3528

Begründung

zum Bebauungsplan „Käppelesäcker"

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Die in der Rahmenplanung der 80er Jahre ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden weitgehend umgesetzt. Im Jahr 2005 wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der Entwicklungsflächen für den Planungshorizont der kommenden ca. 20 Jahre aufzeigt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker" soll dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau Rechnung getragen werden und ein erster Bauabschnitt der im Rahmenplan entwickelten Erweiterungsflächen für Wohnungsbau planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen sind 5-6 Reihenhausgrundstücke und 24 Einzelgrundstücke, von denen 7 mit Doppelhäusern bebaut werden können. Insgesamt können ca. 30-38 neue Wohneinheiten entstehen.
Im gesamten Baugebiet soll durch die Nutzung regenerativer Energieträger, hoher Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik mindestens der Energiestandard KfW 60 für Neubauten erreicht werden, angestrebt wird KfW 40. Bauwilligen im Plangebiet soll eine kostenlose energetische Bauberatung angeboten werden, mit dem Ziel, auf allen Grundstücken einen möglichst geringen Energieverbrauch zu erreichen.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Jahnstraße,
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg, Flst. Nr. 7103,
- im Süden durch Teilflächen der Flst. 1190-1198, 1199/1, 1199/2, 1200/1, 1200/2,
- im Westen durch die Schulstraße

Der Planbereich mit einer Größe von insgesamt 2,4 ha, davon 1,7 ha für Neubebauung, liegt nördlich des Gewerbe- und Industriegebiets Rittweg, getrennt durch einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der westliche Teil des Plangebiets grenzt an eine bestehende Tennisanlage.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen vom 30.06.2006 wird der Planbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Planbereich in die Darstellung als Wohnbaufläche geändert (102. Änderung des Flächennutzungsplanes). Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes am 19.10.2006 gefasst.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Burgäcker", rechtskräftig seit dem 17.10.1966. Der Bebauungsplan „Burgäcker" wird im südlichen Teil durch den Bebauungsplan „Käppelesäcker" überlagert. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Burgäcker" für unanwendbar erklärt. Ansonsten existieren im Planbereich keine weiteren Bebauungspläne mit der Folge, dass eine weitere Bebauung unmöglich wäre, da der Bereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen wäre.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hirschau entsprechend den im Städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten Zielvorstellungen gerecht zu werden, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Käppelesäcker" als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Gebiet ein und werden auch wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über N.N. festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Neubauten darf max. 0,5 m über der Hinterkante des öffentlichen Straßenraums, mittig an der Gebäudefassade zum öffentlichen Straßenraum hin gemessen, liegen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen der Außenflächen des Daches und der Außenwand festgesetzt, als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen überwiegend eine 2-geschossige Bebauung. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung südlich der Jahnstraße, wobei die Bebauung sich zum Ortsrand hin abstaffelt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt.

6.1.3. Bauweise

Entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für den Charakter des Ortsbildes prägend. Abhängig von den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen wird differenziert in die Festsetzung von Hausgruppen entlang der Erschließungsstraße und der Festsetzung von ausschließlich Einzelhäusern und Doppelhäusern entlang des Siedlungsrandes.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden. Für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist straßenseitig eine Baulinie vorgesehen. Mit einem Abstand von 3,00 m zum öffentlichen Raum soll die Raumkante, gebildet durch die Hausgruppen den Straßenraum besonders prägen. Die Anordnung der Baugrenzen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, den öffentlichen Raum definieren und die Versiegelung begrenzen. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Jahnstraße sind die Baufenster so dimensioniert, dass ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Die Stellung der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firstrichtungspfeilen bestimmt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich selbstverständlich an die bereits vorhandene, traufständige Bebauung entlang der Jahnstraße angliedert und den künftigen Ortsrand bildet. Gleichzeitig ermöglicht die nach Süden ausgerichtete Bebauung eine optimale passive wie aktive Nutzung der Solarenergie.

6.1.5. Nebenanlagen

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und aus Gründen der Versiegelung sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb des überbaubaren Bereichs und innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebengebäude wird auch die Größe und Anzahl der Nebengebäude beschränkt, unterschieden wird dabei zwischen Nebenanlagen im privaten Grünbereich und Nebenanlagen entlang der rückwärtigen Einfriedung. Am Ortsrand soll die Anordnung der Nebengebäude Blickbeziehungen zur Bebauung gewährleisten.
Im WA nördlich der neuen Erschließungsstraße können im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche Carports/überdachte Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bis max. 50% der Grundstücksbreite zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des öffentlichen Verkehrsraums zu erwarten sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um lange Zufahrtswege zu Carports/überdachten Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen zu vermeiden.

