

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff:	Bebauungsplan "Riedern" Billigung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften und erneuter Auslegungsbeschluss; Behandlung der Stellungnahmen
Bezug:	Vorlage 75/2003, 262/2003, 111/2004, 182/2005, 182a/2005, 6/2006, 6a/2006, 57/2006, 107/2007, 351/2007
Anlagen:	Bebauungsplanentwurf vom 24.8.2007 (Anlage 1) Textliche Festsetzung mit örtlichen Bauvorschriften vom 24.8.2007 (Anlage 2) Begründung vom 24.8.2007 (Anlage 3) Umweltbericht vom 24.8.2007 (Anlage 4) mit Bestandsplan v. 16.8.2005 (Anlage 4/1) Grüngestaltungsplan vom 24.8.2007 (Anlage 5) Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplans "Riedern" vom 24.8.2007 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 24.8.2007 werden gebilligt und nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut auf die Dauer eines Monats ausgelegt. Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange werden erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Im Bereich „Riedern“ soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich Klarheit über die Landschaftsentwicklung, die Verteilung von Gartenflächen und landwirtschaftlicher Nutzung, geschaffen werden. Zur Befriedigung der großen Nachfrage nach Pachtgärten sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage von Dauerkleingärten (im folgenden Kleingärten benannt) geschaffen werden. Durch eine Neuordnung von Stellplätzen soll „wildes Parken“ vermieden werden. Mit dem Bebauungsplan sollen ebenso die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Schafbeweidung geschaffen werden.

Begründung

1. Anlass / Problemstellung

Das Plankonzept vom 21.6.2005 stieß im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor allem beim Schäfer und den Pächtern städtischer Gärten auf Kritik. Im Rahmen der Vorlagen Nr. 6/2006, Nr. 6a/2006 und

Nr. 57a/2006 wurde das Ergebnis der verschiedenen Abstimmungsgespräche dem Südstadtausschuss und dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

2. Sachstand

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.6.2005 hat in der Zeit vom 10.10.2005 - 11.11.2005 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss (vgl. Vorlage Nr. 6/2006) wurde im Gemeinderat mit dem Auftrag vertragt den Schäfer anzuhören. Mit dem Schäfer wurden mehrere Gespräche geführt und zum Plankonzept vom 7.3.2007 Einigkeit erzielt (vgl. Vorlage Nr. 107/2007).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend diesem vom Südstadtausschuss gebilligten Plankonzept inhaltlich überarbeitet.

2.1. Beschreibung des Plankonzeptes

Die Landschaft am nördlichen Galgenberg soll so weiter entwickelt werden, dass ober- und unterhalb der beiden Wege Gruppen von Gärten entstehen. Diese liegen eingebettet in die alten terrassenförmig gegliederten Hanglagen. Terrassierungen zeigen sich durch große und kleine Böschungen mit Wiesen und mit alten Feldhecken. Vorhandene, bisher nicht genehmigungsfähige Gärten sollen legalisiert und insgesamt ca. 75 neue Kleingärten mit einer Mindestgröße von ca. 250 qm geschaffen werden. Die Kleingartengruppen werden so angelegt, dass in jeder Gruppe eine kleinere gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche entsteht. Dazwischen verbleiben zusammenhängende Flächen zur Wiesen- und Weidenutzung.

2.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Zuge der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen ein. Unter Zugrundelegung des neuen Konzeptes werden diese wie folgt behandelt:

Martha und Andreas Quint, Eisenhutstraße 48 , 72072 Tübingen (10.11.2005)

Sie weisen darauf hin, dass die beanspruchten Flächen für die geplanten Kleingärten heute fast ausschließlich durch ihre Schäferei bewirtschaftet werden. Die Flächen seien für den Schäferiebetrieb lebensnotwendig, zumal an anderen Stellen wie am Steinenberg und an der Morgenstelle bewirtschaftete Flächen wegfallen würden und am Galgenberg die räumliche Nähe zum Schafstall im Französischen Viertel gegeben sei. Es würde zwar ein Beweidungsplan erarbeitet, ohne jedoch die notwendigen gleichwertigen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren werden landschaftliche und naherholungsbedingte Bedenken geltend gemacht: Durch die Umgestaltung der alten Terrassen am Nordhang des Galgenberges würde die Aussicht auf den Galgenberg von der Innenstadt, vom Österberg und vom Steinenberg her nachteilig beeinflusst. Zudem sei der „offene Galgenberg“ ein Naherholungsgebiet für alle Tübinger und nicht eine Laubenkolonie für 30-40 Auserwählte. Für Schrebergärten stünden in Tübingen weniger wertvolle Flächen zur Verfügung.

Franz Quint, Eisenbahnstraße 20, 72072 Tübingen (11.11.2005)

Er weist darauf hin, dass der Schäferiebetrieb und seine Rentabilität, sofern überhaupt eine bestehe, durch den Wegfall der Flächen gefährdet sei. Ohne Schäferie habe die Stadt Tübingen enorme Kosten für die Landschaftspflege. Die Schafbeweidung erhalte und fördere die Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere.

Eine Grünfläche, die für alle Bürger zugänglich sein soll, könne nicht bebaut oder eingezäunt werden. Befürchtet wird, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Ansicht des Galgenberges negativ beeinträchtigt werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zukunftsfähigkeit des Schäfereibetriebes aufrecht zu erhalten. Ebenso sollen mit der Schafbeweidung auch künftig Landschaftsbild und Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere am Galgenberg geprägt werden. Hierüber wurde nach verschiedenen Gesprächen in dem letzten Jahr (s. o.) Einvernehmen mit dem Schäfereibetrieb hergestellt. Die Umwandlung von Schafweiden in Kleingärten wurde auf ein für den Schäfereibetrieb und die Verwaltung verträgliches Maß reduziert.

Die Bilanz der Veränderungen sieht folgendermaßen aus:

Heute werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Schäferei der Familie Quint ca. 34.250 qm (Flst. Nr. 6056, 6058, 6076, 6069, 6099, 6071, 6068, 6062, 6105, 6104, 6103, 6101, 6098, 6079 und 6080) bewirtschaftet. Hiervon sollen ca. 7.500 qm (Flurstücke Nr. 6105, Nr. 6101, Nr. 6103 und Nr. 6104) in Kleingärten umgewandelt werden.

Als Ersatz für Flächen, die durch die Kleingartennutzung nicht mehr der Schäferei zur Verfügung stehen, wird dem Schäfereibetrieb das städt. Flurstück Nr. 6109 mit ca. 3000 qm zur Bewirtschaftung übertragen. Weiterhin wird sich die Stadt bemühen, Ersatzflächen für den derzeitigen Pächter des hier benachbarten, nicht städtischen Flurstückes Nr. 6108 mit ca. 6042 qm bereit zustellen. Der heutige Pächter wird sich dann dafür einsetzen, dass der Schäfereibetrieb auch Flurstück Nr. 6108 bewirtschaften kann.

Nach Auffassung der Verwaltung wird die Naherholungsqualität am Galgenberg durch die Anlage der Kleingärten erhöht. Unter Berücksichtigung der historischen Wiesen- bzw. Gehölzterrassen und der bestehenden Spazierwege werden Gruppen von Kleingärten angelegt, für die in Tübingen eine große Nachfrage existiert. Die vorhandenen Wege bleiben erhalten und gewährleisten die Zugänglichkeit in die freie Landschaft. Die geplanten Pachtgärten werden so in die Landschaft eingepasst, dass die Jahrhunderte alten Terrassen das Landschaftsbild vom Galgenberg weiterhin prägen.

Geeignete Standorte für Kleingartenanlagen, die den Kriterien Wohnungsnähe, ausreichende Bodengüte, Verfügbarkeit von Grund und Boden und keine Naturschutzrestriktionen genüge leisten, sind auf Tübinger Gemarkung kaum zu finden. Deshalb sollen diese Flächen hier umgewandelt werden.

Thomas Nissel, Wennfelder Garten 8, 72072 Tübingen (9.11.2005), Flst. 2086, 2087 in der Hinteren Halde

Die Umwandlung der Wiesenflächen in Pachtgärten im Bereich Riedern wird in Frage gestellt. Durch die Stadtnähe haben die Wiesen eine hohe Naherholungsqualität insbesondere für den Kindergarten und die französische Schule (Rodeln, Drachen steigen lassen), die durch die Umwandlung in private Pachtgärten zerstört werde.

