

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Hirschau**

Betreff: **Bebauungsplan "Rittweg Nord, Teil 1"**
Billigung des Plankonzeptes für das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: 69/2007

Anlagen: Plankonzept in der Fassung vom 15.08.2007 (Anlage 1)
Vorläufiger Umweltbericht (Anlage 2)
Übersichtsplan (Anlage 3)

Beschlussantrag:

Der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die in Form einer 14-tägigen Planaufgabe sowie einer Informationsveranstaltung durchgeführt wird, wie auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird das Plankonzept mit vorläufigem Umweltbericht und Erläuterungen in der Fassung vom 15.08.2007 zu Grunde gelegt.

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil 1“ ist es, das bestehende Gewerbegebiet südlich des Rittweges nach Norden zu erweitern, um den im Gewerbegebiet Rittweg bereits ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsflächen zur Standortsicherung zur Verfügung zu stellen und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in Hirschau zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In den letzten Jahren meldeten immer wieder Gewerbetreibende des Gewerbe- und Industriegebietes „Rittweg“ für ihre Betriebe einen Erweiterungsbedarf, der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rittweg“ nicht mehr gedeckt werden konnte. Langjährig bestehende Hirschauer Firmen, insbesondere die Fa. Aicheler & Braun, benötigen umfangreiche Erweiterungsflächen zur Standortsicherung. Des Weiteren liegen Anfragen verschiedener kleinerer Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung vor, die sich gerne in Hirschau ansiedeln würden.

Am 26.03.2007 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ gefasst. Der Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ soll nun für eine erste Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Da insbesondere die

Fa. Aicheler & Braun Erweiterungsbedarf geltend gemacht hat und eine Firmenerweiterung im direkten Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen muss, wurde die Erweiterungsfläche am östlichen Ende des im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Erweiterungsbereiches gewählt.

2. Sachstand

▪ Abgrenzung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil 1“ umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die Abgrenzung folgt im Wesentlichen der im Städtebaulichen Rahmenplan Hirschau aus dem Jahr 2005 beschlossenen Entwicklungsplanung für den Ortsteil. Der Rahmenplan sieht nördlich entlang des Rittweges eine ca. 6,3 ha große Erweiterungsfläche in Form eines ca. 40 m breiten Gewerbestreifens vor, die an ihrer nördlichen Kante zum Ort hin angemessen eingegrünt werden soll. Das jetzt vorliegende Plankonzept sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der vorgesehenen Erweiterungsfläche um ca. 20 m vor. Da die Einhaltung der Vorgaben des Rahmenplanes zu einer landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbaren Restfläche zwischen der Gewerbefläche und dem bestehenden Entwässerungsgraben führen würde, wurde entschieden, den bestehenden Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes als natürliche Begrenzung der gewerblichen Erweiterungsfläche zu wählen.

Um umfangreiche Teilvermessungen zu vermeiden, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so angepasst, dass er auch Teile des Rittweges und der Industriestraße umfasst.

▪ Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten beim Planungsbüro Horstmann & Berger, Altensteig beauftragt. Die Untersuchungen ergaben, dass für das geplante Gewerbegebiet keine Einschränkungen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) fest. Es sind zwei große Baufenster vorgesehen, innerhalb derer gewerbliche Erweiterungen erfolgen können. Im östlichen Bereich des Plangebietes kann eine Bautiefe von ca. 55 m ermöglicht werden, während im westlichen Bereich eine Bautiefe von ca. 35 m angeboten werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 13.440 m². Die Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken erfolgt vom Rittweg aus.

Die Höhenentwicklung des Erweiterungsgebietes wird begrenzt, so dass das neue Gewerbegebiet zwischen dem südlich angrenzenden Industriegebiet „Rittweg“ und der nördlich angrenzenden Grünzäsur, deren südlichen Rand es zukünftig bilden wird, eine vermittelnde Position einnimmt. Mit einer vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 8 m wird in Richtung Ortskern eine gewisse Höhenstaffelung zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Rittweg (8 – 12m) und dem weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Toräcker-Dischinger“ (7m) erreicht.

▪ Städtebauliche und landschaftliche Einbindung

Ein wichtiger städtebaulicher Aspekt für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist ein geordnetes Erscheinungsbild der gewerblichen Flächen sowohl zur Hirschauer Ortslage als auch insbesondere zum Rittweg hin.

Während die Gestaltung des Plangebietes nach Norden im Wesentlichen durch eine angemessene Eingrünung der geplanten Gewerbeflächen erzielt werden soll, ist entlang des Rittweges eine straßenbegleitende Baumreihe mit Querparkern und einem begleitenden Fußweg vorgesehen.

Entlang des Rittweges soll die bestehende Baumreihe aus Feldahorn und Linden fortgesetzt werden. Sie soll den Straßenraum ansprechend gliedern. Die hier vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sollen in regelmäßigen Abständen durch einen Baum gegliedert werden. Da die genaue Lage der Gewerbebetriebe und deren Zufahrten innerhalb des Gebietes noch nicht fest stehen, erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan flexibel; d. h. die einzelnen Baumstandorte können noch den Gegebenheiten entsprechend verschoben werden. Um einen sinnvollen Rhythmus für die straßenbegleitende Baumpflanzung zu ermöglichen, soll pro Gewerbegrundstück maximal eine Zufahrt vorgesehen werden, deren maximale Breite beschränkt werden soll.

Der bestehende Feldweg an der westlichen Grenze des Plangebietes soll künftig als eine Hauptwegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer den Hirschauer Ortskern mit dem Naherholungsgebiet am Hirschauer Baggersee verbinden. Eine lockere Baumpflanzung entlang des Feldweges soll diese wichtige Wegeverbindung betonen und aufwerten. Wünschenswert ist, diese Pflanzung nach Norden hin fortzusetzen.

