
Begründung

zum Bebauungsplan „Lorettoareal West“



1. Anlass der Planung

In den Jahren 1991 und 1992 wurde die militärische Nutzung der Lorettokaserne aufgegeben. Die Stadt hat das Areal als Teil einer größeren Fläche in der Südstadt als „Städtebaulichen Entwicklungsbereich“ ausgewiesen. Im Dezember 1992 ist die Satzung zur förmlichen Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in Kraft getreten. Die zügige Durchführung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer solchen Entwicklungsmaßnahme. Mit der Verabschiedung eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Entwicklungsbereich im Dezember 1993 hat der Gemeinderat die wesentlichen städtebaulichen Ziele festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan sollen diese städtischen Ziele für das „Lorettoareal-West“ umgesetzt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme ist die Deckung des in Tübingen vorhandenen hohen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Gleichzeitig soll eine kulturelle/soziale Infrastruktur für die neuen Quartiere geschaffen werden; diese Infrastruktur soll zugleich Defizite in den benachbarten Stadtquartieren beheben.

Den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigend, wird eine dichte Bebauung vorgesehen. Wohnen und Arbeiten soll nicht räumlich getrennt werden, so dass ein Gebiet mit ausgesprochen städtischen Charakter entsteht.

Die Freiräume sollen neben ihrer verkehrlichen Funktion eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Besondere Bedeutung hat die enge Verknüpfung der neu entstehenden Stadtquartiere mit den Wohngebieten der Nachbarschaft, die damit eine Aufwertung erfahren.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf stellt eine Kombination der vereinzelt bestehend bleibenden militärisch genutzten Gebäude mit einer parzellierten Blockrandbebauung dar. Es besteht eine dichte, lebendige Stadtgestalt mit vielfältigen Straßen- und Platzräumen, die dem Aufenthalt für Bewohner, Beschäftigte und Besucher dienen sollen.

Die vorgesehene Blockrandbebauung der Neubauquartiere besteht aus mehrgeschossigen Stadthäusern in überwiegend geschlossener Bauweise, wobei eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auf den einzelnen Parzellen angestrebt wird. Maßstab für die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung ist die Definition des „Mischgebietes“ nach der Baunutzungsverordnung.

Die Gebäude sollen sich einerseits zu den privaten Innenräumen orientieren, andererseits auch durch ihre Nutzung und die Gestaltung der Straßenfronten einen engen Kontakt zum Straßenraum herstellen. Im Interesse eines lebendigen Straßenbildes und der Qualität der Innenräume sollen sich die einzelnen Stadthäuser in der Höhenentwicklung und in der Baugestalt voneinander unterscheiden.

Zur Infrastruktur in den neuen Stadtquartieren zählen einerseits öffentliche Einrichtungen, gleichzeitig aber auch unterschiedlichste private wie gewerbliche Angebote.

Die für die Grundschulversorgung erforderlichen Einrichtungen sind in der französischen Schule und in der Grundschule am Hechinger Eck vorhanden.

Für die Betreuung von älteren und kranken Bewohnern stehen Pflegestützpunkte in der Nachbarschaft des Plangebiets zur Verfügung.

Die öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen im Plangebiet werden ein Erschließungssystem bilden, das neben der Abwicklung des notwendigen Verkehrs auch Aufenthaltsfunktionen übernimmt.

Das Straßensystem wird so ergänzt, dass es auch von der Hechinger Straße aus angefahren werden kann. Eine Erschließung von der Stuttgarter Straße (B27) aus ist erst möglich, wenn die B 27-Planung abgeschlossen und entsprechend umgesetzt ist.

Die Straßen und Plätze innerhalb des eigentlichen Lorettoareals dienen mit Vorrang der Andienung der Gebäude und dem Aufenthalt. Sie werden so ausgestattet, dass sie keinen durchgehenden Verkehr anziehen.

Für den Fahrradverkehr werden keine besonderen Fahrwege ausgewiesen; es wird davon ausgegangen, dass die Straßen im Plangebiet als Tempo-30-Zone und verkehrsberuhigte Bereiche auch den Fahrradverkehr aufnehmen.

Die Andienung des Plangebiets mit dem ÖPNV soll noch optimiert werden.