Nicht nachvollziehbar sei, warum die Nutzung als Kleingarten auf den Privatgrundstücken im Bereich der „Hinteren Halde“ eingeschränkt und gleichzeitig im Bereich „Riedern“ öffentliche Grünfläche in private Pachtgärten umgewandelt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich Riedern befinden sich heute nicht nur Wiesen sondern mit insgesamt ca. 2,0 ha Flächengröße viele Gartennutzungen, Dauerkleingärten bzw. Eigentümergeärten. Diese Gartennutzungen werden mit dem Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich als „private Grünfläche“ gesichert. Weitere neue Kleingärten werden auf einer Fläche von ca. 2,7 ha angeboten. Zwischen den Gärten verbleiben

großzügig offene Wiesenflächen, die als "landwirtschaftliche Fläche" das Landschaftsbild weiterhin prägen.

Zum Rodeln und Drachen steigen werden überwiegend die außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen, höher gelegenen Hangflächen westlich des Friedhofes, besonders die Flurstücke Nr. 6072, 6073, 6075 und 6078, in Anspruch genommen. Eine Änderung wird mit diesem Bebauungsplan hier nicht vorgenommen.

Im Bereich der „Hinteren Halde“ war bislang nur eine "landwirtschaftliche Nutzung" zulässig, Dauerkleingärten und Eigentümergeärten waren damit nicht zulässig. Durch den Bebauungsplan „Vordere, Hintere Halde“ wurde in den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Zone für Gartenhäuser und Geschirrhütten mit der Möglichkeit zur Errichtung von Einfriedungen und Gartennutzungen aufgenommen.

Claudia und Klaus Schenk, Metzgergasse 13, 72070 Tübingen (11.11.2005), Flst. 6125

Sie erheben Einspruch gegen die Beendigung ihres Pachtverhältnisses für ein Gartengrundstück, das im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet ist. Im guten Glauben an den Fortbestand des Pachtverhältnisses haben sie verschiedene Investitionen (Gartenhaus, Gartenzaun, Bau einer 40m langen Wasserleitung) auf dem Grundstück und für die Bewirtschaftung des Gartens getätigt. Der Verlust des Gartens wird einen großen Einfluß auf ihre Lebensqualität haben, zumal beide schwerbehindert sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem neuen Plankonzept bleibt die Gartennutzung auf dem Flurstück Nr. 6125 erhalten.

Siegfried Schauwecker, Liegnitzer Straße 20, 72072 Tübingen, Hermann Schneider, Liegnitzer Straße 24, 72072 Tübingen und 4 weitere Unterschriften (3.11.2005)

Sie befürchten durch die geplante Verdoppelung der Kleingärten Probleme bei der Zu- und Abfahrt der Autos. Bereits jetzt leiden die Anwohner des Weges Nr. 6411/8 unter erheblicher Belastung des vorhandenen Zu- und Abfahrtsverkehrs der Gartennutzer.

Angeregt wird folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Zufahrtswege von der Galgenbergstraße in östlicher Richtung sollen dem Ausbau des Weges 6411/8 mindestens angeglichen werden (es sind z.T. nur Graswege).
- Der Weg 6411/8 soll von der Sudetenstraße in westliche Richtung mind. bis zur scharfen Rechtskurve (Haus Höhle) als Einbahnstraße geführt werden. Damit würde die Lärmbelästigung und Minderung des Wohnwertes der vorhandenen Häuser in der Liegnitzer Straße vermindert.
- Erschließung des 1. Bauabschnitts (bisher Gärtnerei Reibold) sollte nur über die Zufahrt Galgenbergstraße erfolgen und keinesfalls über Sudetenstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der heutigen Fahrbewegungen auf dem Weg Nr. 6411/8 ist gering und nur saisonbedingt. Beeinträchtigungen durch Verkehrszunahme sind nicht zu erwarten, auch wenn sich die Anzahl der Kleingärten im Laufe der Jahre verdoppeln kann.

Eine Notwendigkeit zum Ausbau der Feldwege besteht wegen des geringen und nur temporären Verkehrsaufkommens nicht.

Dem Wunsch nach einer Einbahnstraßenregelung für den Weg Nr. 6411/8 kann wegen der Geringfügigkeit des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht entsprochen werden. Darüber hinaus würde an anderer Stelle unnötiger Verkehr erzeugt. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität sind nicht begründbar, auch deshalb nicht, weil die Gebäude weit unterhalb des Weges, teilweise ca. 2-3 m tiefer,

liegen. Erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können dann im Rahmen der Umsetzung auch verkehrrechtliche Regelungen vorgenommen werden.

2.3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (7.11.2005)

Im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte der Planungsbereich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wurde im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend dem Bebauungsplanentwurf vom 21.6.2005 geändert. Die Fläche für die Landwirtschaft wurde in dem entsprechenden Bereich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten umgewandelt. Das Änderungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Mit dem hier vorgelegten Plankonzept, bei dem weitere ca. 2,7 ha Gartenland ausgewiesen werden, ist ein weiteres Änderungsverfahren nicht notwendig. Bei den hierbei beanspruchten Flächen handelt es sich um Friedhofserweiterungsflächen und eine Umwandlung von Friedhofsnutzung in Dauerkleingärten entspricht noch dem bauleitplanerischen Entwicklungsgebot. Nichts desto trotz wird im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes die Abgrenzung aktualisiert.

Regierungspräsidium Tübingen (14.11.2005)

Die Denkmalpflege bittet um unverzügliche Benachrichtigung, wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Landratsamt Tübingen (16.11.2005)

NATURSCHUTZ

Die beiden Bebauungspläne "Riedern" und "Vordere und Hintere Halde" sind aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht eng miteinander verknüpft und sind in ihren Auswirkungen gemeinsam zu betrachten, wodurch eine gemeinsame Stellungnahme erarbeitet wurde. Hingewiesen wird in der Stellungnahme auf die landschaftsplanerische Untersuchung aus dem Jahre 2003.

Das Landratsamt gibt ausführlich diverse Empfehlungen zur Wiesenpflege weiter und betont die Bedeutung der Schafbeweidung. Diese Empfehlungen zur Landschaftspflege werden im Rahmen der städtischen Grundstücksverpachtung gerne aufgenommen, sie sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung.

Auf den Bebauungsplan „Riedern“ beziehen sich folgende Punkte der Stellungnahme:

Hingewiesen wird auf die § 24a (NatSchG)- wertigen Hecken auf den Terrassen, die keinen Schutzstatus gemäß Naturschutzgesetz besitzen, weil sie innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegen. Ihre ökologische Bedeutung kann bei der Abwägung dennoch Beachtung finden.

Es wird empfohlen in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die Nutzung nicht nur als Wiese, sondern auch als Weide zu formulieren, um das Ziel der Schafbeweidung klar zu stellen.

Es sollte unter Punkt C.2 auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 187), zuletzt geändert am 12.02.1996 (GBl. S. 116), hingewiesen werden.

Sinnvoll wäre es die Pflanzgebote durch Artenlisten zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Der hohen Wertigkeit der Gehölzriegel wurde Rechnung getragen: Alle Gehölzriegel wurden mit dem Pflanzenerhaltungsgebot versehen und zum Gehölztrauf aus funktionalen, landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen jeweils ein Mindestabstand von 5,00 m Wiese festgelegt.

Der Hinweis, die planungsrechtlichen Festsetzungen um den Begriff der Weide zu ergänzen wurde umgesetzt, die landwirtschaftliche Fläche wurde entsprechend definiert.

Die Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 116), zuletzt geändert am 12.02.1996, wurde in die Hinweise aufgenommen.

Artenlisten für die Pflanzgebote werden bei den Hinweisen ebenfalls ergänzt.

UMWELT UND GEWERBE

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird die Anregung gegeben, in die textlichen Festsetzungen eine Regelung aufzunehmen, wonach anfallendes Dachflächenwasser, welches nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Weiterhin sollte festgelegt werden, dass Stellplätze nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

Sonstiges

Unter Punkt C. der textlichen Festsetzungen sind Hinweise bezüglich der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und der Verbrennung pflanzlicher Abfälle aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Hinweis 1 genannte Gesetz über die Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln aufgehoben wurde.

Das Verbrennen pflanzlicher Abfälle ist nur nach Maßgabe der Bestimmungen der VO der Landesregierung über die Beseitigung pflanzlicher Abfälle außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 30.04.1974 (GBl. S. 187) zulässig. Insoweit ist der Hinweis 2, wonach die pflanzlichen Abfälle ausreichend trocken sein müssen, nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagene Regelung zur Verwendung von Dachflächenwasser wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Die Hinweise zur Verwendung von Pflanzenschutzmitteln werden herausgenommen.

Zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle wird bei den Hinweisen auf die entsprechende Verordnung verwiesen.

2.4. Umsetzung des Bebauungsplanes „Riedern“

Der Bebauungsplan „Riedern“ soll in drei Stufen umgesetzt werden:

1. Stufe – Kleingärten auf dem ehemals an eine Gärtnerei verpachtete Flurstück Nr. 6106 und Flurstück Nr. 6105

2. Stufe – Kleingärten auf den übrigen als Kleingartengebiet ausgewiesenen Flächen auf den Flurstücken 6059 und 6066/1 und 6101, 6103 und 6104
3. Stufe – Kleingärten, wenn die Nachfrage ausreichend groß ist, auf den Flurstücken Nr. 6124, Nr. 6124/1 und Nr. 6125.

Zu den Vergabekriterien für die Dauerkleingärten und die Art und Weise der gärtnerischen und finanziellen Abwicklung wird auf die Vorlage Nr. 351/2007 verwiesen.

3. Lösungsvarianten

- a) Erneuter Auslegungsbeschluss, wie im Beschlussantrag aufgeführt. Das einvernehmlich mit dem Schäfer erarbeitete Plankonzept wird zu Grunde gelegt.
- b) Satzungsbeschluss entsprechend der Vorlage Nr. 6/2006 mit der Konsequenz, dass weiterhin Kritik aus der Sicht des Schäferreibetriebes und städtischer Gartenpächter besteht.
- c) Einstellung des Verfahrens mit der Konsequenz, dass die vorliegenden Missstände im Bereich Riedern planungsrechtlich nicht geordnet und keine weiteren Kleingärten geschaffen werden können.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Lösungsvariante a) weiter zu verfolgen und den Entwurf des Bebauungsplans "Riedern" und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.8.2007 zu billigen und nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats erneut auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

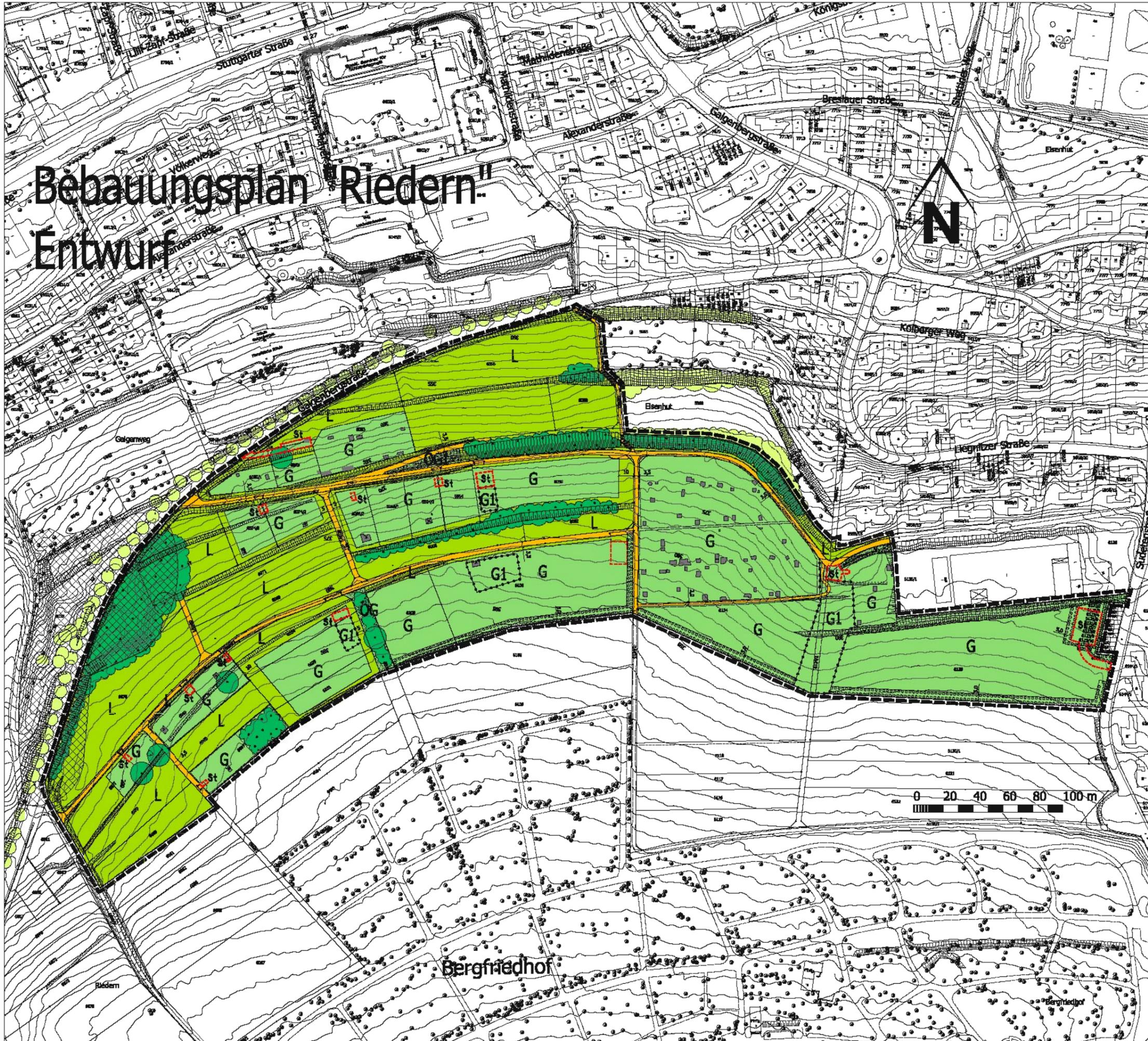
5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Bebauungsplanung entstehen keine Kosten.

6. Anlagen

Bebauungsplan "Riedern"

Entwurf



Legende

-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Private Grünflächen
-  Private Grünfläche, von den Kleingärtnern gemeinschaftlich genutzt
-  Öffentliche Grünflächen
-  Verkehrsgrün
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Einfahrtbereich
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Altlastenverdacht
-  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
-  Erhaltungsgebot für Bäume/ Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplanentwurf
"Riedern"

Datum: 24.07.2007



Vom 24.8.2007

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Riedern“



Tübingen
Universitätsstadt

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Private Grünfläche („G“ und „G1“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche „G“

- (1) Die besondere Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „G“ liegt in der Nutzung als Dauerkleingarten (im folgenden Kleingarten benannt) bzw. als Eigentümergearten. Ein Klein-/Eigentümergearten dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung. Bei einem Kleingarten handelt es sich um einen Pachtgarten. Ein Eigentümergearten ist ein vom Eigentümer oder von einem seiner Familienangehörigen genutzter Garten.
- (2) In jedem Dauerklein-/Eigentümergearten ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Diese Gärten haben eine Größe zwischen 200-400 qm. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.
- (3) Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für Pergolen bis zu einer Grundfläche von 6 m², für private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen. In der privaten Grünfläche sind nicht zulässig:
 - Terrassen mit einer Grundfläche von mehr als 6 m²
 - Einfriedungen, die den nachfolgenden baugestalterischen Anforderungen nicht entsprechen
 - Klein- und Großtierställe
 - Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen
 - Ablagerungen
 - Schwimmbecken
 - Niederspannungsfreileitungen.

Private Grünfläche „G1“

Die privaten Grünflächen „G1“ dienen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Kleingärtner. Die Flächen sind gärtnerisch und oder als Wiese oder Rasen auszubilden. Die Anlage von Kleinkinderspiel ist zulässig.

2. Öffentliche Grünfläche („ÖG“ und „ÖG1“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche „ÖG“

- (1) Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option einer Wegebeziehung.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche ist nur die Herstellung und Unterhaltung eines Schotterweges mit einer Breite von höchstens 2,50 m zulässig.
- (3) Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Auf der Fläche „ÖG1“ ist auf den Wiesen bzw. Weiden die Anlage eines kleinen Aussichtspunktes mit Bänken zulässig.

3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

(1) Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft.

- (2) Gebäude und andere bauliche Anlagen sowie Ablagerungen sind in der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig.
- (3) Zufahrten über die Wiesen/Weiden der landwirtschaftlichen Flächen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig.