6.1.6. Stellplätze, Carports, Garagen

Im WA 1 sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Die nach § 37 Abs. 1 LBO notwendigen Stellplätze sind auf den gekennzeichneten Flächen für Carports und Garagen nachzuweisen. Diese Festsetzung wurden getroffen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen, den Verbrauch von freier Landschaft für Erschließungsflächen möglichst zu minimieren und die Ortsrandlage von Verkehr und damit verbunden Lärm und Abgasen freizuhalten.

6.1.7. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, zum Teil mit entsprechender Zweckbestimmung, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung sollen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

6.1.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.
Die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Wassergesetz sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden vom Büro für angewandte Geowissenschaften in der Untersuchung vom 08.09.2003 geprüft. Das Gelände ist für die Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser aus folgenden Gründen geeignet:
Die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds liegen in einem günstigen Bereich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Der Untergrund, der aus Talkiesen des Neckars, im oberen Profilabschnitt mit einem Schluff-Anteil, besteht, ist durchlässig und ausreichend ungesättigt. Laut ATV wird ein Grundwasserflurabstand von mind. 1 m gefordert, dieser beträgt im Gebiet mind. 2,5 m, Grundwasserstandsmessungen aus der näheren Umgebung liegen sogar bei 4 m. Eine Grundwasserfließrichtung ist nicht vorhanden, das Gebiet liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Altlasten sind auf dem ackerbaulich und gärtnerisch genutzten Gelände nicht bekannt. Die Geländetopographie wird ebenfalls als geeignet eingestuft.

Die Festsetzungen regeln die schadlose und dem Baugebiet entsprechend technisch mögliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Private Grundstücke:
Das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser ist über Retentionszisternen mit Rigolen oder durch eine Muldenversickerung auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Die Reinigung des Wassers wird durch Filter in den Zisternen oder die bewachsene Bodenschicht gewährleistet. Um einen Schadstoffeintrag zu verhindern sind in den örtlichen Bauvorschriften Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Z. B. Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen.

Das auf Dachflächen der im Plan gekennzeichneten Carports und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Rigolensystem auf den privaten Grundstücken der Carports/Garagen zu versickern. Die Notwendigkeit einer Vorreinigung entfällt hier, da in diesem Bereich Gründächer festgesetzt sind.

Für das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der privaten Grundstücke ist eine Entwässerung über eine bewachsene Bodenschicht erforderlich, da auf Grund der hohen Durchlässigkeitswerte des Bodens mit anstehendem Neckarkies ein ausreichender Aufenthalt und damit eine genügende Reinigung durch biologische und chemische Vorgänge für Sickerwasser von Verkehrsflächen nicht gewährleistet ist.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Öffentliche Grundstücke:
Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünfläche M 1 über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Das auf dem landwirtschaftlichen Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen M 2 entwässert.

6.1.9. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient dem Aufenthalt der Bewohner und der fußläufigen Wegeverbindung von der Erschließungsstraße zum landwirtschaftlichen Weg/Fußweg am Siedlungsrand. Eine

Einrichtung eines Kinderspielbereiches mit separaten Kinderspielgeräten ist nicht Gegenstand der Planung, da in erreichbarer Nähe an der Schule ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden ist.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist entsprechend dem Pflanzgebot 9 mit lockeren Gehölzpflanzungen anzulegen. Sie soll zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen.
Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden. Sie sollen den Straßenraum gliedern.

6.1.10. Private Grünfläche
Die private Grünfläche soll dauerhaft einen ausreichend dimensionierten, räumlichen Puffer zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung bilden. Ziel ist eine gärtnerische Nutzung dieser Fläche. Aus diesem Grund sind nur Gartenhäuser, die der gärtnerischen Nutzung und dem Aufenthalt in der privaten Grünfläche dienen, bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2,40 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gartenhaus zulässig.

