

Begründung

zur Bebauungsplanänderung „Französisches Viertel - West“



1. Anlass der Planung

Bei den Baublöcken zwischen Aixer Straße und Eisenhutstraße handelt es sich um das letzte, noch unbebaute größere Teilgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Entwicklung und Bebauung des gesamten Areals machen eine Anpassung dieses Bereichs an die tatsächlichen Gegebenheiten erforderlich. Insbesondere kann die ursprünglich im westlichen Bereich (Block 10) vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims nicht realisiert werden. Eine entsprechende Anpassung der Planung in diesem Teilgebiet ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des westlichen Bereichs (Block 10) geschaffen und gleichzeitig die Planung an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden.

3. Planbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Aixer Straße
- im Osten durch die Straße Wennfelder Garten
- im Süden durch die Eisenhutstraße
- im Westen durch die Marienburger Straße

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen als gemischte Baufläche (städtebaulicher Entwicklungsbereich) dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich der Planänderung besteht der Bebauungsplan „Hindenburgareal-West“, der am 23.08.1996 in Kraft getreten ist.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Solartankstellen und Betriebstankstellen können nur dann zugelassen werden, sofern diese sich städtebaulich einfügen und keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wasserschutzgebiet haben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichende Aussagen trifft.

Für die Überbauung der Eckgrundstücke kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden, sofern ein ausreichendes Angebot an Freiflächen gewährleistet und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen nicht gegeben ist.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudehöhen

Die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Gebäudetiefen im Bereich des Blocks 10 sollen, unter Beibehaltung der GRZ, reduziert und damit den Wohnungsbaustandards angepasst werden. Um die Auswirkungen durch das Heranrücken an die Aixer Straße zu minimieren, sollen die Traufhöhen reduziert und anstelle der sonst im Plangebiet üblichen Hüllkurvenregelung eine Flachdachbebauung vorgeschrieben werden.

6.4 Nebenanlagen

Mit der Begrenzung von Nebenanlagen soll einer zusätzlichen Verdichtung und Versiegelung von Flächen entgegengewirkt werden.

6.5 Höhenlage der Gebäude

Um eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Erdgeschosse zu erreichen, werden die Erdgeschossfußbodenhöhen der privaten Hochbauten an die in der maßgeblichen Ausbauplanung definierte Höhenlage der vor dem Gebäude liegenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst.

6.6 Baugestaltung

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zu Satellitenempfangsanlagen festgesetzt. Zur Begrenzung der Tiefenlage der Gebäude werden Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen verboten.

6.7 Anpassung des bereits bebauten Bereichs

Der im Zeitpunkt der Planänderung bereits bebaute Bereich (Blöcke 13 und 14) wird den tatsächlichen Gegebenheiten durch folgende Änderungen angepasst:

- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Baublöcken 10 und 13 anstelle des bisher vorgesehenen Gehrechtes. Hierdurch wird die notwendige Erschließung im Ostflügel des Blocks 10 und im Westflügel des Blocks 13 sichergestellt.
- Verschiebung des Blocks 13 um 1,50 m nach Westen unter Beibehaltung der bisher vorgesehenen Traufhöhen, um die bisher vorgesehene Straßenbreite von 12 m zwischen den Blöcken 13 und 14 wieder herzustellen.
- Verlängerung des östlichen bzw. westlichen Flügels des Blocks 13 um 2,50 m bzw. 2,00 m. Hiermit wird der Platzcharakter der geplanten kleinen Quartiersplätze zwischen den Blöcken 10 und 13 sowie 13 und 14 gestärkt.
- Ausweisung eines öffentlichen Gehweges anstelle des im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen „Abstandsgrüns“ entlang der Eisenhutstraße. Dies dient der Verknüpfung des Wennfelder Gartens mit dem Französischen Viertel und der Verbindung der beiden Quartiersplätze.

- Im Bereich Block 13: Ersatz des bisherigen Pflanzgebots entlang der Eisenhutstraße durch ein Pflanzhaltungsgebot für die beiden Bäume. Die hieraus resultierende Verbreiterung des Gehweges führt zu einer gewünschten Verlangsamung des Verkehrs auf der Eisenhutstraße.
- Im Bereich Block 14: Pflanzgebot für Bäume zur Aufwertung des Straßenraums.

7. Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

7.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung umgrenzt die Baublöcke 10, 13 und 14 und sieht in deren Bereich eine Verschiebung der Baugrenzen vor. Der geänderte Zuschnitt der überbaubaren Fläche im Block 10 soll die Anforderungen der dort beabsichtigten Wohnnutzung erfüllen. Durch die Änderung wird die überbaubare Fläche im Verhältnis zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan nicht erweitert.

Durch zusätzliche Pflanzgebote in den Erschließungsstraßen zwischen den drei Blöcken sowie entlang der Aixer Straße wird darüber hinaus die Qualität des Ortsbildes erhöht, mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

7.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

An dieser Stelle erfolgt üblicherweise die Beurteilung, inwiefern die Inhalte des B-Planes die übergeordneten Ziele aus Fachplänen - insbesondere dem Landschaftsplan - und aus Fachgesetzen berücksichtigen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren begründet jedoch im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nur sehr geringfügige Änderungen im Bezug auf die Umweltbelange: Es ist keine grundsätzlich andere oder größere Flächeninanspruchnahme beabsichtigt sondern in erster Linie eine andere Organisation der überbaubaren Flächen. Daher erscheint es nicht sinnvoll, den Nachweis, ob und wie diese allgemeinen Vorgaben berücksichtigt wurden, anhand der Änderungen zu führen. Dies könnte nur anhand des ursprünglichen Bebauungsplanes belegt werden, der hier aber nicht Gegenstand der Betrachtung ist.

