

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Französisches Viertel/Wankheimer Täle"

1. Anlaß der Planung

Im Dezember 1992 ist die Satzung über die förmliche Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in Kraft getreten. Voraussetzung für die förmliche Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist u. a. die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme.

Der erste planerische Schritt wurde mit der Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplanes im Dezember 1993 gemacht. Dieser enthält die Grundsätze für die weitere Planung und einen städtebaulichen Entwurf, der die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in fünf Entwicklungsstufen vorsieht.

Der Bebauungsplan „Französisches Viertel/Wankheimer Täle“ zählt zur zweiten Entwicklungsstufe.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Französisches Viertel/Wankheimer Täle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes geschaffen werden. Grundlage sind dabei die für die Verabschiedung der Entwicklungssatzung maßgebenden Ziele und Zwecke und der städtebauliche Entwurf des Rahmenplanes.

Zentrale städtebauliche Zielvorstellung ist die Deckung des erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten und an Infrastruktureinrichtungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit eröffnet werden, das gesamte Areal der ehemaligen Kaserne und das Wohngebiet „Wennfelder Garten“ an das Stadtgebiet anzubinden. Den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigend, soll im Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne ein dicht und gemischt genutztes Stadtgebiet mit ausgesprochenem städtischen Charakter geschaffen werden. Das Quartier soll bei dichter Bebauung eine hohe Freiraumqualität aufweisen.

Der Kasernencharakter des Gebietes mit den ehemaligen Mannschaftsgebäuden soll weitgehend aufgehoben werden. Städtebauliche Ergänzungen sollen dem Gebiet eine neue Gestalt verleihen.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf entwickelt sich aus den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und ergänzt diese durch eine

kleinparzellerte Blockrandbebauung zu einem dichten, lebendigen Stadtgebiet. Die dabei entstehenden Straßen und Plätze sollen eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher des Quartiers erhalten.

Die vorgesehene Blockrandbebauung besteht aus 3- bis 5-geschossigen Stadthäusern in geschlossener Bauweise, wobei eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Quartier bis auf die einzelnen Gebäude angestrebt wird.

Die Gebäude sollen sich nicht nur zu den privaten Innenhöfen orientieren, sondern durch Nutzung und Architektur den Kontakt zum öffentlichen Raum herstellen. Um ein lebendiges Straßenbild zu erhalten, sollen sich die einzelnen Stadthäuser in Architektur und Höhenentwicklung voneinander unterscheiden.

3. Verkehrskonzept

Die Hauptschließung des Plangebietes erfolgt über eine Sammelstraße parallel zur Eisenhutstraße. Über diese Straße soll künftig die bestehende Buslinie in den Wennfelder Garten geführt werden. Eine zusätzliche Linie mit Wendemöglichkeit östlich der Ballspielhalle kann bei Bedarf eingerichtet werden.

Der nordöstliche Planbereich wird direkt von der Reutlinger Straße über die bestehende Zufahrt erschlossen. Die übrigen Straßen sollen mit Vorrang der Andienung der Gebäude und dem Aufenthalt dienen.

Da das Plangebiet eine relativ dichte städtische Bebauung aufweisen wird, sollen die privaten Bauflächen (Gebäude und Innenhöfe) grundsätzlich nicht dem Abstellen von Fahrzeugen dienen. Ausgenommen sind Fahrzeuge, die unmittelbar bei den gewerblichen Betrieben benötigt werden und Behindertenparkplätze. Der ruhende Verkehr soll in Parkieranlagen untergebracht werden.

Das Verkehrskonzept wird darüber hinaus durch ein Carsharing-Konzept unterstützt.

4. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Reutlinger Straße,
- im Osten durch den Waldtrauf „Landkutscherskapf“;
- im Süden durch das Wankheimer Tälchen,
- im Westen durch das Plangebiet „Hindenburg-West“.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine Vorgaben. Er ist teilweise dem unbeplanten Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zuzuordnen (§§ 34, 35 BauGB).