6.1.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur uns Landschaft
Die im zeichnerischen Teil als M1 festgelegte öffentliche Fläche ist als Versickerung- und Regenrückhaltemulde anzulegen, über die das Niederschlagswasser der Wohnwege gesammelt, zurückgehalten und versickert werden kann. Sie soll über entsprechende Pflegemaßnahmen mit 2-3 maliger jährlicher Mahd und Verzicht auf Düngung langfristig zu einer artenreichen extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt werden. Die Ansaat hat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil als M 2 gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind als extensive Wiesenrandstreifen anzulegen und über entsprechende Pflegemaßnahmen mit zweimaliger jährlicher Mahd mit Abtransport des Mähguts und einem Verzicht auf Düngung langfristig als krautreicher Wiesenrandstreifen zu entwickeln. Die Ansaat hat mit einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung zu erfolgen. Diese Fläche dient der Entwässerung des Niederschlagswassers des landwirtschaftlichen Wegs/Fußwegs. Um die Dominanz des neuen Baugebiets am Ortsrand abzumildern und um die Dachlandschaft vom Tal her zu strukturieren und zu unterbrechen, wird u. a. die Pflanzung einer Baumreihe entlang des neuen Feldweges festgesetzt. Der Wiesenstreifen ist als Standort für diese Baumreihe erforderlich. Für eine Förderung der Artenvielfalt in dem Gebiet sowie unter pflegeextensiven Gesichtspunkten soll er als extensiv genutzter Standort ausgebildet werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch umfangreiche Bodenversiegelungen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Für das Defizit wurde im Rahmen des Umweltberichts ein Kostenäquivalent von 12.400 € ermittelt (vgl. Umweltbericht S. 28).

Als eingriffsnahe Ausgleichsmaßnahme ist die Trockenmauersanierung am Hirschauer Berg vorgesehen. Trockenmauern prägen die Kulturlandschaft, bewahren den Boden vor Erosion und sind – im Verbund mit den warmen und trockenen Weinbergflächen bzw. ehemaligen Weinbergen – Lebensraum für zahlreiche geschützte und bedrohte Arten.

Zu diesem Zweck soll die private Trockenmauersanierung innerhalb der in der Ergänzung zum Umweltbericht dargestellten Kulisse am Hirschauer Berg gefördert werden und ein entsprechendes Programm hierfür aufgelegt werden.

Kommt dieses Programm nicht zustande, kann der Ausgleich auf dem städtischen Flurstück 4220 in Hirschau, am Hang des Hirschauer Berges stattfinden. Gleiches gilt, wenn die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 12.400 € nicht bis Ende 2012 zum überwiegenden Anteil abgerufen werden: Der dann noch verbliebene Betrag kann in der Folge zur Sanierung der Trockenmauern auf diesem Flurstück verwendet werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan Käppelesäcker ist mit der Maßnahme auf dem städtischen Flurstück 4220 in Hirschau, am Hang des Hirschauer Berges in jedem Falle gesichert. Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht S. 29f. Die Grundstückseigentümer haben sich durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die anteilig auf ihr Grundstück entfallenden Kosten für die externe Ausgleichsmaßnahme zu tragen.

Durch die Zuordnungsfestsetzung wird die Refinanzierung der Kosten, die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, ermöglicht. In der städtischen Kostenerstattungssatzung ist die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten entsprechend der zulässigen Grundfläche bzw. entsprechend der versiegelbaren Flächen vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den neuen Baumöglichkeiten auch die neue Erschließung des Baugebietes Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Entsprechend ist die Differenzierung in private Bauflächen und öffentliche Straßenflächen erforderlich. Die Aufteilung der Kosten wurde entsprechend der „Bilanz der Flächenfunktionen" (Umweltbericht, Kap. 2.2.3) vorgenommen. Hier wurde eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung von ca. 7.570 m² (=100%) ermittelt, hiervon

- Bauflächen: ca. 5.450 m² (=72%), die weitere Differenzierung erfolgt durch die überbaubare Grundstücksfläche, da der Eingriff für alle Grundstücke als gleich schwerwiegend zu beurteilen ist.
- Straßenflächen: ca. 2.120 m² (=28%).

6.1.12. Pflanzgebote

Durch die Pflanzgebote entlang der öffentlichen Erschließungsstraße soll der öffentliche Straßenraum gegliedert werden. Die Pflanzgebote am Rande der Tennisanlage sollen zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen.

Durch die Pflanzgebote PFG 1; PFG 2; PFG 5; PFG 7 entlang der öffentlichen Erschließungsstrassen soll der öffentliche Straßenraum gegliedert und gestaltet werden.