5. Niederschlagswasser

- (1) Das oberirdische Sammeln von Niederschlagswasser ist nur in Behältern in gedeckten Farbtönen zulässig.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser, welches nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) In dem zur freien Landschaft hin festgesetzten Pflanzgebot sind nur einheimische, standortgerechte und grünblättrige Strauchpflanzungen, gegliedert mit Wiesen oder Rasen, zulässig.
- (2) Entlang der Einfriedungen der Gartenparzellen zur landwirtschaftlichen Fläche sind mind. 50% der Länge, Sträucher als Hecken mit einheimischen, standortgerechten, grünblättrigen Arten zu bepflanzen.

- (3) In jedem Garten ist ein kleinkroniger, einheimischer Baum zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- (4) Auf die Pflanzliste unter Punkt C. wird verwiesen.

7. Pflanzehaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzehaltungsgebot belegten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume müssen eine Mindestgröße von 12-14 cm Stamm-Umfang aufweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Geschirrhütten sind nur in Form einer Holzschalung, naturbelassen, mit hellem oder lasierendem Anstrich zulässig. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.

2. Dachgestaltung

Geschirrhütten sind nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40°, senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und mit Ziegeldach in den Farben Dunkelrot bis Dunkelbraun zulässig. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungsmaterialien mit geteertem Anstrich oder Bitumenbeschichtung zulässig.

3. Einfriedungen

- (1) In der landwirtschaftlichen Fläche sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) In der privaten Grünfläche „G“ (Klein-/Eigentümergeärten) sind Einfriedungen als offene Einfriedungen mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Von öffentlichen Wegen muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.
- (3) In den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Beseitigung und Verbrennen pflanzlicher Abfälle

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 116, 187), zuletzt geändert am 12.02.1996 sind einzuhalten.

Zur Verbrennung vorgesehene pflanzliche Abfälle müssen so trocken sein, dass nur eine gering Rauchentwicklung entsteht.

2. Archäologische Funde

Wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist die Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste

Bäume

Hochstämme - kleinkronige Arten von standortgerechten Arten wie:

- Obstbäume und z.B.
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*

Sträucher

standortgerechte Arten wie

- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Pfaffenhütchen - *euonymus europaeus*
- Schneeball - *Viburnum opulus* und *lantana*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Wildrosen - *Rosa spec.*

Begründung

zum Bebauungsplan „Riedern“

Der Planbereich „Riedern“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“, rechtskräftig seit dem 15.08.1963. Dieser Bebauungsplan weist den Planbereich als „Landwirtschaftliche Nutzungsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten“ aus. Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Trotz dieser bauplanungsrechtlichen Festlegung steht in einem größeren Teilbereich nicht eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern eine Nutzung in Form von Pachtgärten und Privatgärten mit entsprechenden baulichen Anlagen - wie Gartenhäuser, Geschirrhütten, Einzäunungen und Stellplätzen - im Vordergrund. Als negative Begleiterscheinung dieser Nutzung stellt sich auch das wilde Parken entlang der Gärten auf den Feldwegen dar.

Ohne qualifizierte bauplanungsrechtliche Regelungen sind weitere städtebauliche und landschaftsräumliche Missstände zu erwarten.

Die Freiräume des Galgenbergs – insbesondere der Bereich „Riedern“ – besitzen eine erhebliche Naherholungsfunktion für die Tübinger Südstadt mit zum Teil verdichteter Bebauung. Auch für die Freizeitgestaltung hat der Galgenberg Bedeutung. So besteht eine große Nachfrage nach weiteren Kleingärten, die durch den Wegfall bestehender Kleingärten noch zunehmen wird. Der Bereich Riedern bietet sich zur Anlage weiterer Kleingärten wegen seiner Nähe zu den Wohngebieten der Südstadt, wo auch eine große Nachfrage besteht, an.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der diesen Gegebenheiten Rechnung trägt, erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und deren bauliche Anlagen und von landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen werden, um damit auch Rechtssicherheit für heutige ungenehmigte Gartennutzungen zu erhalten. Wegen der großen Nachfrage sollen zur Bedarfsdeckung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage weiterer Kleingärten geschaffen werden.

Entsprechende Vorgaben für die landschaftsräumliche Entwicklung des Planbereichs ergeben sich aus dem Entwurf des "Grünleitplanes für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Französisches Viertel" aus dem Jahr 1996 und aus dem Landschaftsplan.

Mit der Bereitstellung notwendiger Stellplätzen soll dem „wildem Parken“ entgegen getreten werden.

Ebenso sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Schafbeweidung geschaffen werden.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Kleingärten in den vorhandenen Landschaftsraum soll durch ihre gruppenweise Anordnung, ihr Einfügen in die Topographie und durch entsprechende Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote geschehen.

Die Jahrhunderte alte, horizontale Terrassierung der Landschaft zumeist parallel zu den Wegen, die entweder mit alten Feldhecken oder mageren Wiesen bewachsen sind, und die attraktiven Spazierwege mit den Aussichten sollen erhalten bleiben. Die Pachtgärten mit Stellplätzen sollen wie Taschen dazwischen liegen. Gebäude und Stellplätze ordnen sich unter.

Näheres ist dem Grüngestaltungsplan vom 24.8.2007 zu entnehmen.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Er wird begrenzt:

im Norden und im Westen durch die

Galgenbergstraße und den landwirtschaftlichen Weg N. 6069/3

im Süden durch die

Flurstücke Nr. 6081, 6095, 6108 und Teile der Flurstücke Nr. 6124 und Nr. 6125

im Osten durch die

Liegnitzerstraße und das Flurstück Nr. 6125.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der eine Teilbereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“ darstellt. Mit dem hier vorgelegten Plankonzept, bei dem weitere ca. 1,5 ha Gartenland ausgewiesen werden, ist ein weiteres Änderungsverfahren nicht notwendig. Bei den hierbei beanspruchten Flächen handelt es sich um Friedhofserweiterungsflächen und eine Umwandlung von Friedhofsnutzung in Dauerkleingärten entspricht noch dem bauleitplanerischen Entwicklungsgebot. Nichts desto trotz wird im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes die Abgrenzung aktualisiert.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich „Riedern“ ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Private Grünfläche

Der Planbereich wird überwiegend als „G“ – „Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ (im folgenden Kleingarten benannt) bzw. als Eigentümergarten ausgewiesen.

Ein Kleingarten dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung und ist immer ein Pachtgarten einer bestimmten Größe. Ein Eigentümergarten ist ein vom Eigentümer oder von einem seiner Familienangehörigen genutzter Garten. Beide Gartenformen haben eine Mindestgröße von 250 qm und es ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.

Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit deren Zweckbestimmung vereinbar sind. Zulässig werden Pergolen bis zu einer Grund-

fläche von 6 qm, private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen. Mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche nicht zu vereinbarende Nebenanlagen wie größere Terrassen, Klein- und Großtierställe, Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen, Ablagerungen, Schwimmbecken sowie Niederspannungsfreileitungen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Kleingärten sollen einen öffentlichen Wasseranschluss erhalten. Ein Stromanschluss ist nicht vorgesehen und soll auch nicht zulässig sein.

Die privaten Grünflächen „G1“ dienen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Kleingärtner. Die Flächen sind gärtnerisch oder als Rasen bzw. und Wiese auszubilden. Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes ist möglich. Kinder und Jugendliche können in der umgebenden freien Landschaft ausreichend Spielmöglichkeiten finden.

Die als „G 1“ auf dem Flurstück Nr. 6124 festgesetzte Hangmulde dient auch dem Kaltluftabfluss. Dieser schließt sich an die im Bebauungsplan Liegnitzerstraße hierzu geschaffene Kaltluftbahn an.

6.2 Öffentliche Grünfläche

Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „ÖG“ liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option eines Weges mit einer Breite von höchstens 2,50 m. Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche „ÖG 1“ dient einer kleinen öffentlichen Aussicht mit Bänken.

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft. Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist eine bauliche Nutzung in Form von baulichen Anlagen und Ablagerungen nicht zulässig. Zufahrten über die Wiesen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

6.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll künftig ein wildes Parken vermieden werden. Für je drei Kleingärten ist ein Stellplatz vorgesehen.