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Mit der 25. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

7. Umweltverträglichkeit

Mit der Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes wird eine Verbesserung der Umweltbedingungen in diesem Gebiet erreicht. Sanierung der Altlasten und Neuanlage der Abwasserleitungen sichern den Schutz des Grundwassers in der überplanten Wasserschutzzone III. Wertvolle Biotopstrukturen sind in der überplanten Fläche nicht enthalten.

Das Plangebiet ist durch schlechte Luftaustauschbedingungen und eine hohe, verkehrsbedingte Luftbelastung gekennzeichnet. Diese Belastung wird durch eine Reduzierung der Emissionsquellen zumindest nicht weiter verstärkt werden. Wirksame Maßnahmen sind die Parkierung am Rande des Gebietes sowie der Anschluß an die Fernwärme. Wichtig zur Verbesserung der Luftqualität ist die Freihaltung der Frischluftleitbahn aus dem Wankheimer Tälle und aus dem Wennfelder Garten. Zur Verbesserung der lokalen klimatischen Bedingungen enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der unbebauten Flächen erforderlich.

Aus der Nähe zu den Bundesstraßen B 27 und B 28 ergeben sich erhebliche Lärmemissionen, die die Nutzung des Gebietes beeinträchtigen können. Die Abschirmung des Gebietes erfolgt einerseits durch bestehend bleibende Militärgebäude am Rand zur B 28 und andererseits durch Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude. An der Reutlinger Straße sind auf der Grenze des Plangebietes schallschutztechnische Maßnahmen vorgesehen. Die Gebäude entlang der B 27 und B 28 werden überwiegend gewerblich genutzt. Wohnungen müssen so angeordnet werden, daß die Wohnräume auf der straßenabgewandten Seite liegen.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt (§ 6 BauNVO). Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind wegen der nicht unerheblichen baulichen Dichte des Gebietes nicht zulässig. Gerade bei Gartenbaubetrieben können sich Betriebsabläufe, Lagerhaltung und Ladevorgänge von Baustoffen störend auswirken. Tankstellen erzeugen einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr. Die Anlieferung und Befüllung der Vorrattanks sind bei einer so dichten Wohnnutzung nicht verträglich. Mit dem Ausschluß der Vergnügungsstätten sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Im Sinne einer gebotenen Flexibilität und Reversibilität wird auf die horizontale und vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet verzichtet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Traufhöhe festgelegt. Damit wird - im Vergleich zu der Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - der erwünschte Spielraum bei der Nutzung durch Wohnen und Gewerbe offengehalten.

Die festgelegte Grundflächenzahl führt teilweise zu einer Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Dies ergibt sich zum einen aus dem Bestand früherer Militärgebäude, zum anderen aus der beabsichtigten Bebauungsdichte des Quartiers. Ausgeglichen werden die höheren Nutzungsziffern durch einen relativ hohen Anteil öffentlicher Flächen, die für die Bevölkerung auch als Aufenthaltsbereich nutzbar gemacht werden sollen.

Die innerhalb der einzelnen Quartiere wechselnden Traufhöhen sollen zu einem lebendigen Straßenbild und zu einer differenzierten Belichtung und Belüftung der Höfe beitragen.

Die über die Traufhöhe zulässige Dachausformung wird durch ein vorgegebenes „Lichttraumprofil“ begrenzt. Die angestrebte Dichte der Bebauung kann nur erreicht werden, wenn die zulässige Nutzung weitgehend ausgenutzt wird. Deshalb wird als Mindesthöhe eine Höhe festgelegt, die jeweils 2,5 m unter der festgelegten Traufhöhe liegt.

8.3 Bauweise

Um die städtebauliche Struktur einer Blockrandbebauung (Dichte, geschlossene Straßenfronten) zu erreichen, wird überwiegend geschlossene Bauweise festgesetzt.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze

Stellplätze sollen auf besonderen dafür festgesetzten Flächen hergestellt werden. Für die Unterbringung von Sammelparkanlagen werden Flächen besonders bezeichnet.

8.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als „Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Damit bleibt der notwendige Spielraum für die Ausbauplanung, die in diesem Gebiet besonders Gewicht erhält.

