Begründung zum Bebauungsplan " R I E D S T R A S S E " in Tübingen-Hirschau

Universitätsstadt Tübingen Stadtplanungsamt

1. ANLASS DER PLANUNG

Das letzte Baugebiet in Hirschau wurde in den Jahren 1987 - 1988 erschlossen und ist nahezu vollständig überbaut. (Bereich westlich der Lenaustraße) Für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes ist die Erschließung von weiterem Bauland in Hirschau notwendig. Dies entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplanes.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Bereich als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt - bis auf einen schmalen Streifen im südwestlichen Bereich, der jedoch im 31. FNP-Änderungsverfahren aufgenommen werden soll. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riedstraße" überlagert im Osten einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Obere Wiese". Die hier getroffenen Festsetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Riedstraße" aufgehoben und entsprechend der geänderten Planung neu bestimmt.

Der übrige westliche Planbereich liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Fragen der Entschädigung durch Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung nach § 44 BauGB treten damit nicht auf.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt das Gewann "Am Totenweg" und den nördlich angrenzenden Ostteil des Gewannes "Bei der Riedsteige".

Der Planbereich beinhaltet 2,8 ha, davon sind

Allgemeines Wohngebiet: 2,1 ha
Verkehrsfläche: 0,5 ha
Öffentliche Grünfläche: 0,2 ha

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Mit der neu ausgewiesenen Bebauung soll der zukünftige nordwestliche Ortsrand von Hirschau abgeschlossen und städtebaulich gestaltet werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Spitzberg" kommt diesem Abschluß der Bebauung eine besondere Bedeutung

zu. In der leicht ansteigenden Hangsituation im Norden des Plangebietes ist freistehende eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen, die sich in der westlichen Randzone fortsetzt. Nördlich und südlich des Oberen Weges, als stärker bebauter innerer Bereich, ist zweigeschossiger Mietwohnungsbau geplant. Die übrigen Flächen sollen mit zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern bebaut werden.

Die Gebäude sind überwiegend nach Süden und Südwesten orientiert, einige Gebäudegruppen, besonders an der Wurmlinger Straße, richten sich aus schalltechnischen Gründen nach Westen aus. Der Lärmschutz zur Wurmlinger Straße soll nach Süden durch einen Lärmschutzwall, nach Westen (aus Platzmangel) durch absorbierende und begrünte Lärmschutzwände erreicht werden.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

freistehende Einzelhäuser:	13
Doppelhaushälften:	16
Reihenhäuser:	20
Geschoßwohnungen:	36

6. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Neubaugebiet wird - wie bereits die Umgebungsbebauung - als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die danach zulässige Nutzungsmischung Wohnen, Läden für den täglichen Bedarf, sonstige Läden und Praxen sind in diesem Baugebiet erwünscht. Als zu stark belästigende Nutzungen werden Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

7. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Es sind 1- und 2-geschossige Gebäude mit ausbaubaren Dächern geplant. Die bauliche Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Trauf-, First- und Gebäudehöhe festgesetzt.
Dabei werden im Sinne eines familiengerechten Wohnens je (schmaler) Reihen- und Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung und je freistehendes Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

8. **BAUWEISE**

Zur freien Landschaft hin wird "offene Bauweise/Einzelhaus" festgesetzt, während zum Ort hin die dichtere Bebauung "Offene Bauweise/Doppel-haus" und "Hausgruppe" oder "offene Bauweise" ohne Einschränkung festgesetzt wird.

9. **GESTALTUNG**

In Anlehnung an die vorhandene östliche Bebauung werden 1- und 2-geschossige Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung 35 - 38°) vorgesehen. Durch die Dachneigung sowie die festgesetzte Traufhöhe von 3,5 m ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist ein Dachausbau möglich.

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) verbindlich festgelegt. Unterschreitungen sind als Ausnahme zulässig.

10. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Riedstraße, beginnend in ihrem südlichen Anschluß an die Wurmlinger Straße kröpft nach dem Abzweig des Wiesenweges nach Westen ab, um im Nordbereich, nach der Abzweigung des Oberen Weges, wieder den Anschluß an den Kapellenweg zu finden. Die einzelnen Baubereiche werden dabei entweder direkt oder über separate Verkehrsanbindungen erschlossen. Die Radwegverbindungen Tübingen - Wurmlingen und Tübingen -Rottenburg sind in das geplante Erschließungssystem sinnvoll integriert. Der landwirtschaftliche Hauptweg (7056) aus Richtung Wurmlingen findet direkten Anschluß an die Riedstraße bzw. an den Oberen Weg.

Der Querschnitt der Riedstraße ist mit 5,50 m Fahrbahn, einschließlich Fahrradnutzung und einen einseitigen, 2,25 m breiten Gehweg vorgesehen. Die Flächen für den öffentlichen und privaten ruhenden Verkehr sind im Plan eingetragen. Bei den Geschoßwohnungsbauten sind größtenteils Tiefgaragen vorgesehen.

Die von der Riedstraße abzweigenden Erschließungsanlagen sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen konzipiert (verkehrsberuhigte Wohnbereiche). Die Ausbaubreiten liegen zwischen 4,75 m und 6,50 m. Gesonderte Gehflächen werden in solchen Bereichen, nicht ausgewiesen.
Das Erschließungssystem ist funktional gegliedert und den Anforderungen entsprechend angemessen dimensioniert.

