

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff: Bebauungsplan "Riedern"

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluß

Bezug: Vorlage 75/2003, 111/2004, 182/2005, 182a/2005

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 30.1.2006 (Anlage 1)

Textliche Festsetzung mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.1.2006 (Anlage 2)

Begründung vom 30.1.2006 (Anlage 3)

Grüngestaltungsplan vom 30.1.2006 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersichten vom 30.1.2006 (Anlage 5)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan "Riedern" wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

1. Anlass / Problemstellung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2005 bis zum 11.11.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Sachstand

Die im Folgenden vorgebrachten Bedenken und Anregungen der beteiligten BürgerInnen beziehen sich auf die Umwandlung der freien Landschaft in Pachtgärten und der damit verbundenen Veränderung der Naherholungsqualität am Galgenberg. Daran erinnert wird an dieser Stelle, dass es Ziel des Bebauungsplanes ist, planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und von landwirtschaftlicher Nutzung zu schaffen, um damit auch Rechtssicherheit für heutige ungenehmigte Gartennutzungen und deren baulichen Anlagen zu erhalten. Zur Befriedigung der großen Nachfrage sollen neue Pachtgärten bereit gestellt werden.

2.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von den Grundstückseigentümern, Pächtern und interessierten Bürgern wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Martha und Andreas Quint, Eisenhutstraße 48 , 72072 Tübingen (10.11.2005)

Sie weisen darauf hin, dass die beanspruchten Flächen für die geplanten Kleingärten heute fast ausschließlich durch ihre Schäferei bewirtschaftet werden. Die Flächen sind für den Schäferbetrieb lebensnotwendig, zumal an anderen Stellen wie am Steinenberg und der Morgenstelle bewirtschaftete Flächen wegfallen und am Galgenberg die räumliche Nähe zum Schafstall im Französischen Viertel gegeben ist. Es wurde zwar ein Beweidungsplan erarbeitet, ohne jedoch die notwendigen gleichwertigen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren werden landschaftliche und naherholungsbedingte Bedenken geltend gemacht: Durch die Umgestaltung der alten kulturellen Terrassen am Nordhang des Galgenberges wird die Aussicht auf den Galgenberg von der Innenstadt, vom Österberg und vom Steinenberg her nachteilig beeinflusst. Zudem ist der „offene Galgenberg“ ein Naherholungsgebiet für alle Tübinger und nicht eine Laubenkolonie für 30-40 Auserwählte. Für Schrebergärten stehen in Tübingen weniger wertvolle Flächen zur Verfügung.

Franz Quint, Eisenbahnstraße 20, 72072 Tübingen (11.11.2005)

Er weist darauf hin, dass der Schäferbetrieb und seine Rentabilität, sofern überhaupt eine besteht, durch den Wegfall der Flächen gefährdet ist. Ohne Schäfererei hat die Stadt Tübingen enorme Kosten für die Landschaftspflege. Die Schafbeweidung erhält und fördert die Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere.

Eine Grünfläche, die für alle Bürger zugänglich sein soll, kann man nicht bebauen oder einzäunen. Befürchtet wird, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Ansicht des Galgenberges negativ beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Schafbeweidung soll auch künftig das Landschaftsbild und die Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere am Galgenberg geprägt werden. Da eine Inanspruchnahme von heute beweideten Wiesen geplant ist, wurde bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Schafbeweidungskonzept mit Vorschlägen zur Aufrechterhaltung der Schafbeweidung am Galgenberg erarbeitet. (Praxisratgeber Grünland, Dr. Florian Wagner, 2004)

Die Bilanz der Veränderungen sieht folgendermaßen aus:

Heute werden von der Schäferei der Familie Quint ca. 1,3 ha (Flst. Nr. 6058, 6101, 6103, 6105, 6071, sowie Teile der Flst. Nr. 6056, 6059, 6069) bewirtschaftet, die zukünftig in Gärten umgewandelt werden sollen.

Beabsichtigt ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans "Riedern" und "Vordere und Hintere Halde" ca. 1,8 ha Wiesenflächen auf städtischen Grundstücken (Flst Nr. 6087, 6095, 6094, 6093, 6109) für die Schafbeweidung zur Verfügung zu stellen, so dass die Flächenbilanz am Galgenberg für den Schäfer positiv bleibt. Die für die Schafbeweidung vorgesehenen Flächen liegen angrenzend an den Bebauungsplan, aber außerhalb seines Geltungsbereiches.

Nach Auffassung der Verwaltung wird die Naherholungsqualität am Galgenberg durch die Anlage der Kleingärten erhöht. Unter Berücksichtigung der historischen Wiesen- bzw. Gehölzterrassen und der bestehenden Spazierwege werden Gruppen von Kleingärten angelegt, für die in Tübingen eine große Nachfrage existiert. Die vorhandenen Wege bleiben erhalten und gewährleisten die Zugänglichkeit in

die freie Landschaft. Die geplanten Pachtgärten werden so in die Landschaft eingepasst, dass die Jahrhunderte alten Terrassen das Landschaftsbild vom Galgenberg weiterhin prägen.