7.3 Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) wird von den Planungen nicht berührt.

7.4 Bestand und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes

Ausgangspunkt für Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes ist der rechtskräftige Bebauungsplan, der festlegt, welche Nutzungsintensität bereits zum Zeitpunkt vor der Bebauungsplanänderung möglich sind:

- Block 10: Mischgebiet, begrenzt durch Baulinien/-grenzen,
- Block 13: Mischgebiet mit GRZ 0,6,

- Block 14: Mischgebiet mit GRZ 0,7,
- übrige Flächen mit Festsetzung als Verkehrsfläche bzw. mit Gehrecht, im Bereich zwischen Block 10 und 13: Kinderspielplatz,
- nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mindestens zu 40 % zu begrünen.

Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden	großflächige Versiegelung durch Überbauung und Verkehrsflächen	gering
Wasser	Keine Oberflächengewässer teilweise in Wasserschutzgebiet Zone IIIA gelegen	geringe Bedeutung, hohe Empfindlichkeit wg. Grundwasserschutz
Klima/Luft	Behinderung der von S kommenden Luftströme durch blockartige Bebauung, Grünflächen nur mit lokaler Bedeutung für die umgebende Bebauung.	gering
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	überwiegend überbaute/versiegelte Flächen bzw. gärtnerisch genutzt, Pflanzgebot für 16 Bäume und Erhaltungsgebot für Hecken auf einer Länge von ca. 80 m	gering
Landschaftsbild und Erholung	keine öffentlich zugänglichen Flächen für Landschaftserleben und Erholung	gering
Biologische Vielfalt	keine Vorkommen kennzeichnender oder gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften.	gering
Menschen und seine Gesundheit	dichte Wohnbebauung, Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus Anwohner- und Busverkehr	hohe Empfindlichkeit

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Kultur- und Sachgüter	bestehende bzw. nach B-Plan zulässige Bebauung, keine Kulturdenkmale	hohe Bedeutung der Sachgüter
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine Wechselwirkungen über die oben beschriebenen Schutzgutfunktionen hinaus	-

7.5 Eingriffswirkungen

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Verschiebung der Baugrenzen und Änderung der GRZ im Block 13 von 0,6 auf 0,7 dient der inneren Organisation des Baugebiets und hat keine Auswirkungen auf das Maß der versiegelten Flächen (überbaubare Flächen + Verkehrsflächen). Aus den Änderungen ergibt sich auch keine erhöhte Gefährdung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser wird über die bestehende Mischkanalisation abgeführt. Eine Versickerung ist aufgrund der sehr begrenzten Freiflächen nicht möglich und ist auch vorsorglich nicht gewünscht um zu vermeiden, dass eventuell kontaminierte Bodenschichten im Untergrund durchflossen werden. Die direkte Einleitung in ein Oberflächen-gewässer ist aufgrund des Fehlens eines Vorfluters ausgeschlossen.

Schutzgut Mensch:

Positive Wirkung durch den auf 12 m vergrößerten Abstand zwischen Block 13 und Block 14. Block 10 rückt näher an die Aixer Straße, gleichzeitig Reduzierung der zulässigen Traufhöhe. Das Symbol für Kinderspiel zwischen Block 10 und Block 13 wurde entfernt. Spielen ist dort jedoch nach wie vor möglich, da diese Bereiche verkehrsberuhigt sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Pflanzgebote bzw. -erhaltungsgebote für Bäume werden von 16 (alt) auf 23 Stck. (neu) erhöht. Allerdings entfällt das Erhaltungsgebot für ca. 80 laufende Meter Hecke an der Eisenhutstraße. Diese Hecke existiert bereits nicht mehr.

Die übrigen Schutzgüter werden von den Änderungen nicht berührt.

7.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Auswirkungen

- Einschränkung der Errichtung von Nebenanlagen auf überbaubaren Flächen
- Betankungsanlagen generell nicht zulässig, Betriebstankstellen nur ausnahmsweise,
- Erhöhung der Pflanzgebote/-erhaltungsgebote für Bäume von 16 auf 23, dadurch Verbesserungen für das Kleinklima. Hierdurch kann der Wegfall der Hecke ausgeglichen werden.

Bilanz

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Eingriffsregelung) und für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter.

7.7 Emissionen, Abfälle, Abwässer, Nutzung von Energie

Durch die geänderten Vorgaben des Bebauungsplanes ergeben sich hier keine Änderungen: Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist nach wie vor gewährleistet. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind nicht vorgesehen. Zusätzliche Emissionen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

7.8 Nullvariante, Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planänderung ergeben sich keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand: Die Umwelteinwirkung bleibt unverändert.

Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten zur dargelegten Änderungsabsicht existieren nicht.

7.9 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

Monitoring

Es sind keine erheblichen Auswirkungen aus der Umsetzung der Planänderungen zu erwarten. Ein Monitoring entfällt daher.

Angewandte Methoden und Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage eines Vorher-Nachher-Vergleichs des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes und des neuen, geänderten Bebauungsplanes, sowie in Kenntnis der örtlichen Situation. Aufgrund der geringfügigen Änderungen waren keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, ebenso keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen aus der Planung ausgewirkt hätten.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird. Grundlage der Beurteilung war der bereits rechtsgültige Bebauungsplan, nach dem bereits die Bebauung möglich war. Durch die Änderungen verändert sich nicht das Ausmaß der Bebauung und damit deren Einfluss auf die Belange des Umweltschutzes, sondern das Planungsrecht wird dem Bestand und den geänderten Bedürfnissen angepasst.

Tübingen, 12.01.2006