Nach Norden wird das Gewerbegebiet mit einer Gehölzpflanzung in die Landschaft eingebettet. Im östlichen Bereich des Plangebietes kann an den bereits vorhandenen Baumbestand nördlich des Entwässerungsgrabens angeknüpft werden. Betriebsleiterwohnungen könnten vorzugsweise im nördlichen Bereich der Parzellen angeordnet werden und sich zum grünen Graben- und Landschaftsbereich orientieren.

▪ Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Kanal im Rittweg eingeleitet werden, während das im Plangebiet anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen nicht in den Kanal eingeleitet werden soll, sondern entweder direkt auf den Grundstücken versickert oder in den Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes eingeleitet werden soll. Letzterer leitet den Überlauf aus dem Regenüberlaufbecken dem Neckar zu.

Geplant ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über private Versickerungsmulden auf den Grundstücken. Die Versickerungsmulden sollen evt. auch als Sammelanlage das Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht vorreinigen, bevor es in den Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes eingeleitet wird.

Der gut versickerungsfähige Untergrund des Plangebietes und seine Nähe zum Neckar sprechen für eine Muldenversickerung. Im nahe gelegenen Baugebiet „Käppelesäcker“ wurde eine Muldenversickerung bereits festgesetzt. Zudem ist die bestehende Mischkanalisation in Hirschau voll ausgelastet, so dass eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation vermieden werden sollte. Die technischen Voraussetzungen für eine Muldenversickerung und deren genaue Dimensionierung werden im weiteren Verfahren geprüft werden.

▪ Dachbegrünung und Klimaschutz

Im Bebauungsplan soll zudem aus ökologischen Gründen für Dachflächen eine zumindest teilweise Dachbegrünung festgesetzt werden. Da das Gewerbegebiet vom Spitzberg/Hirschauer Berg und dem Kapellenberg mit der Wurmlinger Kappelle aus gut eingesehen werden kann, soll die geplante Dachbegrünung in besonderem Maße der landschaftsverträglichen Eingliederung des Gewerbegebietes in die Landschaft dienen. Zum Thema Dachbegrünung sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den ansiedlungsinteressierten Gewerbebetrieben Gespräche geführt werden sowie Informationen über Dachbegrünungen eingeholt werden. Eine Photovoltaiknutzung der Dachflächen soll ebenfalls ermöglicht werden. In wieweit weitere Klimaschutzvorgaben im Bebauungsplan getroffen werden, wird im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen geprüft und konkretisiert.

▪ Auswirkungen auf die Umwelt – vorläufiger Umweltbericht

- Gesetzlicher Rahmen, Ziel und Zweck des Umweltberichts

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, in einem separaten Bericht die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen (vgl. § 2Abs. 4 und §2a BauGB und Anlage zum BauGB).

So werden auch für den Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ die Belange des Umweltschutzes betrachtet. Dabei geht es entsprechend dem momentanen Vorentwurfsstadium in erster Linie darum, den Untersuchungsrahmen anhand einer ersten Bestandsaufnahme abzustecken.

- Untersuchungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Hirschau 2005

Bereits in den Überlegungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Hirschau wurde deutlich, dass die räumlichen Potenziale für mögliche Siedlungserweiterungen begrenzt sind. Grund hierfür ist die Lage Hirschaus in hochwertiger Landschaft. Zahlreiche Schutzgebiete umgeben Hirschau, ebenso der im Regionalplan 1993 dargestellte regionale Grünzug. Der Landschaftsplan stellt darüber hinaus besonders wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft in der Umgebung von Hirschau dar. Daher wurde der Fokus der Flächensuche sehr schnell auf den Bereich zwischen der Ortslage von Hirschau und dem Rittweg gelegt. Hier sind keine Schutzgüter von besonderer Wertigkeit betroffen. Dies entspricht dem Grundsatz des möglichst schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft: Mit der Wahl möglichst verträglicher Standorte wird dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

- Zusammenfassung des momentanen Untersuchungsstandes

Auf der Grundlage der Auswertung des Rahmenplanes, des Landschaftsplanes und der eigenen Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen können erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, auf Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum europäischen Schutzgebiet Nr. 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ macht allerdings eine überschlägige Betrachtung erforderlich, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele kommen kann. Dies würde dann eine Verträglichkeitsuntersuchung nach §34 BNatSchG nötig machen.

Durch die Bodenversiegelung für Baukörper und Erschließung werden voraussichtlich erhebliche nachteilige Wirkungen für das Schutzgut Boden und dessen Funktionen verursacht. Über die Wechselwirkungen ist damit auch das Schutzgut Wasser betroffen, hier besonders die Retentionsfunktion und die Grundwasserneubildung sowie der wirtschaftende Mensch, dessen landwirtschaftliche Ertragsgrundlage der Boden ist. Durch das Heranrücken der Gewerbeflächen an die Ortslage von Hirschau wird der Erholungswert der Landschaft im direkten Siedlungsumfeld weiter geschmälert. Vor allem sind die neuen Baukörper geeignet, das Landschaftserleben am Hirschauer Berg weiter zu beeinträchtigen. Hier ist allerdings mit dem Industriegebiet am Rittweg schon eine Vorbelastung gegeben.

- Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren bzw. zu kompensieren.

- Erhaltung des Grabens und seiner Baumreihe am nördlichen Rand des Planungsgebietes,
- Einbindung des Gewerbegebietes, vor allem nach Norden und Osten mit Gehölzpflanzungen,
- Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe am Rittweg zur Gestaltung des Straßenraumes,
- Vorschriften zur Dachbegrünung,
- Rückhaltung von Regenwasser durch Dachbegrünung und Rückhaltemulden,
- Versickerung von unverschmutztem Regenwasser,
- langfristige Verlegung des Radweges.

Überschlägig betrachtet liegt der Schwerpunkt der Auswirkungen auf den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild/Erholung. Hier wird voraussichtlich auch ein externer Ausgleich erforderlich werden.