6.5 Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote

Die festgesetzten Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Gärten.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung der Geschirrhütten und zur Außengestaltung sollen den erforderlichen baugestalterischen Belangen Rechnung tragen. So sind Geschirrhütten mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40° senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und mit dunkelrotem bis dunkelbraunem Ziegeldach herzustellen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in die Bauleitplanung obligatorisch eingefügt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis ist im Umweltbericht vom 24.8.2007 dargestellt, dieser ist Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht basiert auf den ökologischen Untersuchungen des Grünordnungsplanes, vorgelegt am 13.10.2003 als „Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Riedern – Vordere und Hintere Halde“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Gegenüber der bisher zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die künftig zulässigen Kleingärten eine Nutzungsintensivierung und Bodenversiegelung verursacht. Diese wird aber durch eine Begrenzung der baulichen Nutzung und durch eine Mindestgröße der Gartengrundstücke minimiert und durch Pflanz- und Pflanzzerhaltungsgebote ausgeglichen. Eine Aufwertung für den Biotop- und Artenschutz findet durch die neue mosaikhafte Gestaltung statt. Als Minimierung ist auch in die Bilanz einzustellen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin als Wiesen zur Schafbeweidung genutzt werden können.

Das verbleibende ökologisch bilanzierte Defizit wird zugunsten der Schaffung neuer Naherholungsangebote hingenommen.

Das Gebiet Riedern hat für die Schafbeweidung der Vorderen und Hinteren Halde große Bedeutung, weil hier die notwendigen Pflanzflächen bereitgestellt werden.

8. Bodenordnung

Die Durchführung eines förmlichen Baulandumlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Galgenbergstraße und die vorhandenen Feldwege sicher gestellt. Eine neue Ausweichbucht auf Flurstück Nr. 6059 wird einen Begegnungsverkehr erleichtern. Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung einer weiteren Wegebeziehung möglich.

Tübingen, den 24.8.2007

Vom 24.8.2007

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Riedern“

mit Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt, Ute Krommes

1. Anlass des Bebauungsplanes und Zielsetzung des Umweltberichtes

Der Planbereich „Riedern“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des unqualifizierten Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“, rechtskräftig seit dem 15.08.1963.

Der Bereich „Riedern“ ist bislang als „landwirtschaftliche Nutzfläche, von der Bebauung freizuhalten“ ausgewiesen. Trotz dieser bauplanungsrechtlichen Festlegung steht auf größeren Flächen nicht die eigentliche landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Nutzung in Form von Kleingärten und Eigentümergärten mit entsprechender baulicher Nutzung - wie Gartenhäuser, Geschirrhütten, Einzäunungen und Stellplätze - im Vordergrund. Als negative Begleiterscheinung dieser Nutzung stellt sich u.a. das „wilde Parken“ entlang der Gärten auf den Feldwegen dar. Mit neuen qualifizierten bau- und planungsrechtlichen Regelungen sollen die in städtebaulicher und landschaftsräumlicher Hinsicht ungeordneten Verhältnisse und Mißstände neu geregelt werden.

Nach § 244 Abs. 1 und 2 BauGB, der Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau, sind Bauleitpläne, die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach dem neuen Recht zu Ende zu führen. Das bedeutet, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist nach § 2 a Nr. 2 BauGB gesonderter Teil der Begründung. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten diese Vorschriften auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

"Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode des Bauleitplanes... in angemessener Weise verlangt werden kann." (§ 2 Abs. 4 BauGB) Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Da sich hier die Inhalte von Umweltprüfung und Grünordnungsplan - vorgelegt am 13.10.2003 als "Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Riedern - Vordere und Hintere Halde" - in weiten Teilen überschneiden bzw. aufeinander aufbauen, werden die einzelnen Untersuchungsergebnisse in dem hier vorgelegten Umweltbericht in den Grundzügen und allgemein verständlich zusammengefasst. Genauere Informationen und vor allem die zu dem jeweiligen Schutzgut erarbeiteten Bestands- und Bewertungspläne sind diesem "Landschaftsplanerischen Beitrag" zu entnehmen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchung ist ein weiterer Bestandteil dieses Umweltberichtes.

1.1. Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am Galgenberg, südlich der Galgenbergstraße und nördlich des Friedhofes, auf hängigem nordexponierten Gelände.

Der Planbereich wird überwiegend als "Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingarten/Eigentümergehen" ausgewiesen. Diese Pachtgärten werden so angeordnet, dass die alten Terrassierungen der Landschaft heraus gearbeitet werden und dass die taschenähnlich angeordneten Kleingartengruppen durch alte Feldhecken und breite Wiesenstreifen gegliedert werden. Entsprechende Pflanzverbote werden vorgenommen. Die Wiesen werden als "Fläche für die Landwirtschaft Wiese/ Weide" planungsrechtlich festgesetzt. Neue Hecken zur Abgrenzung der neuen Gärten werden über Pflanzverbote geregelt. Die attraktiven Spazierwege mit Aussichten bleiben in Folge des Plankonzeptes erhalten, ein kleiner neuer Aussichtspunkt wird angelegt.

Die Gestaltung der neuen Geschirrhütten, der Pergolen und Einzäunungen, der Stellplätze, die Mindestgröße und Nutzung der Kleingärten werden über bauordnungsrechtliche Festsetzung und örtliche Bauvorschriften geregelt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,77 ha.

Nutzung	Bestand (qm)	geplant (qm)
landwirtschaftliche Wege gesamt	3 664	4 257
davon		
Wiesenweg	1 146	672
asphaltiert	2 075	2 403
Schotterweg	443	1 182
Stellplätze mit Zufahrten (38)	10	630
Acker	18 753	-----
Gartennutzung	22 305	49 786
davon		
Eigentümergeärten	8 083	8 083
Unland	6 880	-----
Grünland gesamt	37 281	32 828
Feldhecke + Wald ähnliches	8 819	10 199
Gesamtgröße Bebauungsplan	97 700	97 700

1.2. Rahmengebende Vorgaben

Aus folgenden Fachplanungen liegen Aussagen zum Planungsgebiet vor.

Der "Grünleitplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Südstadt / Französisches Viertel", 1996, Grünflächenamt der Stadt Tübingen, beschreibt die wesentlichen Rahmen gebenden Vorgaben für das Plangebiet, er formuliert hier Pachtgärten.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen (1997) setzte die Aussagen des Grünleitplanes um und setzte für die "Riedern" die Kategorie "Naherholungsbereich" fest.

Der Flächennutzungsplan hat die Flächen als "Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten" festgesetzt. Der südöstliche Bereich, der derzeit als „Grünfläche, Friedhofserweiterung" festgesetzt ist, wird im Rahmen der Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans entsprechend geändert werden.

1.3. Fachgesetze

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 Bodenschutzverordnung (BBodSchV),

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle formuliert. Anwendung fand hier auch das Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Die Aussagen und Zielsetzungen der Gesetze wurden auch im Hinblick auf die Landschaftsentwicklung berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Ebenso werden Schutzgut bezogen die Veränderung von Umweltmerkmalen durch die Planung prognostiziert und die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung aufgezeigt. Der Istzustand ist dem Bestandsplan (Anlage Nr.4/1) und das planerische Ziel dem Grüngestaltungsplan (Anlage 5) zu entnehmen.

2.1. Schutzgut Mensch

Bedeutung

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, und regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Bestandssituation

Dieser Bereich des Galgenberges besitzt ein hohes Potential für die Naherholung, für Spaziergänger und für kleingärtnerische Nutzung, die erheblich aufwertbar ist. Das Gebiet ist für Fußgänger aus den angrenzenden Wohngebieten und Arbeitsplätzen gut erreichbar. Es ist unbeeinträchtigt von Straßenlärm, eine Qualität die in Tübingen nur an wenigen Hanglagen vorliegt. Beeinträchtigungen für Spaziergänger und die landwirtschaftliche Nutzung gehen von dem wilden Parken auf den Feldwegen entlang der vorhandenen Pachtgärten aus.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die gegenwärtigen Freizeit- und Naherholungsangebote werden durch die neue Infrastruktur verbessert, wodurch für das nähere und weitere Wohnumfeld eine Aufwertung stattfindet. Wenn auch nur geringfügig in Anbetracht der Größe der Nachfrage so wird doch in landschaftsverträglichem Ausmaß dem steigenden Naherholungsbedarf infolge der weiteren Bevölkerungsentwicklung in Derendingen und der Südstadt Rechnung getragen.

Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten, abgesehen von dem vermehrten Verkehrsaufkommen während der Bauphase der Kleingärten.

In der Summe findet eine erhebliche Aufwertung des Schutzgutes statt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Naherholungsinfrastruktur im Plangebiet würde nicht verbessert und nicht ausgebaut werden, trotz der großen Nachfrage. Diese Nachfrage müsste andernorts befriedigt werden, wobei räumliche

Alternativen auf Tübinger Gemarkung nicht einfach zu finden sind. Die Nichtdurchführung der Planung hat Auswirkungen auf andere Flächen außerhalb des Plangebietes.