11. LÄRMSCHUTZ

Die L 371, die das Plangebiet im Süden tangiert, weist derzeit eine Belastung mit ca. 12.400 Kraftfahrzeugen pro 24 Std. auf. Dadurch tritt eine Verschallung des südlichen Bereiches des Wohngebietes auf, die über den in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgesehenen zulässigen Werten für ein "allgemeines Wohngebiet" liegt (tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A)).

Um diesen Konflikt zu bewältigen, sind im Bebauungsplan zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

1. Lärmschutzwall auf öffentlicher Grünfläche (Höhe = mind. 2,50 m).
2. Lärmschutzzäune als von privater Seite zu errichtende Maßnahme an der Westgrenze des Baugebietes.

Berechnungen haben ergeben, daß, um die erforderliche Lärmminderung zu erreichen, auf dem Wall noch eine 2 m hohe Schallschutzwand errichtet werden müßte. Entsprechende Erhöhungen wären auch für die westlichen Schallschutzwände erforderlich. Für die Gesamtanlage wäre eine derartige Ausbildung aus städtebaulichen Gründen und für die angrenzenden Baugrundstücke aus Gründen der Wohnqualität (u.a. Verschattung, Freiraumerlebnis) nicht akzeptabel.

Der damit vorgegebene Konflikt ist nicht vollständig zu lösen. Der von Lärm tangierte Bereich wird deshalb als Zone mit erhöhter Lärmbelastung ausgewiesen und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden geforert.

Dieser Verzicht auf die hohe Abschirmung im Süden ist auch technisch sinnvoll, da durch die Straßeneinmündung der Riedstraße in die L 371 in jedem Fall Schalltrichter vorhanden sind, durch die zwangsweise eine Lärmbelastung in das Baugebiet hereinfließt und Schutzmaßnahmen zunichte macht.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wassersorgung und Entwässerung wird durch die Erweiterung der bestehenden Leitungen gewährleistet.
Im Südteil des Baugebietes können die Untergeschosse nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Da die Untergeschosse nicht bewohnt werden sollen, ist diese Einschränkung vertretbar.

Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

Die Müllentsorgung erfolgt nur in der Riedstraße. Die Mülleimer können am Abholtag auf den erweiterten Gehwegflächen an der Riedstraße abgestellt werden. Die öffentlichen Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht befahren.

Die Wärmeversorgung im Baugebiet erfolgt über Einzelfeuerungen. Als umweltfreundliches Heizmittel kann Gas angeboten werden. Ein Ausschluß von anderen Heizmitteln kann rechtlich nicht begründet werden.

Zur Minimierung der erforderlichen Heizungsenergie wurden die Gebäude überwiegend nach Süden und Südwesten orientiert. Der spätere Einsatz von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist durch die geneigten Dachflächen gewährleistet.

13. GRÜNORDNUNG

Wie dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen, ist mit Pflanzgeboten die Herstellung von ökologisch und gestalterisch wirksamen Grünstrukturen innerhalb des Planungsgebietes und die Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin beabsichtigt.

Ein notwendiger Kinderspielplatz wird an zentraler Stelle ausgewiesen. Der Lärmschutzwall wird angemessen gestaltet und punktuell mit Baum- und Strauchgruppen gestaltet.

14. AUSSAGEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Den Zielsetzungen des Gesetzes (§ 8 a - c BNatSchG) Eingriffe zu vermeiden, deren nachhaltige Auswirkungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren, kann durch die Maßnahmen in Punkt 13. nur teilweise entsprochen werden. Dies wird jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung hingenommen: Die Belange, die für eine verdichtete, aus verschiedenen Wohnungs- und Gebäudetypen bestehende Siedlungserweiterung in dem vorgesehenen Bereich sprechen, werden als

gewichtiger angesehen. (Auf die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsberechnung unter Ziffer 4 der Erläuterung zum Grünordnungsplan wird verwiesen.)

15. **KOSTEN**
Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt überschlägig angesetzt:

Straßenausbau einschließlich Versorgungsleitungen	2,34 Mio. DM
Kanalnetz	0,51 Mio. DM

16. **BODENORDNUNG**
Das Baugebiet weist schmale landwirtschaftliche Grundstücke auf, die nach Lage, Form und Größe nicht für eine Bebauung geeignet sind. Zur Durchführung der beabsichtigten Bebauung ist daher eine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich.

Tübingen, 06.09.1993"

(1 Lageplan, 1 Übersicht und 1 Grünordnungsplan liegen dem Protokoll als Anlage bei).

Vorlage 1a/94:

"Durch ein redaktionelles Versehen haben sich in die Vorlage 1/94 folgende Fehler eingeschlichen:

1. Das Fassungsdatum des Bebauungsplanes ist nicht der 19.05.1993, sondern der 06.09.1993.

2. Die Wohnungszahl ist auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt (Ziffer 7 auf S. 8 der Begründung).

3. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume und die Verpflichtung zur Einfriedung der Vorgärten mit Hecken ist irrtümlicherweise noch im Grünordnungsplan enthalten (Ziffer 3.1. a) und e).

Die Verwaltung bittet dies bei der Behandlung des Bebauungsplanes zu beachten."

- - - -

Herr Fritz, Leiter des Stadtplanungsamtes, gibt Erläuterungen zu den Vorlagen.

OV Endreß berichtet, daß der Hirschauer Ortschaftsrat der Vorlage 1/94 bei 1 Stimmenthaltung zugestimmt habe.

StRin Gönner erklärt, daß die AL-Fraktion diesen Bebauungsplan nicht mittrage, u.a. wegen der Ausdehnung des Plangebietes um 1/3.