Mit den Spitzahornbäumen des Pflanzgebots 1 sollen Baumtore entlang der Haupterschließungsstraße entstehen, die durch die Verjüngung der Straße auch verkehrsberuhigend wirken. Die Silberlinden im Pflanzgebot 2 betonen die platzartige Erweiterung der Erschließungsstraße und tragen zur besseren Aufenthaltsqualität bei. Die Garagen und Carports/überdachte Stellplätze werden eingebunden durch mittelgroße Bäume mit einem lockeren Habitus (PFG 5). Hecken mit Mindesthöhen von 80 cm begrenzen den Straßenraum, die Beschränkung der Wuchshöhe auf maximal 150 cm gewährleistet eine Überschaubarkeit und einen offenen Charakter der Siedlung.
Vogelkirschen (PFG 3) - als gebietsheimische Baumart mit hohem Zierwert durch die prägnante Kirschenblüte - überstellen als regelmäßiger Baumhain die öffentliche Grünfläche. Sie betonen den Anfangs- und Endpunkt der Grünen Mitte des Quartiers und leiten in die freie Landschaft über.
Um die Dominanz des neuen Baugebiets am Ortsrand abzumildern und um die Dachlandschaft vom Tal her zu strukturieren und zu unterbrechen, wurde u. a. die Pflanzung einer Baumreihe mit Mehlbeerbäumen (PFG 4) entlang des neuen Feldweges festgesetzt. Als Fruchtgehölz ist die Mehlbeere ein pflegeextensiver Ersatz für die sonst typische Obstbaumreihe an solchen Standorten. Im Übergang zur freien Landschaft dient sie auch als Vogelschutz- und Bienennährgehölz, der breitkronige Habitus begünstigt die Ablesbarkeit der Baumreihe.
Eine große Sommerlinde (PFG 6) soll in der offenen Landschaft das neue Wegekreuz markieren. Die Linde steht als Pendant zu der vorhandenen Linde am Ostrand der Neubebauung.
Für die Einbindung der privaten Grundstücke in die angrenzende freie Landschaft wurden Vorgaben für eine lockere Gehölzpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträucher als Einfriedung getroffen (PFG 8).
Das Pflanzgebot der Gehölzpflanzung (PFG 9) mit gebietsheimischen Gehölzen soll zur optischen Verträglichkeit zwischen der Tennisanlage und der Wohnbebauung beitragen sowie den Übergang zur freien Landschaft bilden.
Mit der Pflicht pro Baugrundstück – bei einer Flächengröße größer als 180 m² - einen Baum zu pflanzen (PFG 10) wird der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand kompensiert. Für Grundstücke kleiner als 180 m² ist die Baumpflanzung freigestellt, da es bei der geringen Flächengröße zu Konflikten mit dem Nachbarschaftsrecht kommen kann.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des ortsbildprägenden Charakters von Hirschau werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Hinblick auf Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Niederspannungsfreileitungen, Satelliten- Empfangsanlagen und Abgrabungen dazu dienen, den Charakter des Ortes auch durch die Ausweisung neuer Bauflächen zu wahren. Letztlich soll damit auch eine geordnete gestalterische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Die Höhe der Hecken mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m sollen eine grüne Raumkante zum öffentlichen Straßenraum bilden und gleichzeitig eine Überschaubarkeit und offenen Charakter gewährleisten. Die Pflanzgebote mit Hecken (PFG 7 und 8) sollen vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass die vorgesehenen Einfriedungen die Sicht- und Bewegungsverhältnisse im öffentlichen Raum nicht negativ beeinträchtigen.

In den rückwärtigen Gartenbereichen soll die Einfriedung im Wechsel von Nebengebäuden und Hecken und den entsprechenden Zugängen gebildet werden.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwassers auszuschließen, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen.
Die Dacheindeckung soll mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln erfolgen um eine möglichst einheitliche Ortsansicht sicherzustellen. Die Satteldächer mit einer Neigung bis 35°/45° ermöglichen die Nutzung der Solarenergie. Solaranlagen sollen gestalterisch in die Dachlandschaft integriert werden. Die Dachneigung der südlichen Bauzeile beträgt maximal 35°, um eine Ortsansicht mit möglichst homogener Dachlandschaft zu ermöglichen.

Auf der südlichen Dachseite im WA1 entlang des Ortsrandes sind nur Schleppgauben zulässig. Diese Regelung soll dem städtebaulichen Ziel einer ruhigen Dachlandschaft mit durchgängiger Traufkante zum Ortsrand hin Rechnung tragen.

