

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
"B u r g ä c k e r - W e s t"
Tübingen-Hirschau

1. Anlass der Planung

Die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen sehen für das Bauquartier zwischen Jahn-, Burg-, Graben- und Schulstraße nur eine einzellige, straßenseitige Bebauung vor. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke verbleibt damit eine nicht überbaubare Fläche mit einer Tiefe von ca. 60 m. Der bisherige Obst- und Gartenbau auf dieser Fläche hat zwischenzeitlich an Bedeutung verloren. Vereinzelt wurden Bauwünsche an die Stadt herangetragen. Damit besteht Anlaß für eine städtebauliche Neuordnung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung des Quartiers geschaffen werden. Dabei soll mit dem Bebauungsplan nicht „Tür und Tor“ für eine intensive bauliche Nutzung geöffnet werden, sondern es sollen einzelne Baukörper mit begrenzter Wohnungszahl ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung einer angemessenen „Mantelfläche“ können 11 neue Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dabei kann auch das städtische Grundstück Flst.Nr. 1242 einbezogen werden.

In Anbetracht der Begrenzung der Nutzungseinheiten ist eine neue Erschließungsstraße nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung wird über das jeweilige Grundstück zum öffentlichen Verkehrsraum hin erfolgen. Damit werden auch Aufwendungen für eine verkehrliche Erschließung zu Lasten des städtischen Haushaltes vermieden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker“ aus dem Jahre 1966. Der nun zur Bebauung vorgesehene Innenbereich des Quartiers zwischen Burgstraße, Jahnstraße und Schulstraße ist in diesem Bebauungsplan als Bauverbotsfläche festgesetzt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Röttingen-Tübingen als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan.

5. Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Um eine unzumutbare Emissionsbelastung zu vermeiden, werden Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist nicht erforderlich.

Wegen der dichten Bebauung wird für den Innenbereich des Bauquartiers die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Die Verpflichtung zur Einleitung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, ist zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendig.

Durch die Festlegung der zulässigen Höhenlage der Gebäude soll sichergestellt werden, dass sich diese in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Da die vertikale Ausdehnung der Baukörper aus Gründen des Einfügungserfordernisses begrenzt wird, besteht die Gefahr, dass der Erdgeschossfussboden angehoben wird, um das Kellergeschoss auszubauen. Eine solche Sockelwirkung ist aus baugestalterischen Gründen nicht erwünscht.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§§ 8, 8 a BNatSchG). Durch die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten wird nachhaltig in den Naturhaushalt eingegriffen. Die betroffenen Schutzgüter sind Boden, Fauna und Flora.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen und Vorkehrungen minimiert:

- Pflege und Erhaltung vorhandener Bäume
- Begrenzung der Anzahl der Baukörper
- Begrenzung der Baukörperabmessungen
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

- Unterirdische Wirkung der Baugrenzen
- Einleitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Belagsgestaltung von Zufahrten, Zuwegungen, Stauräume und offene Stellplätze

Der minimierte Eingriff wird durch die naturnahe Umgestaltung des Aarbaches in seinem letzten Abschnitt kompensiert. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Sie sind damit abrechenbar.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Bodenversiegelung vorbereitet. Auf der bisherigen Bauverbotsfläche werden 11 Baumöglichkeiten einschließlich Garagen, Carports und Stellplätze geschaffen.

Durch den Verzicht einer neuen Erschließungsstraße wird die Bodenversiegelung minimiert. Es muss darauf geachtet werden, dass die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen auf das notwendige Maß begrenzt sowie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen abgeleitet.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Klimas durch die zusätzliche Bebauung ist nicht zu erwarten.

8. Verkehrserschließung

Als Alternative für die Erschließung der neuen Baugrundstücke über Einzelzufahrten könnte eine neue Erschließungsstraße treten. Aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung wird jedoch darauf verzichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur 11 Baumöglichkeiten mit nur wenigen Wohneinheiten hinzukommen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die verkehrliche Erschließung über Einzelzufahrten nicht gefährdet.

Die äußere Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gegeben.

9. Bodenordnung

Die Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen, wie etwa einer Bauandumlegung ist nicht erforderlich.

10. Planverwirklichung

Da weder eine Umlegung noch eine Erschließung notwendig sind, kann der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft verwirklicht werden. Auch im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes können Baugenehmigungen erteilt werden, wenn dieser Planreife besitzt. Aufgrund der geringen vertikalen Ausdehnung der Gebäude kann auch das Kenntnissgabeverfahren zur Anwendung kommen (§ 51 LBO).

Tübingen, 16.10.2000