

Begründung

zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/Königsberger Straße“



Tübingen
Universitätsstadt

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße, Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße liegt im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich für die Tübinger Südstadt aus dem Jahr 1992. Im räumlichen Geltungsbereich einer solchen Entwicklungssatzung besteht die Verpflichtung zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße liegt im räumlichen Geltungsbereich Bebauungsplanes „Galgenberg“ aus dem Jahr 1956 und des Bebauungsplans „Eberhard-/ Galgenberg-/ Stuttgarter Straße“ aus dem Jahr 1978. Die Bebauungspläne sind nicht geeignet, eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs sicher zu stellen.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Entwicklungsbereichs wurden im städtebaulichen Rahmenplan „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ konkretisiert. Für die Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines neuen, qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt spricht, dass in den beiden größeren Teilgebieten „Französisches Viertel“ und „Loretto“ die städtebauliche Neuordnung weitestgehend abgeschlossen ist, sodass die Entwicklung anderer Teilbereiche der Südstadt – wie der Teilbereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße - nun in den Vordergrund gerückt sind.

Grundlage des neuen Bebauungsplans ist das Entwicklungskonzept „Stuttgarter Straße“, in dem sich vor allem der „Begleitkreis Stuttgarter Straße“, die GWG und die Stadtverwaltung in den letzten Jahren auf Ziele für eine Entwicklung des Quartiers verständigt haben. Dabei wurde die Öffentlichkeit intensiv eingebunden. Das Entwicklungskonzept „Stuttgarter Straße“ wurde vom Südstadtausschuss am 17.05.2004 gebilligt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs geschaffen werden. Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung soll der Bereich behutsam durch weitere Baukörper nachverdichtet werden, die sich in die vorhandene Baustruktur einfügen.

Die vorhandene städtebauliche Situation soll deutlich aufgewertet werden. Durch ordnende Elemente sollen auch künftig private und öffentliche Freiräume, eine geordnete Parkierung und eine stärkere Einbindung in die umgebenden Quartiere gewährleistet werden.

Durch eine Neubebauung entlang der Königsberger Straße soll eine stärkere Mischung von Architektur, Wohn- und Eigentumsformen entstehen. Ziel ist – neben städtebaulichen und finanziellen Aspekten – die Neuentwicklung zu einer ausgewogeneren Sozialstruktur.

Durch die Sanierung der Altbauten soll die Wohnqualität im Quartier deutlich erhöht werden. Durch eine Teil-Privatisierung soll eine höhere Verantwortung für Gebäude und Freiräume erreicht werden.

Durch eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Stuttgarter Straße, Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße soll insgesamt ein weiterer qualitativer Beitrag zur Tübinger Südstadtplanung entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans geleistet werden.

3. Planbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,43 ha. Es wird begrenzt,

- im Norden durch die Stuttgarter Straße,
- im Osten durch die Schweickhardtstraße,
- im Süden durch die Königsberger Straße,
- im Westen durch die Galgenbergstraße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Königsberger Straße ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehenden Bebauungspläne „Galgenberg“ und „Eberhardt-/ Galgenberg-/ Stuttgarter Straße“ werden im Geltungsbereich durch den neuen qualifizierten Bebauungsplan mit neuer städtebaulicher Zielvorstellung geändert.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der überwiegend vorhandenen und künftigen Wohnbebauung wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht nicht dem Konzept einer Nutzungsdurchmischung für die Tübinger Südstadt, da in einem Allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen zulässig sind. Aufgrund des störenden Charakters werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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 den Bau der Tiefgarage kann eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO über 0,8 zugelassen werden, sofern ein ausreichendes Angebot an Freiflächen gewährleistet und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen nicht gegeben ist.

6.3 Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Baukörperlängen, die in der offenen Bauweise nicht zulässig sind. Durch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird trotzdem eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf den Grundstücken sicher gestellt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auf den Baulinien muss gebaut werden, von den Baugrenzen kann abgewichen werden. Sowohl Baugrenzen als auch Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Sie besitzen auch unterirdische Wirkung.