Die Neuanlage weiterer Pachtgärten könnte mangels Rechtsbasis nicht stattfinden. Die beiden städtischen Kleingärten ähnlichen Anlagen genießen Bestandsschutz und würden vermutlich nicht zu Gunsten landwirtschaftlicher Nutzung zurückgebaut.

2.2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bedeutung

Für die Betrachtung dieses Schutzgutes sind Fragen nach dem Erhalt der Artenvielfalt, dem Schutz besonders gefährdeter Arten, der Sicherung von Lebensräumen sowie nach dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen, dem Biotopverbund, von Bedeutung.

Bestandssituation

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) wird von den Planungen nicht berührt.

Folgende Biotoptypen sind im Planungsgebiet anzutreffen: Fettwiesen, größere Freizeitgärten mit Zierrasen- und kleineren Obstwiesen, kleinere Pachtgärten mit Zierrasen, Blumen- und Gemüsebeeten, alte Feldhecken und ein älterer waldähnlicher Gehölzbestand.

Das Plangebiet hat insgesamt für den Biotop- und Artenschutz keine herausragende Bedeutung. Vorkommen seltener Arten sind nicht zu verzeichnen, die biologische Vielfalt ist gering. Unter anderem sind die Wiesen wegen ihres hohen Nährstoffgehaltes nicht als hochwertig einzustufen. Wertigkeit im Sinne des Biotop- und Artenschutzes besitzen die drei alten Feldhecken, die wegen ihrer Ausdehnung, ihrer Artenzusammensetzung und ihres guten Erhaltungszustandes die Qualität eines nach § 32 des baden-württembergischen Naturschutzgesetzes schutzwürdigen Biotopes haben. Da sie innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegen, besitzen sie diesen Rechtsstatus nicht.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vor allem über Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote wird folgendes geregelt: Der waldähnliche Bereich bleibt erhalten, ebenso die wertvollen Feldhecken. Diesen wird eine ökologisch wertvolle Pufferzone von mindestens 5-10 m als Wiesen zugeordnet. Auch die neuen Pachtgärten verbleiben in entsprechendem Abstand zu ihnen. Eine bedeutende Aufwertung findet sowohl durch die vielen neuen ökologisch wertvollen Randbiotopie statt, wie z.B. das entlang der neuen Pachtgärten entstehende Heckenmosaik, als auch durch die sonstigen in den neuen Pachtgärten anzupflanzenden Gehölze und anderen Pflanzen. In einer Größenordnung von mind. ca. 566 m werden neue Gartengrenzen entstehen, die mind. zu 50% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, und über eine Länge von ca. 430 m ca. 5 m breite Strauchpflanzungen entstehen. In den neuen Gärten sind je Garten mind. ein kleinkroniger einheimischer standortgerechter Baum, das ergibt mind. 75 Stück, zu pflanzen.

Das Gebiet hat Bedeutung für die Schafbeweidung der wertvollen Magerwiesen in der „Vorderen- und Hinteren Halde“, da viele Wiesen in den „Riedern“ dem nächtlichen Pferch der Schafe und der Gewinnung von Winterfutter dienen. Dieser Bedeutung wird durch den Erhalt von Schafweiden Rechnung getragen.

Die geplanten Veränderungen werden die biologische Vielfalt nicht gefährden. Im Gegenteil, sie werden eine Aufwertung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften mit sich bringen, mit steigendem Alter der neuen Biotopstrukturen umso mehr

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Dominanz der landwirtschaftlich genutzten Flure würde verbleiben. Vermutlich würden die beiden städtischen Pachtgartenanlagen trotz mangelnder rechtlicher Basis erhalten bleiben. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist die Aufwertung des heutigen, im Sinne des Biotop- und Artenschutzes weniger wertvollen, Zustandes von Natur und Landschaft nicht zu vermuten.

2. 3. Schutzgut Boden und Grundwasser

Bedeutung

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er gilt primär als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Retentionsraum, als Ausgleichs- und Speicherraum im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als klimatischer Wirkfaktor. Sekundär gilt Boden als Standort für die Land- und Forstwirtschaft, als Rohstofflieferant und als Baugrund.

Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich auf die Reduzierung von Flächenversiegelung und auf die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch Schutz vor stofflichen und nicht stofflichen Beeinträchtigungen.

Bestandssituation

Im westlichen und nördlichen Plangebiet bildet auf ca. 2/3 der Fläche die Keuperformation Stubensandstein den Untergrund. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Stubensandsteinböden, den Braunerden, ist mit der Bewertung als "Grenzflur" als sehr gering anzusehen. Sie gelten als sauer und eher als Ausgangsgestein für Wald.

Im südlichen und südöstlichen Drittel bilden die auf Lößlehm entstandenen Braunerden den Boden. Im Hinblick auf ihre Ertragsfähigkeit ist deren Eignung mit "Acker gut, Grünland mittel oder gut" zu bewerten. Damit zeigen sie eine gute Voraussetzung für eine kleingärtnerische Nutzung. Ca zwei Drittel der neu geplante Gärten, ca. 15 000 qm, befindet sich auf diesen Böden.

Eine Altlastenverdachtsfläche befindet sich unter der waldähnlichen Bestockung im nordwestlichen Planbereich, eine ehemalige Sandgrube, die zwischen 1945 und 1974 mit Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen verfüllt wurde. Eine Umweltgefährdung geht von den Altlastenverdachtsflächen nicht aus. Eine Nutzungsänderung auf der Fläche wird nicht geplant.

Die Feldwege sind größtenteils hergestellt: von insgesamt ca. 3 662 qm sind 443 qm mit Schotterbelag, 2 075 qm sind betoniert/asphaltiert, 1 146 qm existieren als Wiesenweg (siehe auch Tabelle unter Punkt 1.1.).

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung verbunden sind kleinere Flächenversiegelungen durch neue Erschließungsanlagen und Geschirrhütten:

Im Falle der Realisierung sollen nur kurze Wegeabschnitte, die heute noch nicht als Wege hergestellt sind, ausgebaut werden: ca. 320 qm asphaltiert und ca. 740 qm als Schotterweg. Die Stellplätze und ihre Zufahrten, ca. 630 qm, sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, d.h. sie werden ebenso wie die horizontalen Wegeabschnitte damit nur teilversiegelt.

Die Anzahl der Geschirrhütten wird max. ca. 75 Stück betragen, bei einer Grundfläche von max. ca. 6,5 qm, handelt es sich hierbei um 490 qm. In den Festsetzungen ist geregelt, dass die Dachflächenwässer, die nicht zur Gartenbewässerung gesammelt und verwendet werden, zu versickern sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge der Planung Versiegelungen stattfinden, die als Eingriffstatbestand zu bewerten sind. Eine Linderung und Minimierung der damit verbundenen Folgen für den Bodenwasserhaushalt wird durch die Wasserdurchlässigkeit des größten Teiles der neuen Wegebeläge und die Versickerung bzw. Wiederverwendung der Dachflächenwasser stattfinden.

Die Umwandlung von Ackerflächen und Fettwiesen in Gärten wird in verschiedener Art und Weise zu Nutzungsintensivierungen führen.

Inanspruchnahme oder Entnahme von Grundwasser werden mit den Planungen nicht vorbereitet.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für dieses Schutzgut ist die Erhaltung des Status quo zu prognostizieren.

2.4. Schutzgut Klima/Luft

Bedeutung

Durch Luftverunreinigungen werden die menschliche Gesundheit sowie die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Luftverunreinigungen und -veränderungen sind Belastungen des Klimas sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene.

Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist durch Luftverunreinigungen nicht vorbelastet.

Offene, nicht überbaute Landschaften stellen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen dar, deren Bedeutung für angrenzende Stadtquartiere abhängig ist von der Lage zu den regionalen Windsystemen und

von der Topografie. Die Kuppe des Galgenberges, oberhalb des Plangebietes gelegen, fungiert als solche. Hier entstandene Kaltluft fließt in Geländemulden, auch über das Plangebiet in die Stadt herab.

Im Norden und im Südosten befinden sich zwei Zonen, in denen bei entsprechenden Wetterlagen auf der Kuppe des Galgenberges entstandene Kaltluftmassen über das offene Gelände abwärts fließen. Ihre Bedeutung für das Stadtklima wird "lokale Strömung geringen Ausmaßes", der untersten Bewertungsstufe, bewertet.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Diese Kaltlufttransportbahnen bleiben nach Realisierung der Planung in ihrer Funktion aufrecht erhalten. Zur Aufrechterhaltung der Strömung im Nordosten werden die Flächen als Wiesen bzw. Rasenflächen für die Zukunft gesichert.