8.6 Bepflanzung, Dachbegrünung

Die Flächen der Baugrundstücke sollen, soweit nicht bebaubar, mindestens 40 % begrünt werden. Flachdächer oder Terrassendächer sind mindestens zu 50 % zu begrünen. Die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt; geringfügige Verschiebungen parallel zur jeweiligen Straßenachse bleiben vorbehalten.

9. Wagenburgen

Mit den beiden im Planbereich liegenden Wagenburgen bestehen zivilrechtliche Nutzungsverträge. Ihr Standort entsprechend der vertraglich vereinbarten Begrenzung wird durch den Bebauungsplan nicht gefährdet, da dieser eine Angebotsplanung darstellt. Die vertraglich vereinbarte Begrenzung ist im Grünordnungsplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10. Altlasten

Im Plangebiet wird seit 1992 eine flächenhafte Altlastenerkundung durchgeführt. Ein Konzept für die Sanierung der Flächen liegt vor, es ist zum großen Teil umgesetzt. Die wesentlichen Verunreinigungen bestehen aus Kontaminationen in den Betonböden ehemaliger Fahrzeughallen (Mineralöl, Reinigungsmittel) und in punktuellen Untergrundverunreinigungen.

Bei der Veräußerung von Grundstücken muß durch entsprechende Festlegungen in den Kaufverträgen sichergestellt werden, daß in den kontaminierten Bereichen eine

Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan erst realisiert wird, wenn die Altlasten beseitigt sind.

11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Neubebauung auf Flächen, die bisher teilweise für Fahrzeughaltung (militärische Fahrzeuge), als Panzerstraße und für militärische Übungen (Exerzierplätze) genutzt waren. Ein erheblicher Teil der Flächen ist durch Altlasten kontaminiert.

Folgende Faktoren tragen dazu bei, daß das Plangebiet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung eine Aufwertung erfährt:

- Der Grad der Versiegelung wird nicht vergrößert. Günstig wird die Bilanz beeinflusst durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan:
 - Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich östlich und südlich der Ballspiel- und Veranstaltungshalle,
 - Erweiterung der Baumstandorte entlang der bestehenden und geplanten Straßen,
 - Ersatz bestehender Laubbäume erst nach natürlichem Abgang,
 - Begrünung der Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 10° zu 50%,
 - wasserdurchlässige Bauart der Verkehrsflächen, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden.
- Durch die vorgesehene dichte Bebauung und die damit verbundene Schattenbildung wird die Aufheizung größerer zusammenhängender, befestigter Flächen verhindert.
- Die auf dem Gelände vorhandenen Altlasten werden beseitigt, so daß nach erfolgreicher Sanierung Einschränkungen in der Nutzung nicht bestehen.
- Das Verkehrskonzept sieht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs vor.
- Der südliche Planbereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und nicht überbaut. Das Oberflächengewässer wird in das Baugebiet hereingeführt.

- Alle Gebäude sind grundsätzlich zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung verpflichtet, so daß schädliche Auswirkungen durch Gebäudeheizungen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan bereitet - wenn überhaupt - nur einen äußerst geringen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Eine Kompensation bzw. eine wesentliche Verbesserung ist durch die vorgenannten Maßnahmen sichergestellt.

Auch überwiegt das öffentliche Interesse an der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbau- und Gewerbebauflächen evtl. noch entgegenstehende Belange der Natur und Landschaft, gleichwohl im Vergleich der bisherigen militärischen Nutzung eine positive Bilanzierung der Umweltfaktoren Klima, Boden und Landschaft zu verzeichnen ist.

12. Technische Infrastruktur

Erschließungsmaßnahmen werden für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durchgeführt. Das Gebiet wird an ein umweltfreundliches Fernwärmenetz (Blockheizkraftwerk) angeschlossen.

13. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung des Bebauungsplanentwurfes und unter Beteiligung Kaufinteressierter, die Aufteilung der Bauflächen in passenden Parzellen vorzunehmen.

Tübingen, 26.02.1999