Die angestrebte Aufenthaltsqualität auf den Straßen innerhalb des Lorettoareals setzt voraus, dass der Autoverkehr in diesem Teil des Plangebiets auf das notwendige Maß reduziert wird, und dass die erforderlichen Parkieranlagen in der Nähe der Sammelstraßen angeordnet werden.

Für die Unterbringung der Parkieranlagen werden besondere Bauflächen ausgewiesen. Durch wechselseitige Nutzung der Parkieranlagen durch Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Betriebsfahrzeuge wird eine optimale Ausnutzung des wertvollen Parkraumes angestrebt. Kompakte, mechanische Parkieranlagen sollen zu einem möglichst geringen Flächenverbrauch beitragen.

Langfristig wird eine Reduzierung der Bedarfs an PKW-Stellplätzen durch verstärkten Umstieg auf Verkehrsmittel des Umweltbundes und Mietauto angestrebt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die Katharinenstraße,
- im Osten durch den Bebauungsplan „Loretto-Ost“,
- im Süden durch die Stuttgarter Straße,
- im Westen durch die Hechinger Straße.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den größten Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen bisher keine qualifizierten rechtsgültigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Er ist als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Im Bereich „Loretto-Ost“ besteht ein qualifizierter Bebauungsplan, dessen Festsetzungen teilweise überlagert werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der 25. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltverträglichkeit

Mit der Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes wird eine Verbesserung der Umweltbedingungen im Plangebiet erreicht.

Die Sanierung der Altlasten und die Neuanlage der Leitungsnetze sichern den Schutz des Bodens im Plangebiet. Wertvolle Biotopstrukturen sind in der überplanten Fläche nicht enthalten.

Das Plangebiet ist – wie die gesamte Südstadt- durch schlechte Luftaustauschbedingungen und eine verkehrsbedingte hohe Luftbelastung gekennzeichnet. Wirksame Maßnahmen sind die Festschreibung der Parkierung am Rande des Gebietes sowie der Anschluss an die Fernwärmeversorgung. Zur Verbesserung der lokalen klimatischen Bedingungen sind außerdem Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der unbebauten Flächen und zur Minimierung der Bodenversiegelung erforderlich.

Das Verkehrslärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke & Bayer GmbH vom 10.10.2001 kommt zum Ergebnis, dass insbesondere in den Lärmpegelbereichen III bis V entlang der Stuttgarter Straße und der Hechinger Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden.

Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme käme die Einrichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand entlang der beiden stark verkehrsführenden Straßen in Betracht. Eine solche „Umfriedung“ würde jedoch den städtebaulichen Leitvorstellungen des Bebauungsplanes widersprechen. Zudem wäre sie entlang der Hechinger Straße nicht zu realisieren, da hier die Gebäude direkt an den Gehweg der Straße angrenzen. Spätestens mit einer Trassenverlegung der Bundesstraße würde an der Stuttgarter Straße ebenfalls eine räumliche Situation entstehen, in der keine Flächen mehr für eine Lärmschutzwand vorhanden wären. Durch diese Trassenverlegung würde sich jedoch auch die Lärmbelastung auf dieser Straße auf ein ähnliches Maß wie an der Hechinger Straße reduzieren.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen kommen folgende bauliche Maßnahmen in Betracht:

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.
- Aufenthaltsräume von Wohnungen sind in den Lärmpegelbereichen III bis V zu vermeiden. Sind in diesem Bereich doch Räume dieser Art geplant, so müssen in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit die Fenster während der Nacht geschlossen gehalten werden können.
- Die Einhaltung dieser passiven Lärmschutzmaßnahmen ist im Zuge der bautechnischen Nachweise im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich nachzuweisen. Die fachgerechte Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen ist durch einen Fachingenieur schriftlich zu bestätigen.

Daher sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der 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. 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 Wohnungsnutzung nicht verträglich. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Im Interesse der Austauschbarkeit unterschiedlicher Nutzungen wird auf besondere Festlegungen bezüglich der horizontalen und vertikalen Gliederung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet verzichtet.

Wegen veränderter Bedarfsansprüche wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinschaftsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Überbauung der Eckgrundstücke und für den Bau der Tiefgarage 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.