In den Gärten möglicherweise anfallendes Verbrennen von pflanzlichen Abfällen wird in Anlehnung an die entsprechende Rechtsverordnung über Hinweise im Bebauungsplan geregelt. Auswirkungen auf unterhalb des Gebietes gelegene Wohngebiete sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Funktionen des Schutzgutes Klima bleiben bei Durchführung der Planung in ihrer Wirksamkeit vollständig erhalten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für dieses Schutzgut ist die Erhaltung des Status quo zu prognostizieren.

2.5. Schutzgut Landschaft

Bedeutung

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mit prägen.

Bestandssituation

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als ein mit Acker und Wiesen genutzter Hang dar, durchsetzt mit Eigentümergeärten und zwei Gruppen von Pachtgärten, mit ca. 32 bzw. mit ca. 8 Pachtgärten. Der Hang besitzt mind. seit 150 Jahren nachzuweisende Terrassen ähnliche horizontale Böschungen mit Wiesen und zwei großen Feldhecken. Die beiden Spazierwege besitzen viele Aussichten.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das attraktive Landschaftsbild und dessen Erlebbarkeit durch Spazierwege mit Aussichten auf Tübingen und seine Anhöhen bleibt erhalten. Ebenso bleibt das schöne Bild von Schafherden erhalten, weil für die Schafbeweidung Wiesen erhalten bleiben. Durch baugestalterische Vorgaben für Größe und Gestaltung der Geschirrhütten und der Einzäunungen wird eine geordnete, ästhetisch befriedigende Entwicklung für die Pachtgärten gewährleistet.

Mit den Veränderungen durch die neuen Gärten wird die Attraktivität des Landschaftsbildes und damit die Funktionen dieses Schutzgutes nach Realisierung der Planung erhalten bleiben.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das ästhetische Erscheinungsbild dieser Anlagen könnte weiterhin verlieren, wenn die baulichen Anlagen mangels Rechtsbasis bei ihrem provisorischen Ausbaustandard verbleiben würden. Das „wilde Parken“ auf den Feldwegen würde weiter anwachsen, da eine Lösung ohne neues Planungsrecht hierfür nicht möglich ist.

2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutung

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Entwicklung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.7. Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander

Bedeutung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bestandssituation

Von Bedeutung sind hier die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Arten und Lebensgemeinschaften: Die als Wirtschaftsgrünland und zum Getreideanbau genutzten Böden werden landwirtschaftlich so bewirtschaftet, daß die Entwicklung vielfältiger, schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten hinten ansteht.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet führt die Anlage von Kleingärten zu einer Veränderung der Funktion des Bodens. Mit der Anlage vieler kleiner vielfältig bewirtschafteter Kleingärten werden auch die Bodenfunktionen vielfältiger. Unter anderem wird das Artenspektrum der Pflanzen- und Tierwelt erweitert und bereichert werden.

Über die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen Auswirkungen, die über die in den Kapiteln 2.1. bis 2.6. bereits Beschriebenen hinausgehen, zu erwarten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für dieses Schutzgut ist die Erhaltung des Status quo zu prognostizieren.

2.8. Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung

Die Veränderungen der Umweltmerkmale wurden in den vorangegangenen Kapiteln so beschrieben, daß die Eingriffsbeurteilung Schutzgut bezogen abgearbeitet wurde.

Bilanzierend ist festzustellen,

- dass für das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine Aufwertung stattfindet.
- dass Beeinträchtigungen durch Immissionen während der Bauphase der Kleingärten stattfinden, diese aber nicht einen Eingriffstatbestand nach Naturschutzgesetz darstellen.

- dass ein Restdefizit im Hinblick auf die neuen Versiegelungen verbleibt.

2.9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermieden wird die Beeinträchtigung einer, wenn auch geringer wertigen, Kaltluftleitbahn, im südöstlichen Planbereich. Eine ca. 30 m breite Zone wird als Wiesen- bzw. Rasenfläche auch für diese Zwecke festgelegt.

Die mit den Nutzungsintensivierungen verbundenen Bodenversiegelungen betreffen die neuen notwendigen Erschließungen. Der damit verbundene Eingriff wird minimiert durch die Verwendung von Schotterbelägen. Für die ca. 490 qm Versiegelungen durch die Errichtung der kleinen Geschirrhütten findet die Minderung des Eingriffs durch die Begrenzung der Gebäudegröße und die Auflagen zur Dachflächenwassernutzung statt. Als Ausgleich hierfür dienen auch die Pflanzerhaltungs- und Pflanzgebote.

Als Minimierung ist auch in die Bilanz einzustellen, dass das Plankonzept weiterhin zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen zur Schafbeweidung ermöglicht. Der damit verbundene Verzicht auf eine möglichst hohe Anzahl von Gärten führt zu Pufferzonen, die sowohl zur Aufwertung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wie auch zur harmonischen Einfügung in das Landschaftsgefüge führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einher.

2.10. Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gartenabfälle stellen Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar. Sie sollen kompostiert werden, was planungsrechtlich nicht regelbar ist. Die Stadt als Verpächter wird dies privatrechtlich regeln.

Für den Fall, dass pflanzliche Abfälle verbrannt werden, ist im Bebauungsplan auf die Einhaltung der entsprechenden Verordnung hingewiesen.

Abwässer gibt es derzeit im Gebiet nicht. Für den Fall, daß zur Bewässerung der Gärten neue Wasserleitungen finanziert werden, entsteht auch dann kein Abwasser.

2.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig.

2.12. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen wurden im Rahmen der Bearbeitung des Plankonzeptes erstellt. Eine eher intensivere Inanspruchnahme der Grundstücke mit Erhöhung der Anzahl von neuen Kleingärten, beispielsweise ihre Verdoppelung oder ohne Pufferzonen von Wiesen und Feldhecken wurden als nachteilig für die zukünftige Landschaftsentwicklung, für die Naherholungsqualität am Galgenberg und vor allem für die Bewirtschaftungsmöglichkeiten des Schäfereibetriebes bewertet und verworfen.

Ebenso wurde die Alternative verworfen, alleine eine Legalisierung der beiden kleinen Gartenanlagen vorzunehmen. Die Anlagen liegen verstreut, ohne landschaftsräumliche Verknüpfung. Auch notwendige Stellplätze sind hier landschaftsverträglich nicht neu anzulegen, hierfür wären auf jeden Fall weitere Grundstücke in Anspruch zu nehmen.

2.13. Zusammenfassende Darstellung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne qualifizierte bauplanungsrechtliche Regelungen sind weitere städtebauliche und landschaftsräumliche Mißstände zu erwarten:

Die Naherholungsinfrastruktur im Plangebiet würde nicht verbessert und nicht ausgebaut werden, trotz der großen Nachfrage. Diese Nachfrage müsste andernorts befriedigt werden, wobei räumliche Alternativen auf Tübinger Gemarkung schwer zu finden sind. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild würde die Aufwertung von Natur und Landschaft nicht stattfinden. Die Dominanz der landwirtschaftlich genutzten Flure würde verbleiben. Das ästhetische Erscheinungsbild der bestehenden Pachtgartenanlagen könnte weiterhin verlieren, wenn die baulichen Anlagen mangels Rechtsbasis bei ihrem improvisierten Ausbaustandard verbleiben würden. Das „wilde Parken“ auf den Feldwegen würde weiter anwachsen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die planerische Systematik von Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktdanalyse und Plankonzept fand Anwendung. Die Ergebnisse wurden dokumentiert in dem "Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan Riedern - Vordere und Hintere Halde vom 13.10.2003".

In den Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender in Auftrag gegebener Gutachten eingeflossen:

"Erfassung und Dokumentation des FFH-Lebensraumtyps 6510 im Rahmen des Bebauungsplanes Hechinger Straße - Backofen - Galgenbergstraße - Kelterweg", 6.2003, der Gruppe für Ökologische Gutachten, Stuttgart.

"Gutachten zum Biotop- und Artenschutz zum Bebauungsplan Hechinger Straße - Backofen - Galgenbergstraße - Kelterweg", 10.2003, der Gruppe für Ökologische Gutachten, Stuttgart.