Um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung der Carports/überdachte Stellplätze und Garagen auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports/Garagen zu gewährleisten, müssen Carports/überdachte Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. In diesem Sinne wurden konkrete Angaben zur Dachgestaltung und Gebäudehöhe getroffen.

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen soll das natürlich gewachsene, ebene Niveau der Neckaraue bewahrt und gebietsuntypische Veränderungen wie Abgrabungen verhindert werden.

7. Schall-Immissionsprognose

7.1. Gewerbe- und Industrielärm

Der Gewerbelärm einschließlich des Gewerbeverkehrslärms wurde mittels eines Schall-Immissionsprognose des Ingenieurbüros Horstmann + Berger vom 03.05.2005 untersucht. Der Gewerbelärm wurde messtechnisch während der lärmintensiven Morgenstunden erfasst, rechnerisch reproduziert und auf die geplanten städtebaulichen Erweiterungsgebiete übertragen. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber mit großen Reserven unterschritten werden. Bezüglich der nächtlichen Gewerbelärm-Immissionen kann davon ausgegangen werden, dass bei einem deutlich geringeren LKW-Verkehrsaufkommen auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten werden.

7.2. Sportlärm

Die von der Tennisanlage in Verbindung mit dem dazugehörigen Parkplatz, und die von den Sportplätzen ausgehenden Schallimmissionen wurden durch Schall-Immissionsprognose des Ingenieurbüros Horstmann + Berger vom 29.03.2004 untersucht.
Als Ergebnis früherer Untersuchungen bezüglich der Tennisanlage (vom 30.12.04) wurde bei der Schallimmissionsprognose bereits eine 4m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt.
Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Sportanlagen verursachten Schallimmissionen im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet tagsüber auch während der Ruhezeiten dem Immissionsrichtwert im Wesentlichen entsprechen. Lediglich an den Fassaden des Gebäudes östlich der Tennisanlagen wird der Immissionsrichtwert tagsüber während den Ruhezeiten um bis zu 2 dB (A) überschritten, sofern alle maßgeblichen Sportlärmquellen unter „Volllast" (Betrieb von Tennisanlage und Parkplätze bei gleichzeitigem Fußball Punktespiel und Trainingsbetrieb) gleichzeitig betrieben werden. Unter Berücksichtigung, dass der gleichzeitige Betrieb aller untersuchten Sportstätten nicht regelmäßig (täglich) stattfindet und durch Pausen und Unterbrechungen die Lärmemissionen in der Praxis im Vergleich zu den hier angesetzten Berechnungsgrundlagen entsprechenden Pegelreduzierungen unterliegen kann die prognostizierte Überschreitung akzeptiert werden. Darüber hinaus kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass eine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Süden oder eine Umlenkung nach Osten keine wesentliche Reduzierung des Beurteilungspegels am ungünstigsten Immissionsort bewirkt.
Die 4 m hohe Lärmschutzwand ist Bestandteil der notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Schulstraße im Westen und durch die Jahnstraße im Osten.
Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über neu herzustellende, öffentliche Straßen und Wege. Über die Erschließungsstraße im mittleren Bereich des Plangebiets werden die Carports/überdachte Stellplätze bzw. Garagen im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets erschlossen. Die Wohnwege, die der Erschließung der Bebauung am Ortsrand dienen, sind für den Anliegerverkehr für das Be- und Entladen befahrbar, die Parkierung ist allerdings in den Carports/überdachte Stellplätze und Garagen am Rande des Gebietes vorgesehen.
Der gesamte Planbereich soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Parken ist nur auf den extra ausgewiesenen Flächen möglich.

8.2 Ver-/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanal- und Leitungsnetz.

9. Bodenordnung

Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist eine bodenordnende Maßnahme. Hierbei soll das „Grundsatzprogramms Wohnen" Anwendung finden.
Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 03.02.1997 das „Grundsatzprogramm Wohnen" beschlossen, mit dem Ziel, dem Baulandmangel für preiswerten Wohnungsbau im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Neue Baugebiete sollen danach nur entwickelt werden, wenn alle beteiligten Grundstückseigentümer des zukünftigen Baugebiets bereit sind, über den gesetzlich geregelten, kostenlosen Flächenbeitrag eines Umlegungsverfahrens hinaus weitere 15% zu einem Drittel des vom Gutachterausschuss festgelegten Verkehrswertes abzutreten, damit dieser zur Förderung des Wohnungsbaus (Grundstücksverbilligungen für den sozialen Mietwohnungsbau und für Eigentumsmaßnahmen) verwendet werden kann.
Voraussetzung für die Umsetzung des Grundsatzprogramms Wohnen ist es, dass sich die jeweiligen Grundstückseigentümer mittels eines städtebaulichen Vertrages verpflichten, bei der Umlegung nach Maßgabe der im Vertrag aufgeführten Bedingungen mitzuwirken und alle im Umlegungsverfahren erforderlichen Erklärungen in der zur Wirksamkeit notwendigen Form abzugeben.