Geeignete Standorte für Kleingartenanlagen, die den Kriterien Wohnungsnähe, ausreichende Bodengüte, Verfügbarkeit von Grund und Boden und keine Naturschutzrestriktionen genüge leisten, sind auf Tübinger Gemarkung selten zu finden. Deshalb sollen diese Flächen hier umgewandelt werden.

**Thomas Nissel, Wennfelder Garten 8, 72072 Tübingen (9.11.2005),
Flst. 2086, 2087 in der Hinteren Halde**

Die Umwandlung der Wiesenflächen in Pachtgärten im Bereich Riedern wird in Frage gestellt. Durch die Stadtnähe haben die Wiesen eine hohe Naherholungsqualität insbesondere für den Kindergarten und die französische Schule (Rodeln, Drachen steigen lassen), die durch die Umwandlung in private Pachtgärten zerstört wird.

Nicht nachvollziehbar ist, warum die Nutzung als Kleingarten auf den Privatgrundstücken im Bereich der Hinteren Halde eingeschränkt und gleichzeitig im Bereich Riedern öffentliche Grünfläche in private Pachtgärten umgewandelt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich Riedern befinden sich heute nicht nur Wiesen. Es gibt bereits viele Gartennutzungen, ca. 2,0 ha Fläche umfassend. Diese werden mit dem Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich, in Form von Kleingärten, legalisiert. Weitere neue Kleingärten werden für eine Fläche von ca. 1,1 ha angeboten, wobei ein Kleingarten einen Pachtgarten mit 200-400 qm Größe darstellt. Zwischen den Gärten verbleiben großzügige offene Wiesenflächen, die nicht als "öffentliche Grünfläche" sondern nach wie vor als "landwirtschaftliche Fläche" zur Naherholung dienen.

Zum Rodeln und Drachen steigen werden hauptsächlich die außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen, höher gelegenen Hangflächen westlich des Friedhofes, besonders die Flurstücke Nr. 6072, 6073, 6075 und 6078, in Anspruch genommen. Eine Änderung wird mit diesem Bebauungsplan hier nicht vorgenommen.

Im Bereich der Hinteren Halde waren bislang Kleingärten und auch Gartennutzungen nicht zulässig, sondern "landwirtschaftliche Nutzung". Geplant ist die Festsetzung "landwirtschaftliche Nutzung" zu belassen, und in dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Zone für Geschirrhütten mit der Möglichkeit für Einfriedungen anzubieten.

**Claudia und Klaus Schenk, Metzgergasse 13, 72070 Tübingen (11.11.2005),
Flst. 6125**

Sie erheben Einspruch gegen die Beendigung ihres Pachtverhältnisses für ein Gartengrundstück, das im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet ist. Im guten Glauben an den Fortbestand des Pachtverhältnisses haben sie verschiedene Investitionen (Gartenhaus, Gartenzaun, Bau einer 40m langen Wasserleitung) auf dem Grundstück und für die Bewirtschaftung des Gartens getätigt. Der Verlust des Gartens wird einen großen Einfluß auf ihre Lebensqualität haben, zumal beide schwerbehindert sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Familie hat einen ca. 380 qm großen Garten südlich des Weges Nr. 6411/8 von der Stadt gepachtet. Grundlage des Bebauungsplans ist ein Stellplatzkonzept: Um wildes Parkieren zu vermeiden und eine hohe Naherholungsqualität zu gewährleisten, sind Stellplätze nur auf den extra gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf Grund der Lage des Grundstücks am östlichen Rand der Kleingärten, erschlossen von dem Weg Nr. 6411/8, und wegen seiner günstigen topographischen Beschaffenheit sind hier Stellplätze für die angrenzenden Kleingärten vorgesehen. Standortalternativen existieren wegen der vorhandenen Erschließungsstruktur und der topographischen Situation nicht.

Der Pachtvertrag für den Garten ist beidseitig jährlich kündbar. Ein Anspruch auf Entschädigung für Verbesserungen oder Investitionen am Grundstück ist vertraglich ausgeschlossen. Der Familie wird eine neue Gartenfläche zur Pacht angeboten. Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, in Zukunft langfristige Pachtverträge abzuschließen.

Siegfried Schauwecker, Liegnitzer Straße 20, 72072 Tübingen, Hermann Schneider, Liegnitzer Straße 24, 72072 Tübingen und 4 weitere Unterschriften (3.11.2005)

Sie befürchten durch die geplante Verdoppelung der Kleingärten Probleme bei der Zu- und Abfahrt der Autos. Bereits jetzt leiden die Anwohner des Weges Nr. 6411/8 unter erheblicher Belastung des vorhandenen Zu- und Abfahrtsverkehrs der Gartennutzer.

