

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Herrenberger Straße / Gösstraße"

1. Anlaß zur Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die Grundstücke der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Tübingen mbH in der Herrenberger Straße 78 - 88 einer neuen verdichteten Wohnbebauung zuzuführen. Die vorhandenen Gebäude sind in baulich schlechtem Zustand. Sie müssen entweder umfangreich mit hohen Kosten "totalrenoviert" oder abgebrochen werden.

Darüber hinaus ist das Ziel der Planung, den vorhandenen Bestand in seinem städtebaulichen Gesamtzusammenhang planungsrechtlich abzusichern.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes, der nur Baulinien aus den Jahren 1913/1929 entlang der Herrenberger Straße, Gösstraße und der Aischbachstraße enthält. Diese werden mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes aufgehoben.

4. Planbereich

In den Planbereich werden die Grundstücke Gösstraße 15 - 33 sowie die Bebauung entlang der Aischbachstraße einbezogen. Damit umfaßt der Bebauungsplan ein geschlossenes Bauquartier.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,29 ha davon sind:

allgemeines Wohngebiet	ca. 1,03 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundstücke Herrenberger Straße 78 - 88, welche bisher eine geringe bauliche Nutzung (GRZ ca. 0,15 - 0,2; GFZ ca. 03. - 04) aufweisen, einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt werden. Der

angespannte Wohnungsmarkt und der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sprechen für eine Verdichtung der baulichen Nutzung der Grundstücke. Dies wird auch der Zielvorstellung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gerecht. Insbesondere spricht an diesem Standort die vorhandene Infrastruktur entlang der Herrenberger Straße und in den angrenzenden Bereichen für eine intensivere Nutzung der Grundstücke.

Voraussetzung für den angestrebten verdichteten Wohnungsbau ist der Abbruch der vorhandenen 6 Wohngebäude mit jeweils 4 Wohnungen mit ca. 51 m² Wohnfläche pro Wohnung. Hinsichtlich Ausstattung und Größe, sanierungsbedürftiger Bausubstanz und völlig unzureichendem baulichen Wärmeschutz entsprechen diese Wohngebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung von Architekten zur Erlangung von Entwürfen für die Nachverdichtung des Quartiers wurde auch der Erhalt und die Umgestaltung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude untersucht. Dieses Vorgehen würde jedoch Investitionen und Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz erfordern, die in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Substanzwert der Gebäude stehen. Außerdem würde auch bei diesem Vorgehen die Umsetzung der derzeitigen Bewohnern erforderlich.

Zwischenzeitlich ist es gelungen, die Unterbringung der bisherigen Bewohner einvernehmlich und zur Zufriedenheit der Betroffenen zu regeln.

Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange ergibt sich jedoch, daß dem Abbruch und der verdichteten Neubebauung der Vorzug zu geben ist.

- Bauland in stadtnaher Lage
- gute vorhandene Infrastruktur
- Schaffung zeitgemäßer Wohnumverhältnisse
- die Bereitschaft der GWG, Teile der neuen Wohnungen ebenfalls zu sozial verträglichen Mietkonditionen anzubieten
- Erhöhung der Anzahl an Wohnungen, Schonung des Außenbereiches, damit geringere Erschließung von neuem Bauland notwendig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebend für die Einstufung als "allgemeines Wohngebiet" ist die geplante und vorhandene Nutzung.

Die Bebauung entlang der Gösstraße beinhaltet fast ausschließlich eine Wohnnutzung. Ebenso soll die geplante Bebauung eine Wohnnutzung aufweisen.

Die umgebende Bebauung besteht aus einer Wohnbebauung im Osten, Gärtnereibetrieben im Norden und Westen und einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung im Süden.

Die an sich ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden generell zugelassen. Dadurch soll eine "Öffnung" des Wohngebietes für ergänzende bzw. alternative Nutzungen in Richtung "Mischgebiet" für die Zukunft zumindest nicht ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der Nutzung

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Gösstraße wird planungsrechtlich abgesichert, geringe Erweiterungen werden ermöglicht.

Bei der Schaffung von neuen Baumöglichkeiten entlang der Herrenberger Straße (WA I) ist westlich der Stichstraße zur Gösstraße eine geschlossene 3-geschossige Bebauung; östlich der Stichstraße zur Gösstraße eine offene Wohnanlage mit 3 Wohngebäuden vorgesehen. Diese Höhenentwicklung entspricht im wesentlichen der vorhandenen Bebauung entlang der Herrenberger Straße.

Zur Regelung der vertikalen Ausrichtung der Baukörper werden Wand-, Trauf- oder Firsthöhen als maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

7. Grünordnungskonzeption

Auf die Ausführungen zum Grünordnungsplan vom 31.10.1995 wird hingewiesen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der UEP zum Aufstellungsbeschluß mußten bei den weiteren Planungen die Umweltfaktoren Klima/Luft, Boden und Lärm vertieft berücksichtigt werden.

8.1 Klima/Luft

Aufgrund der schlechten Durchlüftung des Gebietes und der festgestellten lufthygienischen Vorbelastung müssen Maßnahmen zur Entlastung der Immissionssituation ergriffen werden. Am besten geeignet ist hierfür eine zentrale Wärmeversorgung mit Gas oder Fernwärme. Solargestützte Warmwasserbereitung und die NEH-Bauweise wird empfohlen.