Zugunsten einer geordneten Nutzung der Freiräume werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können nur zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

6.5 Stellplätze und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine geordnete Parkierung sicherstellen.

Die direkt an der Stuttgarter Straße liegenden Stellplätze sind nur temporär zulässig. Sie sind dann nicht mehr zulässig, wenn nach der Verlegung der Bundesstraße 27 diese Flächen für eine geordnete Straßenraumgestaltung erforderlich sind.

6.6 Pflanzgebote / Pflanzeerhaltungsgebote

Die Festsetzungen für Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote und Dachbegrünungen sind das Ergebnis der grünordnerischen Untersuchungen. Diese finden sich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und in den Textlichen Festsetzungen wieder.

6.7 Immissionsschutz

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Stuttgarter Straße (B 27) mit hoher Lärmbelastung macht die Einteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Pegel-Bereiche erforderlich. Abhängig von der Einstufung der Pegel-Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie eine entsprechende Grundrissanordnung und Aufenthaltsräume mit mechanischen, gedämmten Lüftungsanlagen erforderlich. Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Braunstein & Berndt GmbH vom September 2005 wird hingewiesen.

6.8 Baugestaltung

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zur Fassaden-, Dach- und Außengestaltung festgesetzt.

7. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Galgenbergstraße, Königsberger Straße und Schweickhardtstraße sicher gestellt. Eine zusätzliche innere Erschließung erfolgt durch weitere neue öffentliche Erschließungsstraßen und -wege und durch Flächen für Gehrechte.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgebend ist der Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Specht vom 01.12.2005.

Die Stadt Tübingen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße / Königsberger Straße“ die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnflächen zu den Bestandsgebäuden. Neben dem Bau von Mehrfamilienhäusern sind ein Neubau für den bestehenden zweigruppigen Kindergarten und Räumlichkeiten für die quartiersbezogene Jugendarbeit geplant.

Da keine besonderen Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild vorhanden sind, ist die derzeitige Wertigkeit des Gebietes für den Naturhaushalt als gering anzusetzen. Bedeutung hat das Gebiet für das Schutzgut Mensch in den Bereichen Lärmschutz und Luftschadstoffe. Hohe Vorbelastungen bestehen hier bereits durch den Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen. Eine gewisse Bedeutung hat das Gebiet auch für die quartiersbezogene Erholung der Anwohner.

Es entstehen relevante Umweltauswirkungen durch die Verdichtung und Versiegelung von Böden durch neue Bebauung, die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der neuen Versiegelung und den Verlust quartiersbezogener Erholungsräume. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, dass keine dauerhafte Grundwasserabsenkung im Bereich der Gebäude und der Tiefgarage stattfindet. Zum Schutz des Grundwasserleiters sind die Arbeitsräume der Fundamente mit bindigem inertem Material zu verfüllen. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich ca. 6,00 m, ein direkter Eingriff in das Grundwasser steht nicht zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben ist nicht mit zusätzlichen Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärmemissionen zu rechnen. Ebenfalls keine wesentlichen negativen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur / Sachgüter zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Schutzgütern und deren Funktionen, können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt weitgehend reduziert werden. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Grünstrukturen wird insgesamt eine Verbesserung der Grünflächenbilanz erreicht und werden Eingriffe kompensiert. Es verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die betrachteten Schutzgüter.

Durch das verdichtete flächensparende Bauen im Stadtgebiet werden ein höherer Landschaftsverbrauch und eine höhere Belastung durch Verkehr im Vergleich zu einer Bebauung

im Umland vermieden. Es wurden keine weiteren Standorte für die Wohnbebauung einer Prüfung unterzogen. Zur Bewältigung der im Umweltbericht bereits skizzierten, bestehenden Lärmproblematik wurden jedoch verschiedene Varianten zum Lärmschutz im Rahmen einer zusätzlichen schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Durch das Monitoring sollen erhebliche und unvorhersehbare Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig erkannt werden. Hierfür sind geeignete Kontrollen vorzusehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm- und Feinstaubbelastungen aus dem Straßenverkehr entziehen sich den kommunalen Überwachungsmöglichkeiten. Die Zuständigkeit liegt hier auf Landesebene. Für das Schutzgut Wasser erscheint ein Monitoring nicht sinnvoll, da das Untersuchungsgebiet mit dem gesamten Grundwasserkörper des Neckarraumes korrespondiert und Rückschlüsse auf das Planungsgebiet nicht möglich sind.

Tübingen, 12.01.2006