- Untersuchungsrahmen

Es muss eine überschlägige Betrachtung angestellt werden, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten europäischen Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele kommen kann. Ansonsten wird entsprechend dem momentanen Kenntnisstand der Schwerpunkt der weiteren Betrachtung auf den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild, den diesbezüglichen Vermeidungsbemühungen und der notwendigen Kompensation für die verloren gegangenen Funktionen liegen. Darüber hinaus gehende oder vertiefende Untersuchungen werden nicht angestrebt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage des Plankonzeptes vom 15.08.2007 mit Erläuterungsbericht, vorläufigem Umweltbericht das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen.

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

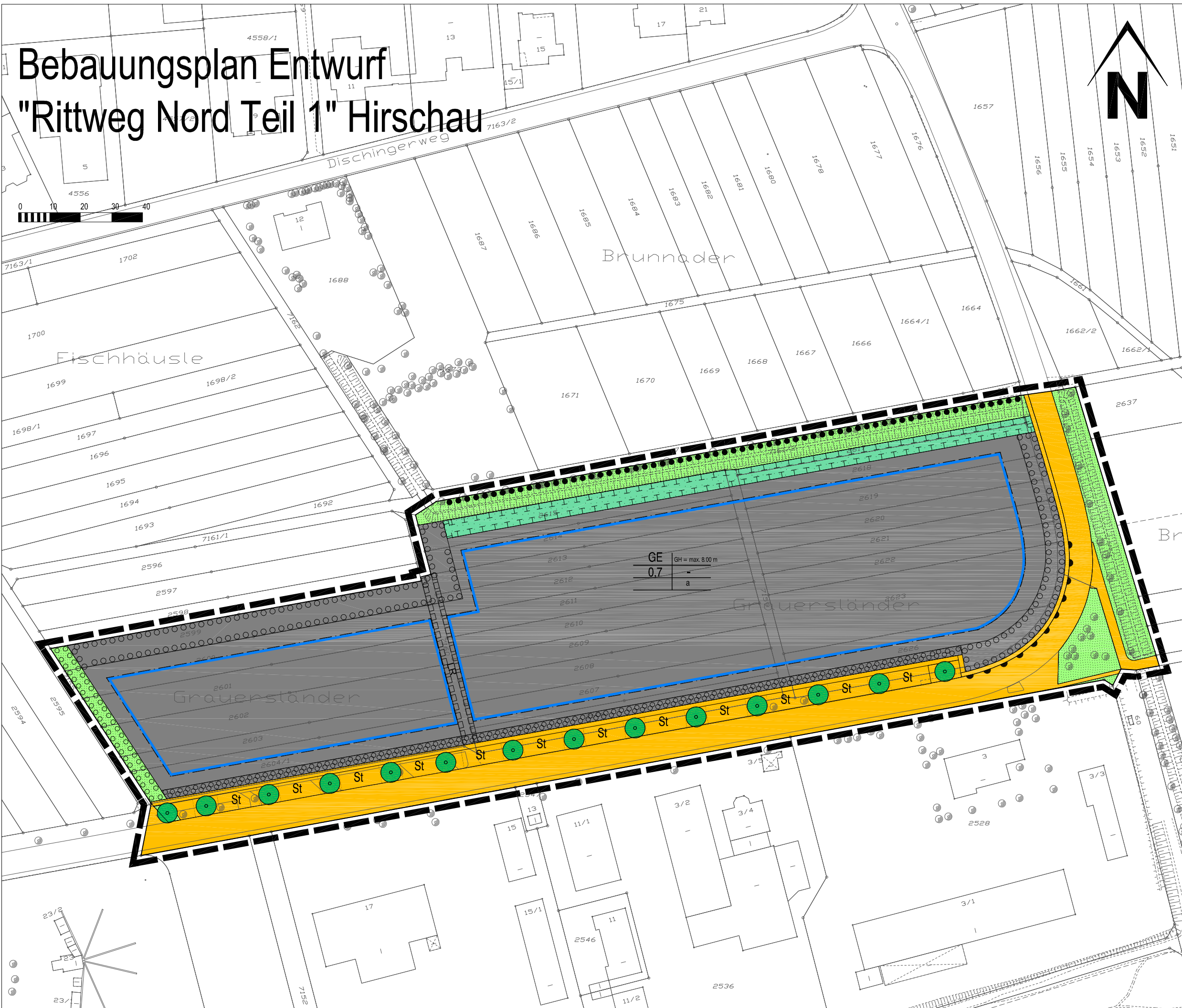
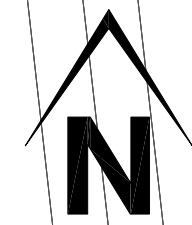
5. Anlagen

Plankonzept in der Fassung vom 15.08.2007 (Anlage 1)

Vorläufiger Umweltbericht (Anlage 2)

Übersichtsplan (Anlage 3)

