

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
"Hirschauer Straße, Teil II"

1. Anlass der Planung

Die städtischen Grundstücke des Anzuchtbetriebes der Stadtbaubetriebe Rappenberghalde 47 – 53 sollen einer qualifizierten Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücke werden vom Siedlungswerk Stuttgart erworben. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschauer Straße“ und sind als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Damit besteht der Bedarf für eine städtebauliche Neuordnung des durch Wohnungsbau geprägten Gebietes zwischen der Rappenberghalde und dem Neckar.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches zwischen der Rappenberghalde und dem Neckar für eine qualifizierte bauliche Nutzung bilden.

Mit dem Bebauungsplan sollen darüber hinaus die Voraussetzungen für eine städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Bebauung zum Neckar hin geschaffen werden, die dort ihre natürliche Zäsur hat.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept zeichnet sich vor allem durch eine Kombination von Geschossbauten, Reihenhäusern und Infrastruktureinrichtungen aus.

Insbesondere durch eine flächensparende Bauweise wird eine Orientierung an den Leitlinien des kostensparenden Bauens ermöglicht.

Die Südorientierung der möglichen Baukörper schafft optimale Voraussetzungen für eine Solarnutzung zur Unterstützung der Primärenergienutzung.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht eine Parkierung entlang der Erschließungsstraßen und -wege vor. Der dem Neckar zugekehrte Bereich soll vom Parksuchverkehr entlastet werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der östliche Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hirschauer Straße“ in der Fassung vom 15.01.1979. Er ist in diesem Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft-Stadtgärtnerei“ ausgewiesen.

Der westliche Planbereich (Stadtgärtnerei) liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Er ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Planbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 78. Fortschreibung parallel zum Bebauungsplan geändert.

5. Planinhalt

Der ursprüngliche städtebauliche Leitgedanke, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wurde in Anbetracht der vorhandenen Infrastrukturdefizite des gesamten Baugebietes „Hirschauer Straße“ aufgegeben. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind, ermöglicht. Gleichzeitig ist eine Wohnnutzung möglich. Die Ausweisung entspricht auch dem bislang vorhandenen Gebietscharakter, der neben der Wohnnutzung durch die Gärtnerei, den Campingplatz und das Elektrizitätswerk geprägt wird. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen ihren nachteiligen Auswirkungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Bei der Festlegung der zulässigen Höhenlage und Gebäudehöhe wird auf die vorhandene Topographie sowie auf die nördlich anschließende hangseitige Bebauung Rücksicht genommen. Was die Aussichtslage der nördlich benachbarten Gebäude anbelangt, ist zu berücksichtigen, dass die Baustreifen unterbrochen sind und durch die Festsetzung einer offenen Bauweise entlang der Rappenberghalde weiterhin Blickbeziehungen zum Neckartal vorhanden sind.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz durchzuführen. Demzufolge ist auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufzustellen.

6.2 Altlasten

Im Planbereich sind Altablagerungen vorhanden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auch sind die Altlasten im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.3 Verkehr

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist die ÖPNV-Anbindung noch zu verbessern. Die Haltestelle „Rappenberghalde“ sollte entsprechend ausgerichtet werden. Auch ist die Einrichtung einer Teillautostation im Plangebiet zweckmäßig.

6.4 Energieeinsparung

Aus Gründen der Energieeinsparung und Schadstoffbegrenzung ist eine gasbetriebene Wärmeversorgung des Plangebietes anzustreben. Auch ist ein Verbrennungsverbot Gegenstand des Bebauungsplanes.

6.5 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation muss das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswassers im Plangebiet überwiegend selbst entsorgt werden. Das Niederschlagswasser im südlichen Plangebiet wird gesammelt und in den Neckar in Absprache mit der unteren Wasserbehörde eingeleitet.

6.6 Hochwasserschutz

Die Anforderungen der Gewässerdirektion zum 100-jährigen Hochwasser mit einer Höhenlage des Geländes von 322,80 m ü.NN. wurden berücksichtigt. Vom Uferweg aus steigt das Gelände bis zur Rappenberghalde um bis zu weitere 4 Meter an.

6.7 Lärmschutz

Durch die benachbarten Nutzungen (Freibad, Festplatz, Sportplätze, geplante Sporthalle) ist zunächst von einem Lärmkonflikt auszugehen. Aufgrund der gewichtigen städtebaulichen Zielvorstellung, der Neuordnung des ehemaligen Gärtnereländes, kann dem Grundsatz der räumlichen Trennung nach § 50 BImSchG nicht Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht strikt und kann aus städtebaulichen Gründen überwunden werden.