"Praxisratgeber Grünlandnutzung", 3.2005, von Dr. Florian Wagner, Rübgarten.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, ebenso keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen aus der Planung ausgewirkt hätten.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Im Rahmen eines Monitoring soll die Gemeinde überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Empfohlen wird deshalb, daß die Stadtverwaltung fünf Jahren nach Realisierung, die Pflanzgebote der neuen Kleingärten überprüft und eine Zählung der parkenden Fahrzeuge vornimmt.

Eher von allgemeinem Interesse wird es sein, wie erfolgreich die Stadt die konsequente Lenkung der neuen Kleingärten den Zielen entsprechend realisieren wird.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch diesen Bebauungsplan sollen zur Befriedigung der großen Nachfrage am nördlichen Galgenberg neue Dauerkleingärten bereit gestellt werden. Lage und Anordnung der neuen Gärten und ihrer Stellplätze erfolgt in Form von Gruppen, die mit jeweils breiten Zonen von Feldhecken und Wiesen gegliedert und zwischen die terrassierte Landschaft angeordnet werden und sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Für die Schafbeweidung verbleiben ausreichend große zusammenhängende landwirtschaftlich nutzbare Flächen.

Mit dem Planungsinstrument eines Bebauungsplanes wird Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und von landwirtschaftlicher Nutzung sowie Rechtssicherheit für zukünftige und bestehende Gartennutzungen und deren bauliche Anlagen geschaffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit diesem Bebauungsplan nicht vorbereitet:

- In der Bilanz findet für das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine Aufwertung statt.
- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch ein der Landschaft angepaßtes Nutzungsmosaik von Gärten, Wiesen und Hecken und durch Pflanzhaltungsgebote und Pflanzgebote minimiert.
- Beeinträchtigungen durch Immissionen während der Bauphase der Kleingärten sind zu vernachlässigen.
- In der Bilanzierung verbleibt im Hinblick auf das Schutzgut Boden ein Restdefizit durch Versiegelungen, es ist nicht von Bedeutung.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einher.

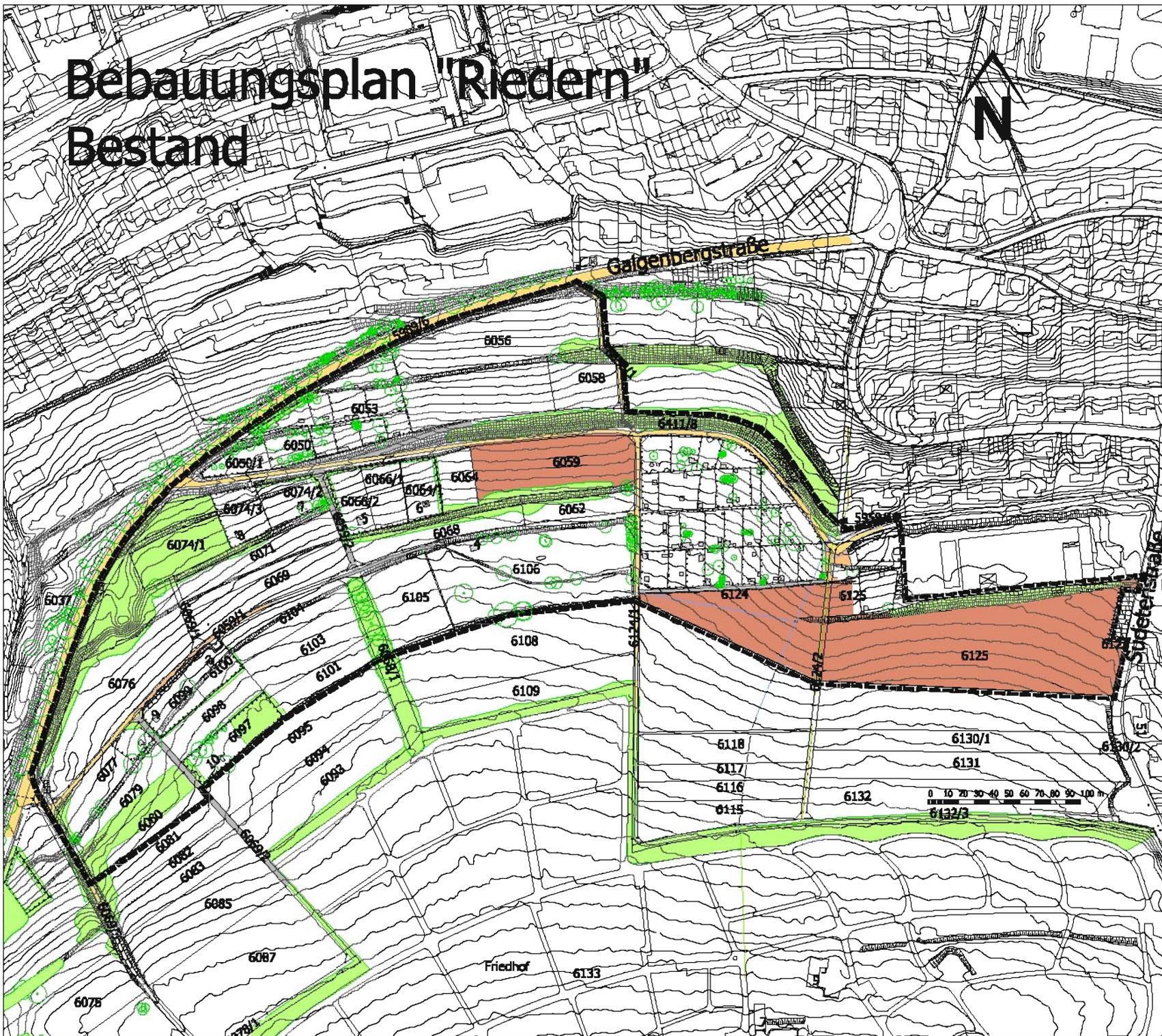
Weil durch diesen Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, ist ein Monitoring nicht zwingend. Dennoch wird empfohlen, dass die Stadtverwaltung fünf Jahren nach Realisierung, die Pflanzgebote der neuen Kleingärten überprüft und eine Zählung der parkenden Fahrzeuge vornimmt.

Bebauungsplan "Riedern" Bestand



Legende

-  Fahrbahn / Makadam
-  Schotterweg
-  Grasweg
-  Gebüsch / Großgehölze
-  Bäume
-  Wiesen
-  Äcker
-  Freizeigtärten
-  Geschirrhütten
-  Wasserleitungen
-  Kabel
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bestandsplan
"Riedern"
ohne Maßstab
Datum: 16.08.2005



Bebauungsplan "Riedern" Grüngestaltungsplan



Legende

-  landwirtschaftliche Flächen mit Grünland, Wiesen u. Weiden
-  Zone für Kleingärten mit Geschirrhütte und Einfriedlung
-  von den Kleingärtnern gemeinschaftlich nutzbar, Kleinkinderspiel zulässig
-  öffentliche Grünfläche mit kleinem Aussichtspunkt
-  zu erhaltende Einzelbäume
-  zu erhaltende Feldgehölze und waldähnliche Gehölze
-  landschaftsprägende Böschungen
-  zu pflanzende Sträucher
-  zu pflanzende Hecken / Einzelbäume
-  öffentliche Wege
-  Stellplätze für die Kleingärten
-  Wege in den Gartenanlagen
-  Zäune / Einfriedlungen
-  vorhandene Gebäude, Stand 12/2004
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


 Tübingen
 Stadtentwicklung

Bebauungsplan
 "Riedern"
 Grüngestaltungsplan
 Plan Nr.
 Tübingen, 24.08.2007

Ulla Schreiber
 BauDürmermeisterin

Angela Weidkopf
 Stadtplanungsamt



Anlage 6 zur Vorlage 344/2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplanänderung „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“			Gemarkung Tübingen
			Bebauungsplan „Riedern“ Stadtgebiet / Stadtteil Tübingen
Baugebiet: Kleingartengebiet			Gebietsgröße: ca. 9,77 ha
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeneinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: X ja nein			
<u>Anlass der Planung</u> In den Gewannen Riedern soll planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und von landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen werden. Zur Befriedigung der großen Nachfrage sollen neue Pachtgärten bereitgestellt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Kleingärten; Erhaltung des Landschaftsraumes.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			07.04.2003
Informationsveranstaltung			22.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			23.06.2004 – 23.07.2004
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			29.06.2004
1. Auslegungsbeschluss			22.09.2005
Öffentliche Auslegung			10.10.2005 – 11.11.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			07.10.2005
2. Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			24.08.2007

Landschaftsplanerischer Beitrag	13.10.2003
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	