8.2 Boden

Durch die verdichtete Bebauung steigt der Versiegelungsgrad auf ca. 30 - 40 %. Dadurch bedingte negative Auswirkungen auf das Kleinklima müssen durch die Festsetzung von Dachbegrünung, Pflanzgeboten und wasserdurchlässiger Oberfläche minimiert werden.

Grundsätzlich sollte der anfallende Bodenaushub im Plangebiet wiederverwertet werden. Dies wäre nur bei einer Verkleinerung der Tiefgarage möglich. Damit könnte auch eine Minimierung des Eingriffes in den Bodenwasserhaushalt verknüpft werden, da eine größere Fläche zur natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers erhalten werden kann.

8.3 Lärm

Durch die Ausweisung von Tempo 30 überschreitet der Verkehrslärm die Grenzwerte der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht. Lärmschutzmaßnahmen sind aber wegen der benachbarten Gewerbenutzung erforderlich.

9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit ist zunächst nach der Rechtsprechung des Verwaltungs-

gerichtshofes für Baden-Württemberg ein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff nach §§ 8 ff. BNatSchG nicht vorgesehen.

Dessen ungeachtet sind jedoch durch die geplante bauliche Verdichtung des Bereiches zwischen Herrenberger Straße und Gösstraße Auswirkungen auf die Umweltfaktoren der Natur und Landschaft wie etwa eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen können nicht vermieden werden, da das Vorhaben an anderer Stelle mit vergleichsweise geringeren Auswirkungen nicht realisiert werden kann. Auch lassen sich die Beeinträchtigungen nicht minimieren, da eine weniger verdichtete Bebauung die Bereitstellung von weniger Wohnraum zur Folge hätte und damit den angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen nicht genügend Rechnung getragen werden könnte. Dies gilt vor allem für altengerechte und familiengerechte Wohnungen.

Die Beeinträchtigungen vorhandener Natur- und Landschaftselemente werden - soweit möglich - durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. Dies gilt vor allem für eine Minimierung der Bodenversiegelung durch eine wasserdurchlässige Belagsgestaltung, für das Gebot zur Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und für eine Dach- und Fassadenbegrünung.

Für weitere Ausgleichsmaßnahmen geeignete Grundstücke können in den Planbereich nicht einbezogen werden. Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken außerhalb des Planbereiches sind nicht möglich, da taugliche Grundstücke mit dem erforderlichen Verfügungsbefugnis fehlen.

Nach alledem bleibt festzuhalten, daß evtl. nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen aus Gründen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hingenommen werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bebauungsplan in besonderem Maße einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt (§ 1 II BauGB-MaßG).

10. Immissionsschutz

Ein möglicher Konflikt der Wohnbebauung ist mit der vorhandenen gewerblichen Bebauung südlich der Herrenberger Straße gegeben. Diese gewerbliche Bebauung ist jedoch als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen; d.h. es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nachbarschaft zwischen "WA" und "GEe" ist somit verträglich. Eine weitere Emissionsquelle ist der Verkehrslärm in der Herrenberger Straße. Dabei ist zu berücksichtigen, daß passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenster) festgesetzt werden.

11. Verkehrsplanung

Der Planbereich liegt in ca. 2 km Entfernung vom Stadtzentrum; in ca. 1 km Entfernung liegt das Einkaufszentrum Marquardtei. Kleinere Läden liegen im engeren Bereich. Die zukünftigen Schulen am Schleifmühlenweg liegen ebenfalls in Fußwegentfernung. Außerdem ist der Bereich direkt an die Buslinie von und nach Hagelloch angebunden. Diese bevorzugte Lage läßt erhoffen, daß ein großer Teil der Wege mit dem Bus, Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden.

Der Planbereich ist durch die Herrenberger Straße und die Gösstraße derzeit ausreichend erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

12. Energie

Die Gebäude Herrenberger Str. 78 - 82 werden derzeit mit Einzelöfen mit festen Brennstoffen oder Öl beheizt. Zukünftig sind eine oder zwei zentrale Heizungsanlagen für die Gebäude mit Gas als emissionsarmen Brennstoff geplant. Diese Maßnahme bietet eine entscheidende Verbesserung in Bezug auf die emittierenden Schadstoffe. Für die Einrichtung einer Heizungsanlage mit Kraft-Wärme-Koppelung ist die Wohnanlage zu klein.

13. Altlasten

In der näheren Umgebung des Planbereichs liegen Altlastverdachtsflächen vor (ehem. Tankstelle Herrenberger Straße 68, Geländeauffüllung Aischbach und Betriebstankstelle Herrenberger Straße 22). Diese sind bisher nur historisch erkundet. Sie werden jedoch so eingestuft, daß keine akute Umweltgefahr

besteht.

Da das Gelände des Planbereiches in Richtung der Verdachtsflächen leicht fällt, ist nach momentanen Erkenntnissen keine Beeinträchtigung durch Eintrag von Verunreinigungen zu erwarten.

14. Kosten

Für eine Kanalverstärkung in der Herrenberger Straße, die durch die verdichtete Bebauung erforderlich wird, entstehen Kosten in Höhe von ca. 100.000 DM. Die Kosten müssen über den allgemeinen Haushalt finanziert werden, da Entwässerungsbeiträge nicht mehr erhoben werden können.

15. Bodenordnung

Die Grundstücke, die zur Neubebauung heranstehen, befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine evtl. Neuaufteilung der einzelnen Parzellen entsprechend der geplanten Bebauung kann somit ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden.

16. Zeitliche Verwirklichung

Da Erschließungsanlagen vorhanden sind, kann mit den Baumaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Tübingen, 06.11.1995