Zur Quantifizierung des Lärmkonfliktes müssen mangels normativer Vorgaben die technischen Regelwerke für den Lärmschutz zu Grunde gelegt werden. Die Lärmauswirkungen des Freibades, der Sportplätze und der geplanten Sporthalle beurteilen sich nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Für die Lärmauswirkungen des Festplatzes ist die Freizeitlärmschutzrichtlinie zu Grunde zu legen. Ergänzend können die Orientie-

rungswerte des Beiblattes I der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden.

Unter Zugrundelegung dieser technischen Regelwerke wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schäcke & Beyer GmbH die Schallimmissionsprognose vom 19.08.02 erstellt. Darüber hinaus wurden für die geplante Sporthalle ergänzende Untersuchungen vom Büro Horstmann & Berger vorgenommen.

Die zulässigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden je nach Wetterlage während den Ruhezeiten zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr durch die Lärmimmissionen des Freibades um bis zu 4 dB(A) an 6 bis 15 Sonntagen im Jahr überschritten. Ansonsten werden die zulässigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung durch die Nutzung des Freibades eingehalten.

Von den Sportplätzen sind keine Lärmauswirkungen zu erwarten, die oberhalb der zulässigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung liegen. Dasselbe gilt für die zu erwartenden Lärmauswirkungen der geplanten Sporthalle mit Stellplätzen.

Während den derzeit üblichen Veranstaltungen auf dem Festplatz werden die zulässigen Lärmrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten. Nur bei wenigen Veranstaltungen (Sommerfest, einzelne Musikveranstaltungen) werden die zulässigen Lärmrichtwerte überschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie ist an 10 Tagen im Jahr als „seltene Ereignisse“ zulässig. Lediglich bei sehr lauten Bandauftritten im Freien mit großen Verstärkeranlagen werden auch die bei „seltenen Ereignissen“ zulässigen Lärmrichtwerte tags innerhalb der Ruhezeiten (13.00 bis 15.00 Uhr) um 3 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Eine Einschränkung des Betriebes des Freibades während den Ruhezeiten muss aus verständlichen Gründen ausscheiden. Was den Festplatz anbelangt, bestehen bereits jetzt Benutzungsregelungen.

Bei den partiellen Überschreitungen der Lärmrichtwerte durch das Freibad und durch den Festplatz ist zu berücksichtigen, dass die ergänzenden Untersuchungen des Ingenieurbüros Horstmann & Berger zum Ergebnis führten, dass hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Bebauung an der Hirschauer Straße und Rappenberghalde sämtliche bestehende Lärmquellen (Freibad, Sportplätze, geplante Sporthalle, Festplatz) durch den vorhandenen Verkehrslärm auf der Europastraße (L 370) übertroffen werden.

Zusammen mit dem Ingenieurbüro Schäcke & Bayer GmbH wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Freibades mit einer Höhe von ca. 4,5 m könnte die Überschreitung der zulässigen Richtwerte nahezu ausgeräumt werden. Da der bauliche und finanzielle Aufwand für eine solche Lärmschutzmaßnahme groß ist, ist sie nach Auffassung der Verwaltung nicht verhältnismäßig. Auch soll das Freibadgelände aus landschaftsräumlichen Gründen nicht „umfriedet“ werden.

Zur Lärminderung könnte auch eine entsprechende Änderung des, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfes beitragen. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn die geplante Bebauung am Neckar als durchgehender Lärmpuffer von Ost nach West ausgerichtet wäre. In diesem Fall müssten die Aufenthaltsräume und Freibereiche von der Lärmquelle abgewandt, nach Norden orientiert werden, was aus städtebaulicher Sicht, aus Gründen der Wohnqualität und der Energieeinsparung höchst unbefriedigend wäre.

Eine Pegelminderung von 1 bis 3 dB(A) könnte durch die Anordnung von Gartenmauern in Verlängerung der nächstliegenden Gebäudefassaden mit einer Höhe von 2,50 m über Erdgeschoss-Niveau partiell erreicht werden. Auch dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht befriedigend. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch solche „Einfriedungen“ würde wegen der zum Neckar ausgerichteten Lage der Baukörper deutlich verschlechtert werden.

