes Gewächshaus, Brachfläche
-  Gartenbauliche Nutzfläche
-  Straße (Asphalt)
-  Fußweg / Radweg / Wirtschaftsweg (Asphalt)
-  Schotterweg / -Fläche
-  Rasenweg



Grünordnungsplan Aischbach Teil II

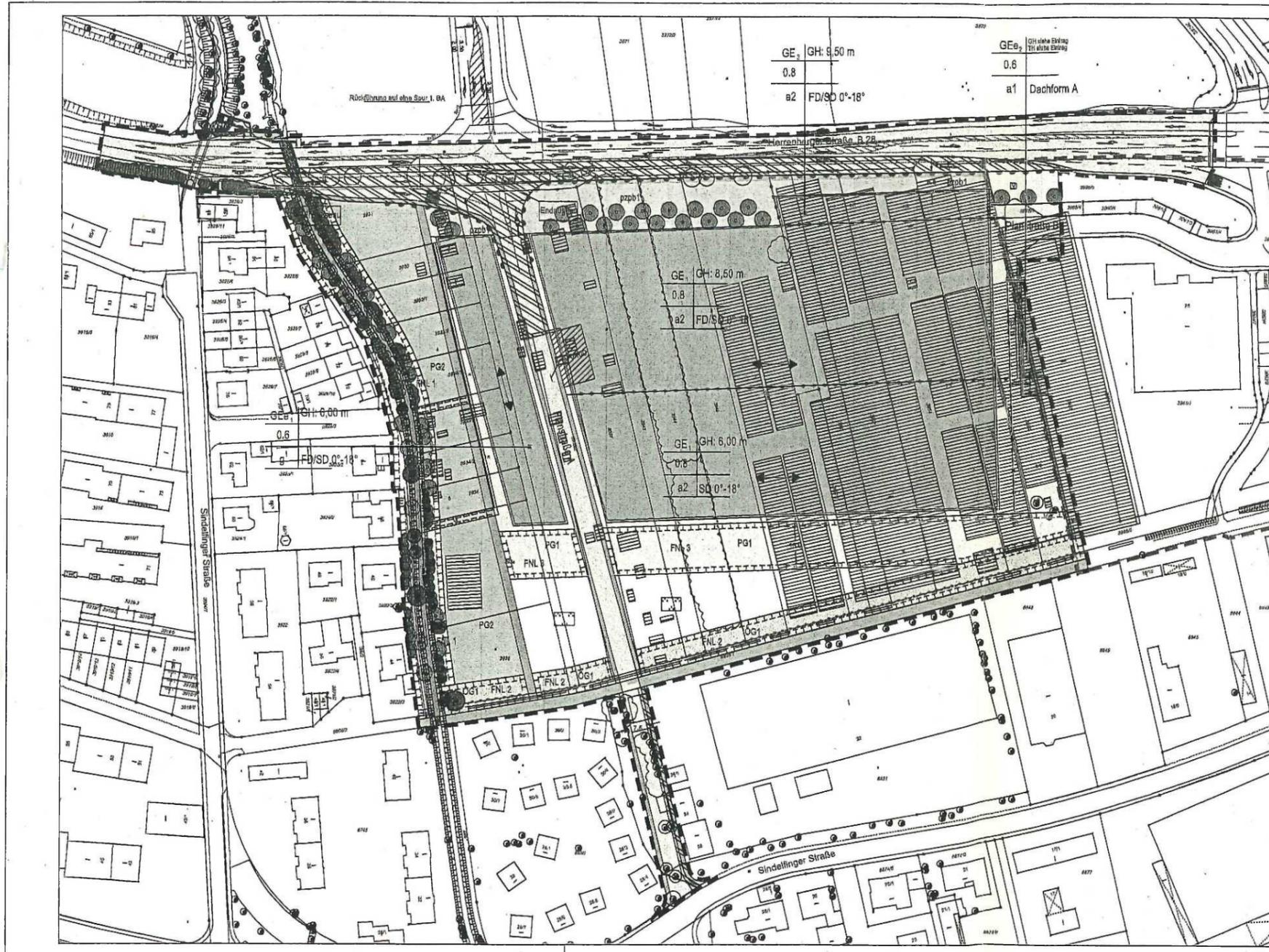
Karte 1: Bestand
Stand 26.05.2006



M 1:1000

König + Partner
Freie Landschaftsarchitekten
Waldkircher Straße 13 70108 Stuttgart
Tel 0711/4905173 Fax 0711/4905174
e-mail König+Partner@t-online.de

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt, BDA und Stadtplaner
Schneckenmühlstraße 27 70109 Stuttgart
Tel 0711/96787-0 Fax 0711/96787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich GOP und B-Plan
- Geltungsbereiche bisher rechtskräftige Bebauungspläne
- Bachlauf
- Bachlauf überdeckt
- Gehölz Erhaltung
- Pflanzgebot Einzelbaum
- FNL1, PG2: Naturnaher Gewässerrandstreifen (Gehölze, Hochstauden, Wiese)
- FNL2, ÖG1: Wassergraben und Hochstaudenflur
- FNL3, PG1: Wiese
- Öffentliche Grünfläche: Frischluftschneise, Sport und Spielflächen
- PG2: Private Grünfläche Freizeigtärten
- Verkehrsgrünfläche Wiese oder Rasen
- pzp1: Wiese / Rasen / Pflanzbeet auf Gewerbegrundstücken
- Bebaubare Fläche
- Erschließung und Außenanlagen Gewerbegebiet
- Straße
- Fußweg / Radweg
- Bestehender Fußweg (Schotter)
- BF1 Begrenzte Festsatzung: vorübergehende Straßenfläche als Wendemöglichkeit
- BF2 Begrenzte Festsatzung: bis zum Straßenausbau Pflanzgebot pzp1



**Grünordnungsplan
Aischbach Teil II**

Karte 2: Planung
Stand 26.05.2006



M 1:1000

König + Partner
Freie Landschaftsarchitekten
Wetzlarer Straße 13 70186 Stuttgart
Tel 0711/995313 Fax 0711/996174
e-mail König-Partner@kpa-st.de

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schrobenhauser Straße 27 70186 Stuttgart
Tel 0711/68767-0 Fax 0711/68767-22
e-mail info@gerdbaldauf.de