Bebauungsplan Entwurf "Rittweg Nord Teil 1" Hirschau



Zeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
-	-
-	Bauweise

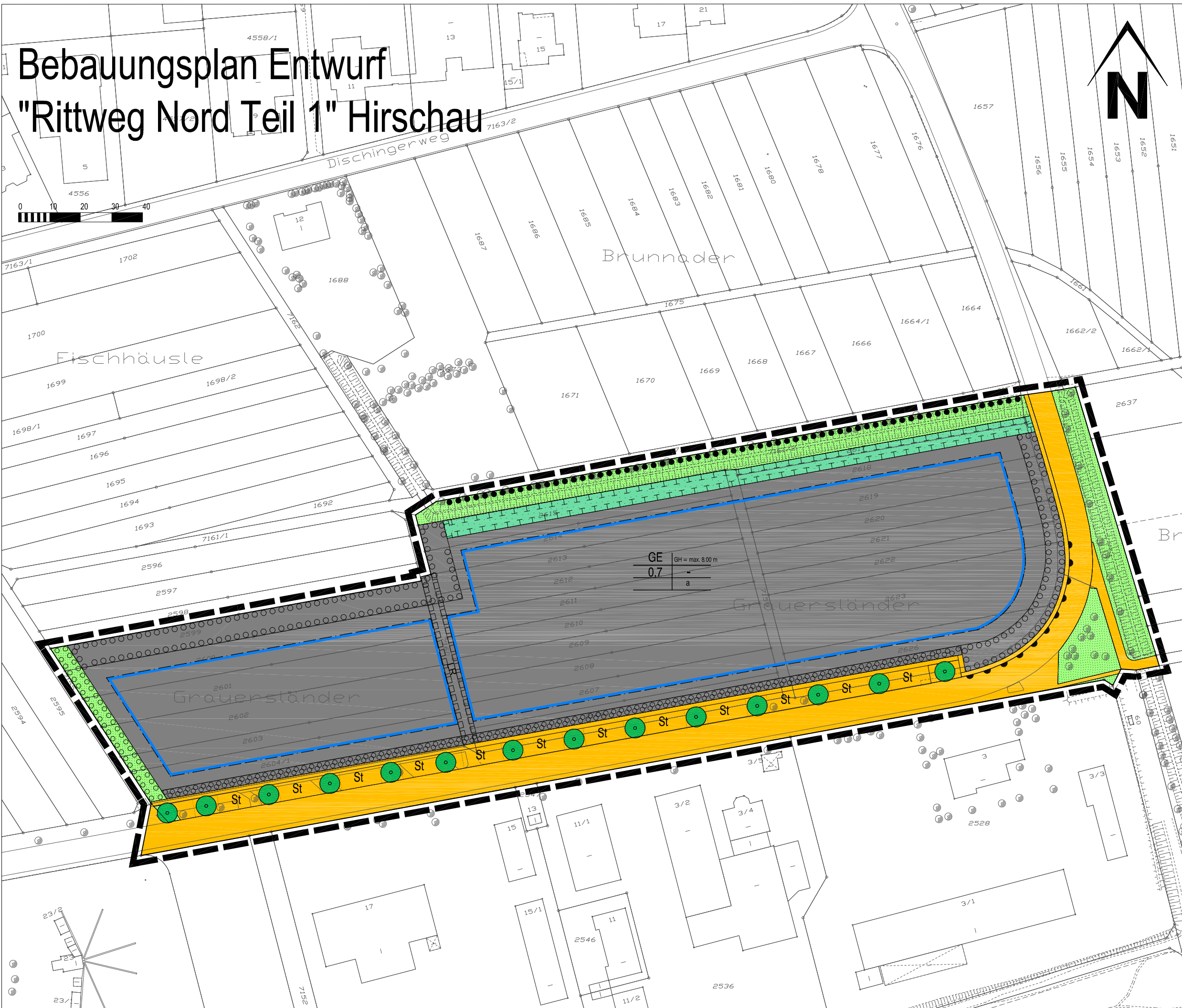
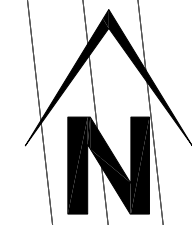
- ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
- GH max. zul. Gebäudehöhe
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
- St Stellplätze
- Leitungsrecht
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Böschung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

GE GH = max. 8,00 m
0.7
a



Bebauungsplan Entwurf
"Rittweg Nord Teil 1"
Hirschau
Maßstab: ohne
Datum: 15.08.2007

Bebauungsplan Entwurf "Rittweg Nord Teil 1" Hirschau



GE GH = max. 8,00 m
0,7 -
a

Zeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

- ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
- GH max. zul. Gebäudehöhe
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
- St Stellplätze
- Leitungsrecht
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Böschung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Bebauungsplan Entwurf
"Rittweg Nord Teil 1"
Hirschau
Maßstab: ohne
Datum: 15.08.2007

Vorläufiger Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ in Tübingen-Hirschau

Umweltprüfung Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ - vorläufiger Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Sofern es sich dabei um keinen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht seither die Verpflichtung, in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anlage zum BauGB).

Der nachfolgende vorläufige Umweltbericht fasst den Stand der umweltbezogenen Informationen zum gegenwärtigen Zeitpunkt zusammen und legt dar, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad weitere Untersuchungen erfolgen sollen.

1. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan 2006:

Fläche für Landwirtschaft

Regionalplan 1993:

Der Regionale Grünzug grenzt östlich der Industriestraße an das Planungsgebiet an. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Aussagen für das Planungsgebiet.

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997 trifft im Bereich Rittweg folgende Aussagen:

- Bereich mit vorzugsweise sehr guter, guter und mittlerer Nutzung als Acker,
- regional/überregional bedeutsame Radwegeverbindung entlang von Rittweg und Industriestraße,
- südlich an den Seen und nördlich am Hirschauer Berg: Naherholungsbereich,
- am Hirschauer Berg außerdem: Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung hinsichtlich Landschaftsbildqualität (besonders prägend für das Landschaftsbild).

Das Ökologische Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes schlägt die Entwicklung landschaftsge-rechter Ortsränder vor:

- Verzahnung von Siedlungsrand und freier Landschaft durch Einbindung mit Streuobststreifen, lockeren Hecken mit standortgerechten Gehölzarten,
- Fassadenbegrünung bei Industriebauten.

Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau

Bereits im städtebaulichen Rahmenplan Hirschau von 2005 wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage des Orts in hochwertiger Landschaft die räumlichen Potenziale für mögliche Erweiterungen begrenzt sind. Zahlreiche Schutzgebiete umgeben Hirschau, ebenso der Regionale Grünzug. Daher wurde der Fokus der Flächensuche sehr schnell auf den Bereich zwischen der Ortslage von Hirschau und dem Rittweg gelegt. Abgesehen von der guten landwirtschaftlichen Eignung der Böden sind hier keine weiteren Schutzgüter von besonderer Wertigkeit betroffen. Dies entspricht dem Grundsatz des möglichst schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft und spielt eine besondere Rolle in der Eingriffsregelung, da mit der Wahl möglichst verträglicher Standorte dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen wird.