Als einzige passive Lärmschutzmaßnahme ist nach Auffassung des Ingenieurbüros Schäcke & Bayer tauglich, in den Bebauungsplan die Festsetzung aufzunehmen, dass die Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude mit einer schalldämmenden, kontrollierten Fensterlüftung oder einer technisch gleichwertigen Lösung ausgestattet werden, so dass eine Lüftung der Räume über das Öffnen von Außenfenstern entbehrlich ist. Mit dieser Festsetzung könnte auch den Geräuscheinwirkungen durch den Festplatz in den späten Abendstunden entgegengewirkt werden.

Mit dieser passiven Lärmschutzmaßnahme kann zwar den Lärmeinwirkungen im Gebäudeinneren, aber nicht den Lärmeinwirkungen auf die Außenbereiche der Baugrundstücke entgegengewirkt werden. Diese lassen sich in den wenigen Überschreitungsfällen nicht vermeiden.

Wenn auch keinen technischen, doch aber einen psychologischen Beitrag zur Lärm-minderung können die vorhandenen Gehölze als nördliche Abgrenzung des Freibades leisten. Hier wäre eine Nachpflanzung an verschiedenen Stellen zu überprüfen.

Zusammen mit dem Ingenieurbüro Schäcke & Bayer sieht die Verwaltung keine weiteren technischen und planerischen Möglichkeiten zur Minimierung des temporären Lärmkonfliktes. Durch organisatorische Maßnahmen sind die Lärmeinwirkungen beim Festplatz steuerbar.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung und die Freizeitlärmrichtlinie gehen von Richtwerten aus. Diese sind als Grenzwerte zu behandeln, die grundsätzlich einer Abwägung nicht zugänglich sind, können aber in begründeten und nicht ausweichbaren Einzelfällen überschritten werden.

Ein Verzicht auf die geplante Bebauung auf dem Areal der ehemaligen Stadtgärtnerei, auf Grund der als geringfügig zu bewertenden Überschreitung der zulässigen Richtwerte ist nach Auffassung der Verwaltung nicht verhältnismäßig, da sich das Gelände in Anbetracht der benachbarten Bebauung und der Innenstadt Nähe geradezu für eine Wohn- und Mischbebauung eignet. Eine vollständige Vermeidung des Lärmkonfliktes würde schließlich bedeuten, dass das ehemalige Gärtnereiareal zwischen Rappenberghalde und Neckar keiner, sich in die Umgebungsbebauung einfügenden baulichen Nutzung zugeführt werden könnte.

An der geplanten Ausweisung des Baugebietes sollte deshalb unter Zurückstellung der Bedenken des Lärmschutzes festgehalten werden.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Die betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes sind Grundwasser, Boden, Fauna und Flora. Das Landschaftsbild wird durch eine intensive Bebauung beeinträchtigt.

Da der Planbereich schon gegenwärtig baulich und gartenbaulich genutzt wird, ist die Wertigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht hoch einzustufen.

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

- unterirdische Wirkung der Baugrenzen
- wasserdurchlässige Belagsgestaltung bei Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

- Dachbegrünung der Baukörper
- Pflanzgebote für standortgerechte Gehölze
- landschaftsgerechte Gestaltung der Baukörper

Trotzdem verbleibt ein Resteingriff, der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen am Arbach in Tübingen-Hirschau auf städtischen Grundstücken entsprechend dem Grünordnungsplan vom 04.11.02 durchgeführt. Damit ist der Resteingriff ausgeglichen.

8. Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist durch die Hirschauer Straße und durch die Rappenberghalde gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über befahrbare Wege, Fuß- und Radwege.

Die verkehrliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Südseite des Neckars soll durch einen Steg über den Neckar verbessert werden. Dieser liegt jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Lediglich sein Anschluss ist im Bebauungsplan als Option sichergestellt.

9. Bodenordnung

Mit Ausnahme eines Privatgrundstückes befinden sich die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im städtischen Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen, insbesondere ein förmliches Umlegungsverfahren sind damit nicht erforderlich.

10. Planverwirklichung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll in mehreren Realisierungsstufen erfolgen. Im Jahr 2003 soll der westliche Teil des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Der östliche Teil des Bebauungsplanes kann erst nach Abbruch der dort vorhandenen Wohnbehelfsbauten umgesetzt werden. Der Abbruch kommt in Betracht, wenn ein Bedarf an den Wohnbehelfsbauten nicht mehr besteht.

Tübingen, 14.11.2002