10. Umweltbericht

Mit der BauGB Novelle 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht vom 26.10.2006 mit Ergänzung vom 03.05.2007 beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesonderter Teil dieser Begründung.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs ist mit dem Bebauungsplan „Käppelesäcker" der Verlust von Boden und von Bodenfunktionen verbunden. Vor allem hochwertige Ackerflächen und ein Teil der vorhandenen Gärten gehen verloren. Hinzu kommen weitere, weniger gravierende Auswirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Gebäude und Straßen, zusätzlicher Autolärm durch Anwohnerverkehr und eine Reduzierung der Kalt- und Frischluftschneise im Talraum.

Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen beinhalten – neben der Bereitstellung der zentralen Versickerungsmulde – die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, der Baumreihe entlang des Ortsrandes sowie der Gehölzpflanzung an der Tennisanlage. Durch diese Ortsrandausbildung – eine Baumreihe entlang des neuen Feldwegs - , die auch für die weiteren Bauabschnitte fortgesetzt wird und der Feldweg dadurch langfristig weitergeführt werden kann, erfahren sowohl das Landschaftsbild als auch der Erholungswert eine Aufwertung.

7.500 m² Fläche werden durch die Siedlungserweiterung zusätzlich überbaut und/oder mehr versiegelt. Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung kann eine wesentliche Beeinträchtigung durch Versiegelung vermindert werden. Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt kann durch eine Durchgrünung kompensiert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind vor allem Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen sowie die dezentrale Versickerung des jeweils anfallenden Niederschlagswassers.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden in der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen kann im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Für den im Gebiet nicht kompensierbaren Eingriff in den Boden wurde eine differenzierte Bilanzierung im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vorgenommen. Aus dieser Bilanzierung wurde ein zu kompensierender Eingriff für 2.000 m² ermittelt, für den über den Transformationsprozess die Entsiegelungskosten ermittelt wurden.

In Höhe der Kompensationskosten von ca. 12.400 € werden als Ausgleichsmaßnahmen Trockenmauern am Hirschauer Berg saniert (vgl. auch Begründung Nr. 6.1.11 und Ergänzung zum Umweltbericht). Mit dieser Maßnahme ist der bilanzierte Eingriff durch das Bauvorhaben in Natur und Umwelt kompensiert.

Tübingen, den 03.05.2007

Ergänzung zur Begründung Bebauungsplan Käppelesäcker vom 03.05.2007:

Das Gutachten vom 13.12.2007 untersucht und beurteilt den Gewerbelärm der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete südlich des Rittwegs wie auch den bestehenden Verkehrslärms im Rittweg im Hinblick auf das geplante Baugebiet „Käppelesäcker". Neben den bereits bestehenden Betriebsabläufen wurden vorgesehene Betriebserweiterungen (Firma Tübinger Stahlfeinguss, Beton Kemmler) berücksichtigt. Auch wurde das Immissions-Konfliktpotenzial hinsichtlich des an das Gewerbegebiet heranrückenden, geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Käppelesäcker" untersucht.

Hinsichtlich der Gewerbelärm-Gesamtbelastung ergibt sich an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker" ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden unterschritten.

Der Straßenverkehrslärm im Rittweg führt an der südlichen Baugrenze des Baugebiets „Käppelesäcker" zu Beurteilungspegeln von 44 dB(A) tagsüber und 33 dB(A) nachts. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden mit großen Reserven unterschritten.

Durch die vorgesehene, an das Gewerbegebiet heranrückende Baufläche „Käppelesäcker" findet keine Verschärfung des Immissions-Konfliktpotenzials statt. Maßgebliche Einschränkungen der Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich durch die Schutzbedürftigkeit des bestehenden Reinen Wohngebiets „Grabenstraße" (nordöstlich des Baugebiets „Käppelesäcker" gelegen).

Zusammenfassend bestehen aus Gründen des Schall-Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das vorgesehene Baugebiet „Käppelesäcker".

Tübingen, den 14.12.2007