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes, die das Planungsgebiet betreffen, sind:

- Erhaltung der Zäsur zwischen Gewerbe/Industrie und der Ortslage, Zweck: gestalterischer Einschnitt in der Siedlungsfläche, wichtige Funktionen für die wohnungsnaher Erholung, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Sicherung der kleinklimatisch wichtigen Durchlüftung,
- Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Gewerbestreifens,
- Erhaltung und Ergänzung der Straßenbaumreihen sowie
- optische Abschirmung der gewerblichen Anlagen durch raumbildendes Grün,
- Verlegung des baden-württembergischen Radwanderweges „Neckartalweg“ (aus Richtung Rotenburg über den Rittweg zum östlichen Ortsrand), Verlegung auf einen neuen breiten Geh- und Radweg am Südrand der Wohnbebauung. Grund: verstärkte Gewerbeansiedlung am Rittweg. Im Bebauungsplan „Käppelesäcker“ wurde dieser neue Weg am südlichen Ortsrand bereits dargestellt.
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit der Badenutzung an den Baggerseen bei weiteren Planungen,
- Ziele der Landschaftsentwicklung:
 - Rücksichtnahme auf die wenigen noch erhaltenen Biotop- und Strukturelemente,
 - Verlust und Beeinträchtigung von Böden gering halten, funktionsgerechter Ausgleich,
 - Grundwasserschutz und Erhaltung der Grundwasserneubildung/Regenwasserrückhaltung,
 - Vermeidung von Barrieren für den Luftaustausch,
 - Minimierung von Verschlechterungen für das Landschaftsbild, vor allem im Hinblick auf die besondere Bedeutung von Kapellenberg und Hirschauer Berg für die Naherholung.
- Hinweise zur Vermeidung und Kompensation negativer Eingriffsfolgen
 - Vermeidung vor allem für die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden erforderlich sowie für dessen Funktionen im Wasserhaushalt,
 - Hinweise auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen, s. Kap. 5 dieses Umweltberichtes.

Sonstige Fachpläne

Im Stadtplanungsamt Tübingen werden aktuell Planungen zum Baggersee in Hirschau erstellt, die eine Neuordnung und verträgliche Gestaltung der dortigen Nutzungen zum Ziel haben. Der Planungskonzept für den Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ wird insbesondere die Planungsvorschläge zur fußläufigen Anbindung des Sees aufnehmen. Außerdem ist beabsichtigt, den voraussichtlich erforderlichen externen Ausgleich für Natur und Landschaft zumindest zum Teil am See umzusetzen.

Es liegen keine Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor.

Begleitend zur städtebaulichen Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Planungsbüro Horstmann & Berger, Altensteig in Auftrag gegeben (s. auch Pkt. „Mensch und Gesundheit“). Die Untersuchungen ergaben, dass für das geplante Gewerbegebiet keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen erforderlich sind.

Geschützte Flächen und Objekte, FFH-Verträglichkeit

Es befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte im Planungsgebiet.

Östlich anschließend an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil 1“ verläuft die Grenze des FFH-Gebietes Nr. 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“. Hier wird im Zuge einer überschlägigen Betrachtung zu prüfen sein, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele kommen kann. Dies würde dann eine Verträglichkeitsuntersuchung nach §34 BNatSchG nötig machen.

2. Vorliegende Untersuchungen und Datengrundlagen

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegen folgende Untersuchungen zum Bereich des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil 1“ vor:

- Nutzungs- und Biotoptypenkartierung im Planungsgebiet, Stadtplanungsamt, 4.5.2007,
- Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro Horstmann & Berger, Altensteig, vom 13.07.2007.

Daneben wurden die Untersuchungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Hirschau 2005 ausgewertet, weitere bereits vorliegende Quellen (s. Quellenverzeichnis) und die Ergebnisse der Beteiligung während der Aufstellung des Rahmenplanes.

3. Aktuelle Kenntnisse zum Umweltzustand

3.1 Mensch und Gesundheit

Lärm

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Wohngebiete, deren Wohnbevölkerung als ein gegen Lärm besonders empfindliches Schutzgut einzustufen wäre: Direkt nördlich des Grünzuges liegen die Gewerbeflächen am Dischingerweg und südlich des Rittweges das Industriegebiet „Rittweg“. Begleitend zur städtebaulichen Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung beim Planungsbüro Horstmann & Berger, Altensteig in Auftrag gegeben. Es hat zum Ergebnis, dass sich aus dem Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen ergeben, die nachbarschützende Einschränkungen für das geplante Gewerbegebiet erforderlich machten.

sonstige Einwirkungen

Weitere Faktoren der Umwelt, die sich auf den Menschen, seine Gesundheit oder auf die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten (z. B. Lichtemissionen, Erschütterung, Strahlung, Gerüche), werden als nicht relevant eingeschätzt. Es werden keine weiteren Untersuchungen angestrebt.

3.2 Boden

Im Untersuchungsgebiet werden Braune Auenböden vorherrschend aus Auelehm mit einer Mächtigkeit von mehr als 8 dm angetroffen, in kleiner Teilfläche auch aus Auekies (MELUF 1981). Die Böden haben überwiegend hohe Bedeutung als Filter und Puffer, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit). Die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotential) ist sehr gering.

Im Rahmen der Planungen für den Bebauungsplan Käppelesäcker wurden die Versickerungsmöglichkeiten von Dach- und Niederschlagswasser untersucht und die Böden hierfür als gut geeignet eingeschätzt. Die Gegebenheiten im Plangebiet „Rittweg Nord, Teil 1“ können als vergleichbar gelten.

Bodenverunreinigungen sind nicht vorhanden. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Weitere Untersuchungen werden nicht angestrebt.

Mögliche Auswirkungen

- Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung,
- Stoffeinträge in der Bauphase.

Folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich sind vorgesehen:

- Rückhaltung von Regenwasser und Versickerung von unverschmutztem Regenwasser.

3.3 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasservorrat im Neckarkies wird auf 400.000 m³/km² geschätzt. Bei Überbauung einer Auenfläche von 1 ha ist mit einer Abnahme der Grundwasserneubildung um ca. 2.000 m³ / Jahr (= Wasserbedarf von 55 Einwohnern) zu rechnen und möglicherweise mit der Zunahme der Verunreinigungsgefahr infolge verstärkter Uferfiltration des Neckars (MELUF 1981).

Die Vorkommen zeichnen sich durch eine gute Qualität aus, bedingt durch die schützenden Deckschichten mit sehr hohem Filtrations- und Puffervermögen. Die nutzbare Trinkwassermenge reicht jedoch meist kaum für die Eigenversorgung der Gemeinden aus (vgl. HEDDER 2006). Die Grundwasserneubildung aus Niederschlag beträgt ca. 100-200 mm/a und ist als „mittel“ einzuschätzen. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine sehr hohe Eignung und Empfindlichkeit für das Wasserdargebotspotenzial – Grundwasser auf. Kein Wasserschutzgebiet.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Oberflächenwasser

Der nördlich angrenzende Graben dient als Überlauf aus dem Regenüberlaufbecken und ist kein natürlicher Wasserlauf. Er führt nur temporär Wasser. Es besteht keine Relevanz bzgl. Gewässergüte und der Funktion als Lebensraum.

Das Planungsgebiet hat hohe abflussdämpfende Wirkung (Verzögerung des Oberflächenabflusses) bei Starkregen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Neckars liegt südlich außerhalb des Gebietes und erstreckt sich vor allem über die Flächen südlich des Flusses.

Es werden keine weiteren Untersuchungen angestrebt.

Mögliche Auswirkungen

- Verringerte Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung und dadurch Gefahr der Grundwasserverschmutzung, vor allem in der Bauphase,
- Verminderung der Grundwasserneubildung,
- Erhöhung und Beschleunigung des Regenwasserabflusses.

Folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich sind vorgesehen:

- Festsetzung grundwasserschützender Vorgaben,
- Rückhaltung von Regenwasser: Rückhaltemulden und zumindest teilweise Dachbegrünung,
- Versickerung von unverschmutztem Regenwasser.

3.4 Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum System des Neckartales, das der Sammlung und dem Abfluss von Kaltluft dient und eine bedeutsame Durchlüftungsachse für das Tübinger Stadtgebiet darstellt. Die Hauptströmung (Volumen und Geschwindigkeit) wird allerdings für den Bereich südlich des Neckars, zwischen Neckar und Bahnlinie angenommen. Wichtige Zuströmungen zu diesem System kommen von den Hängen des Rammert und des Spitzberges/Hirschauer Berges.

Hirschau erhält seine Kalt- und Frischluftzufuhr ebenfalls mit der Hauptwindrichtung von Westen her, aber auch durch die Kaltluftabflüsse vom Hirschauer Berg und durch den nächtlichen lokalen Luftaustausch mit den umgebenden offenen Flächen.

Die Grünzäsur zwischen Industriegebiet und der Siedlung von Hirschau besitzt ausgleichende Funktion im kleinräumigen Luftaustausch mit den direkt angrenzenden bebauten Flächen: Durch die hohe nächtliche Kaltluftproduktion der offenen Flächen entsteht eine lokale Luftströmung, die der Siedlungsfläche kühlere Luft zuführt. Die vorhandene Vegetation wirkt darüber hinaus filternd für Stäube und Luftschadstoffe und reichert die Luft mit Feuchtigkeit an. Es ist eine Luftströmung von West nach Ost anzunehmen, die allerdings schon jetzt durch die Bäume am Graben gebremst wird, da diese quer zur Durchlüftungsachse stehen. Mit den Emissionen aus dem Industriegebiet (Luftschadstoffe, Stäube) ist eine Vorbelastung gegeben.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist Teil im System des ausgleichenden Grünzuges. Es wird aber aufgrund seiner von der Siedlung abgerückten Lage und wegen seiner geringen Größe lediglich als mittel bis gering bedeutsam für Luft und Klima eingeschätzt.

Im Planungsgebiet herrschen keine besonderen Bedingungen bzgl. der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7. h) BauGB.

Tieferegehende Untersuchungen werden nicht angestrebt.

Mögliche Auswirkungen

- Vor allem aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes: nur geringe lokale Auswirkungen,
- durch die abgerückte Lage des Gebietes sind Wohnbauflächen nicht betroffen,
- weitere Einschränkung der Durchlüftbarkeit in West-Ost-Richtung durch das Heranrücken der Bebauung von Süden her.

Folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich sind vorgesehen:

- Bereits durch den Rahmenplan: Erhaltung der Grünzäsur zwischen den Gewerbe- und Industrieflächen am Rittweg und der Ortslage von Hirschau.

3.5 Pflanzen und Tiere

Es liegt die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen vor (Stadtplanungsamt, Mai 2007): Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Ackerflächen, zum Rittweg hin abgegrenzt mit Feldhecken mittlerer Standorte aus heimischen Straucharten, zum Teil auch mit eingewachsenen Bäumen. Im westlichen Drittel liegen entlang des Rittweges versiegelte Parkierungsflächen, gegliedert von einzelnen Baumpflanzungen mit Linde. Die dahinter liegende Hecke ist überwiegend aus Ziergehölzen zusammengesetzt. Die Äcker werden durch Gras- oder Schotterwege erschlossen. Nur der Weg, der die westliche Grenze des Planungsgebietes bildet, ist versiegelt.

Der Graben an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes dient als Abschlag für das Regenüberlaufbecken und führt daher nur temporär Wasser. Er ist trapezförmig hergestellt und war zum Aufnahmezeitpunkt gemäht. Auf seiner nördlichen Böschungsoberkante stockt eine mehrere Jahrzehnte alte Baumreihe aus verschiedenen Arten, die sehr prägend wirkt.