Die innerhalb der einzelnen Quartiere wechselnde Traufhöhen tragen zu einem lebendigen Stadtbild und zu einer besseren Belichtung und Belüftung der Innenbereiche bei.

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

7.3 Bauweise

Um die städtebauliche Struktur einer Blockrandbebauung (Dichte, geschlossene Straßenfronten) zu erreichen, wird überwiegend geschlossene Bauweise und nur teilweise in den Innenbereichen offene Bauweise festgesetzt.

7.4 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.

7.5 Stellplätze

Stellplätze sollen nur auf besonderen, dafür festgesetzten Flächen hergestellt werden. Für die Unterbringung von Sammelparkieranlagen werden Flächen besonders bezeichnet, die auf kurzen Wegen von den übergeordneten Straßen angefahren werden können.

7.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit bleiben für die Ausbauplanung und für die verkehrsrechtliche Ausgestaltung, die in diesem Gebiet besonders Gewicht erhält, die notwendigen Spielräume offen.

7.7 Bepflanzung, Dachbegrünung

Im Bebauungsplan werden Pflanzengebote/Pflanzerhaltungsgebote für Bäume und für die Begründung von Innenhöfen und Flachdächern festgesetzt.

7.8 Passiver Lärmschutz

Aus den vorgenannten Gründen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Lärmpegelbereichen III bis V passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden entsprechende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan zur Dach-, Fassaden- und Außengestaltung sowie zu Werbeanlagen, Satelliten-Empfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen aufgestellt.

8. Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Loretto-Kaserne wurde bis 1992 militärisch genutzt. Die Bebauungsplanfläche wurde unter Aufsicht der unteren Umweltbehörde intensiv untersucht und saniert. Alle bekannten umweltrelevanten Kontaminationen wurden beseitigt.

Im Südwesten des Geländes befindet sich unter einer zukünftigen Verkehrsfläche eine verbleibende geringfügige Bodenbelastung. Auf der gesamten Fläche bestehen vereinzelt noch punktuelle Bodenluftbelastungen, von denen keine Gefährdung ausgeht. Bei Aushub kann stellenweise Material anfallen, das nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann und welches gesondert entsorgt werden muss.

9. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Neuordnung führt bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu einer Aufwertung:

- Der Grad der Versiegelung wird nicht vergrößert.
- Die Bepflanzung mit Bäumen wird wesentlich ausgedehnt.
- Durch die vorgesehene dichte Bebauung, die damit verbundene Schattenbildung und die Schaffung unversiegelter Flächen in den Innenbereichen der Baufläche wird die Aufheizung größerer, zusammenhängender, befestigter Flächen verhindert.
- Die auf dem Gelände vorhandene Altlasten sind soweit beseitigt, dass Einschränkungen in der Nutzung nicht bestehen.
- Das Verkehrskonzept sieht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem heute sonst so üblichen vor (Mietautoprojekt, Verbesserung des ÖPNV).
- Alle Gebäude erhalten die Verpflichtung zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung, so dass schädliche Auswirkungen durch Gebäudeheizungen ausgeschlossen werden (Festlegung in den Kaufverträgen).

Insgesamt führt der Bebauungsplan zu allenfalls geringen Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist durch die vorgenannten Maßnahmen sichergestellt. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung dringend benötigter Wohn- und Gewerbebaufläche ist gegenüber möglicherweise noch entgegenstehenden Belangen der Natur und Landschaft höherwertig einzuschätzen, zumal die durch den Bebauungsplan bewirkte dichte Innenentwicklung zu einer Verbesserung der Gesamtbilanz der Stadtentwicklung und zur Schonung freier Landschaft auf Tübinger Markung führt.

10. Technische Infrastruktur

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für die Wasser- und Stromversorgung sowie für die Abwasserentsorgung werden durchgeführt. Das Gebiet wird an ein umweltfreundliches Fernwärmenetz (Blockheizkraftwerk) angeschlossen.

11. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, unter Beteiligung Kaufinteressierter, die Aufteilung der Bauflächen in passende Parzellen so vorzubereiten, dass die Grundstücke bedarfsgerecht und zügig veräußert werden können. Eine förmliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet sich im Eigentum der Stadt befindet.

Tübingen, 22.02.2006