- Acker: geringe Bedeutung,
- Feldhecke mittlerer Standorte: hohe Bedeutung, Abwertung durch Lage an der Straße: mittel,
- Hecke mit Ziergehölzen: geringe Bedeutung,
- Graben: geringe Bedeutung,

- Baumreihe entlang des Grabens: mittlere bis hohe Bedeutung,
- versiegelte Flächen: belastend.

Insgesamt wird dem Planungsgebiet nur eine geringe, im Bereich der Hecken mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugemessen. Hinsichtlich besonders oder streng geschützter Arten wird das Plangebiet als unbedeutend eingestuft, da es der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Darüber hinaus gehende Untersuchungen werden nicht angestrebt.

Mögliche Auswirkungen

- Verlust von Hecken und Bäumen am südlichen Rand des Planungsgebietes.

Folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich sind vorgesehen:

- Erhaltung der Baumreihe entlang des Grabens,
- Einbindung des Gewerbegebietes nach Norden, Westen und Osten mit Gehölzpflanzungen,
- Neupflanzung von Bäumen entlang des Rittweges,
- Vorschriften zur zumindest teilweisen Dachbegrünung.

3.6 Biologische Vielfalt

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Überplanung des Gebietes und damit der Verlust der aufgezeigten Biotopstrukturen keinen Einfluss auf die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und auf die Vielfalt der Ökosysteme haben wird.

Vermeidung und Kompensation nicht erforderlich. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

3.7 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt gut einsehbar im Neckartal. Die Hänge des Hirschauer Berges mit ihren ausgedehnten kleinteiligen Strukturen aus Weinanbau und Magerwiesen, Trockenmauern und Obstwiesen besitzen hohe bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. Sie sind wichtiger Naherholungsraum und daher empfindlich vor allem gegen optische Störung und Verlärmung. Vorbelastend wirkt diesbezüglich der Verkehrslärm von der L 371 und das bestehende Industriegebiet Rittweg.

Die Hirschauer Baggerseen werden für die Naherholung genutzt. Hieraus entstehen Anforderungen an den Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil 1“ bezüglich der Anbindung dieser Gebiete an Hirschau, v. a. für den Fußgänger- und den Fahrradverkehr.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grünzuges zwischen Siedlungsfläche und Industriegebiet. Es ist Teil des unmittelbaren Siedlungsumfeldes von Hirschau und als solches bedeutsam für das Erscheinungsbild des Ortes und als Erholungsfläche für die Feierabenderholung. Von hier aus kann der Ort in seiner Gesamtheit vor dem Hintergrund von Hirschauer Berg und Kapellenberg wahrgenommen werden. Letzteres gilt auch für den Blick vom Rittweg aus. Das Planungsgebiet selbst weist bis auf die Hecken entlang des Rittweges und die Baumreihe auf der nördlichen Grabenseite keine Strukturen auf, die für das Landschaftsbild wirksam wären. Die Baumreihe am Graben wirkt allerdings prägend in diesem Bereich. Ein überregional bedeutsamer Fahrradweg verläuft auf dem Rittweg.

Vor allem aufgrund der Blickbeziehungen, die in Richtung Ortslage und Hirschauer Berg/Kapellenberg bestehen, wird dem Planungsgebiet insgesamt eine wichtige Funktion für das Landschaftserleben zugemessen.

Weitere Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet.

Mögliche Auswirkungen

- Verkleinerung der Grünzäsur,
- negative Auswirkungen auf das Landschaftserleben am Hirschauer Berg,
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Rittweg.

Vermeidung Verminderung Kompensation

- Erhaltung des Grabens als natürliche Grenze der Bebauung und der Baumreihe an seiner nördlichen Böschungsoberkante,
- zumindest teilweise Begrünung von Dachflächen,
- Einbindung der Gewerbeflächen nach Norden, Westen und Osten,
- Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe zur Gestaltung des Straßenraumes,
- langfristige Verlegung des Radweges.

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Hinweise auf Boden- und Kulturdenkmale oder Sachgüter (z. B. Gebäude) vorhanden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3.9 Wechselwirkungen

Über die Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den o. g. Schutzgütern genannt worden wären. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

4. Alternativen, Nullvariante

Standortalternativen

Wie oben bereits dargestellt, wurden im städtebaulichen Rahmenplan für Hirschau von 2005 auch die Erweiterungspotenziale untersucht. Jedoch wurde aufgrund der Lage des Ortes in hochwertiger Landschaft der Fokus der Flächensuche sehr schnell auf den Bereich zwischen der Ortslage von Hirschau und dem Rittweg gelegt. Dieser wird jetzt – nach dem Bebauungsplan „Käppelesäcker“ - in einem zweiten Abschnitt überplant.

Nullvariante – Verzicht auf die Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden – gleichbleibende Nutzung vorausgesetzt – keine Änderungen eintreten. Für die Erweiterungs- und Verlagerungswünsche der Gewerbebetriebe müssten andere Flächen gefunden werden. Bei einer Inanspruchnahme anderer Flächen im Umfeld von Hirschau wäre mit schwerer wiegenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

5. Kompensation negativer Planungsfolgen

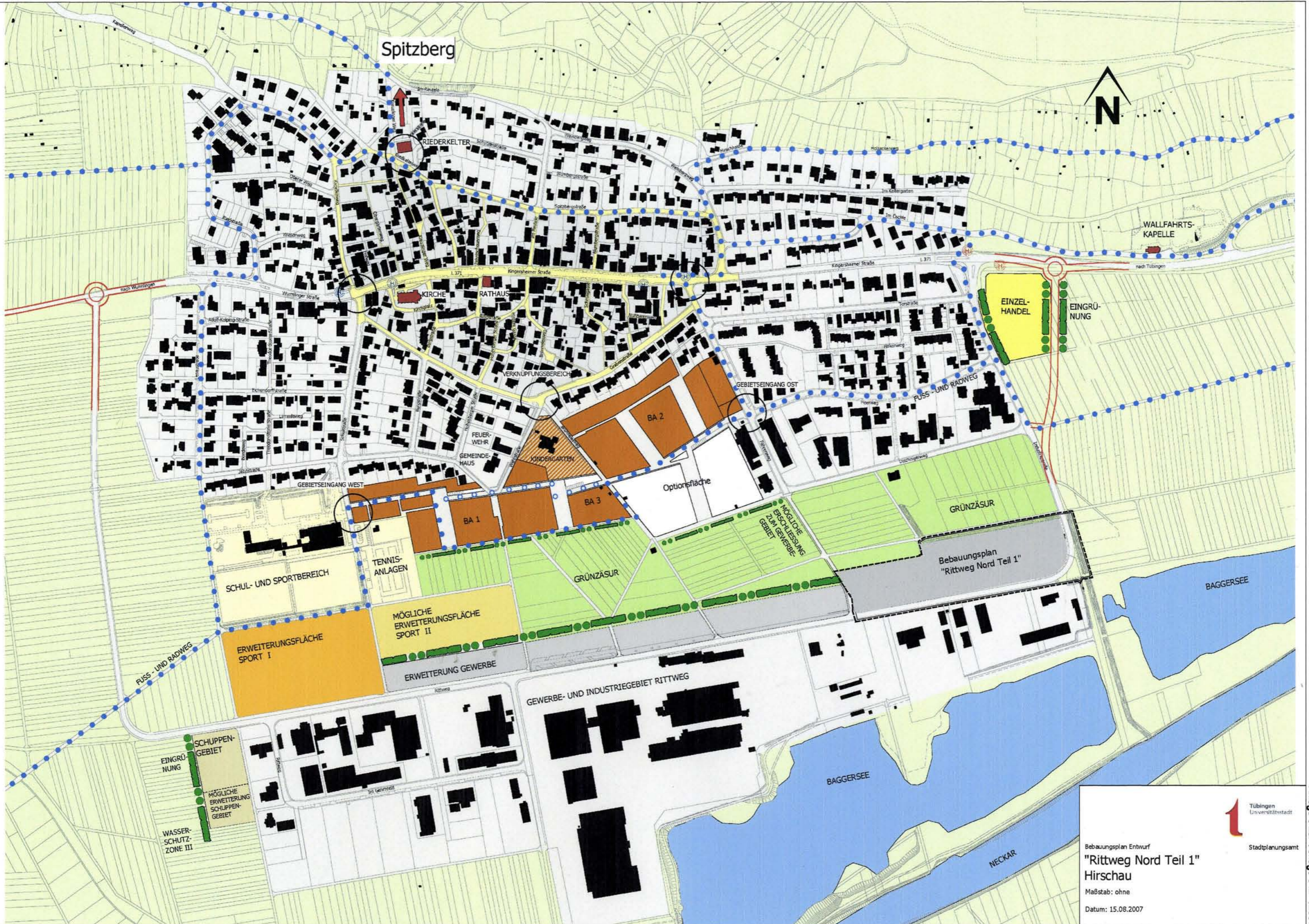
Überschlägig betrachtet liegt der Schwerpunkt der Auswirkungen auf den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild/Erholung. Hier wird voraussichtlich auch ein externer Ausgleich erforderlich werden. Im städtebaulichen Rahmenplan für Hirschau werden folgende beispielhafte Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt:


- Erstpflege an verbuschenden oder bereits verbuschten Hängen von Kapellenberg und Hirschauer Berg,

- Anlage von Streuobststreifen zur Verzahnung von Siedlungsrand und freier Landschaft,
- Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen vorwiegend östlich des Ortes fördern durch Neupflanzung von Einzelbaumgruppen, Anlage von Feldgehölzen, Feldrainen, Ackerrandstreifen, Wegrandstreifen, Altgrasinseln etc.,
- Umwandlung von Acker in Grünland oder Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen, v. a. südwestlich und westlich der Industrieflächen,
- Entwicklung vorhandener Grabensysteme mit begleitendem Röhricht und Hochstaudenfluren,
- Einrichten von Gewässerrandstreifen, speziell an jenen Teilstücken des Aarbaches, wo dies noch nicht erfolgt ist und Nutzungsänderung/Extensivierung an den angrenzenden Flächen,
- Entwicklung von naturnahen Auenabschnitten des Neckars in Zusammenarbeit mit der Gewässerdirektion Neckar,
- Lenkung der Erholungsnutzung und damit Schutz wertvoller Bereiche, besonders im Bereich der Hirschauer Baggerseen.

6. Quellen, vorliegende Gutachten

- Flächennutzungsplan (2006): FNP für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Stand 100. Änderung, 2006
- Hedder, D. (2006): Umweltbericht zum Bebauungsplan "Käppelesäcker" in Tübingen Ortsteil Hirschau, unveröff.
- Landschaftsplan (1997): Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998.
- LGRB (2006) = Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Stand: Februar 2006
- MELUF (1981) = Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg (Hrsg.) (1981): Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen, o.O.
- pro plan (1997): Landschaftsplan - Teilbereich Tübingen, Stuttgart.
- Regionalverband Neckar-Alb (1993): Regionalplan für die Region Neckar-Alb, zuletzt geändert 1995
- Umweltministerium Baden-Württemberg [Hrsg.] (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Reihe: Luft, Boden, Abfall, Heft 31, 34 S.) Stuttgart.
- Universitätsstadt Tübingen, Stadtplanungsamt (2007): Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Maßstab 1:500.
- Universitätsstadt Tübingen (2005): Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau (Bausteine zur Stadtentwicklung Hirschau, 18), Tübingen.




 Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Entwurf
"Rittweg Nord Teil 1"
 Hirschau
 Maßstab: ohne
 Datum: 15.08.2007

Anlage 3 zur Vorlage 342 /2007