Angeregt wird, folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Zufahrtswege von der Galgenbergstraße in östlicher Richtung sollen dem Ausbau des Weges 6411/8 mindestens angeglichen werden (es sind z.T. nur Graswege).
- Der Weg 6411/8 soll von der Sudetenstraße in westliche Richtung mind. bis zur scharfen Rechtskurve (Haus Höhle) als Einbahnstraße geführt werden. Damit würde die Lärmbelästigung und Minderung des Wohnwertes der vorhandenen Häuser in der Liegnitzer Straße vermindert.
- Erschließung des 1. Bauabschnitts (bisher Gärtnerei Reibold) sollte nur über die Zufahrt Galgenbergstraße erfolgen und keinesfalls über Sudetenstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der heutigen Fahrbewegungen auf dem Weg Nr. 6411/8 ist gering und nur saisonbedingt. Beeinträchtigungen durch Verkehrszunahme sind nicht zu erwarten, auch wenn sich die Anzahl der Kleingärten im Laufe der Jahre verdoppeln kann.

Eine Notwendigkeit zum Ausbau der Feldwege besteht wegen des geringen und nur temporären Verkehrsaufkommens nicht.

Dem Wunsch nach einer Einbahnstraßenregelung für den Weg Nr. 6411/8 kann wegen der Geringfügigkeit des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht entsprochen werden. Darüber hinaus würde an anderer Stelle unnötiger Verkehr erzeugt. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität sind nicht begründbar, auch deshalb nicht, weil die Gebäude weit unterhalb des Weges, teilweise ca. 2-3 m tiefer, liegen.

Verkehrsrechtliche Regelungen sind grundsätzlich nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

2.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen (7.11.2005)

Im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte der Planungsbereich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend dem Bebauungsplan im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten geändert.

Regierungspräsidium Tübingen (14.11.2005)

Die Denkmalpflege bittet um unverzüglich Benachrichtigung, wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Landratsamt Tübingen (16.11.2005)

NATURSCHUTZ

Die beiden Bebauungspläne "Riedern" und "Vordere und Hintere Halde" sind aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht eng miteinander verknüpft und sind in ihren Auswirkungen gemeinsam zu betrachten, wodurch eine gemeinsame Stellungnahme erarbeitet wurde. Hingewiesen wird in der Stellungnahme auf die landschaftsplanerischen aus dem Jahre 2003.

Das Landratsamt gibt ausführlich diverse Empfehlungen zur Wiesenpflege weiter und betont die Bedeutung der Schafbeweidung. Diese Empfehlungen zur Landschaftspflege werden im Rahmen der städtischen Grundstücksverpachtung gerne aufgenommen, sie sind nicht von planungsrechtlicher Bedeutung.

Auf diesen Bebauungsplan beziehen sich folgende Punkte der Stellungnahme:

Hingewiesen wird auf die § 24a-wertigen Hecken auf den Terrassen, die keinen Schutzstatus gemäß Naturschutzgesetz besitzen, weil sie innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegen. Ihre ökologische Bedeutung kann bei der Abwägung dennoch Beachtung finden.

Die angestrebte Entwicklung am Galgenberg wird naturverträglicher als eine Fortsetzung der bisherigen, faktischen Gartenhausnutzung mit teilweise villenartiger Bebauung.

Es wird empfohlen in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die Nutzung nicht nur als Wiese, sondern auch als Weide zu formulieren, um das Ziel der Schafbeweidung klar zu stellen.

Es sollte unter Punkt C.2 auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 187), zuletzt geändert am 12.02.1996 (GBl. S. 116), hingewiesen werden.

Sinnvoll wäre es die Pflanzgebote durch Artenlisten zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Der hohen Wertigkeit der Gehölzriegel wurde Rechnung getragen: Alle Gehölzriegel wurden mit dem Pflanzenerhaltungsgebot versehen und zum Gehölztrauf jeweils ein Mindestabstand von 5,00 m Wiese festgelegt, aus funktionalen, landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen.

Der Hinweis, die planungsrechtlichen Festsetzungen um den Begriff der Weide zu ergänzen ist bereits enthalten: die landwirtschaftliche Fläche wurde entsprechend definiert.

Bei den Hinweisen wird die Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 116), zuletzt geändert am 12.02.1996, aufgenommen.

Artenlisten für die Pflanzgebote werden bei den Hinweisen ergänzt.

UMWELT UND GEWERBE

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anregung wird gegeben, in die textlichen Festsetzungen eine Regelung aufzunehmen, wonach anfallendes Dachflächenwasser, welches nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Weiterhin sollte festgelegt werden, dass Stellplätze nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

Sonstiges

Unter Punkt C. der textlichen Festsetzungen sind Hinweise bezüglich der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und der Verbrennung pflanzlicher Abfälle aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Hinweis 1 genannte Gesetz über die Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln aufgehoben wurde.

Das Verbrennen pflanzlicher Abfälle ist nur nach Maßgabe der Bestimmungen der VO der Landesregierung über die Beseitigung pflanzlicher Abfälle außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 30.04.1974 (GBl. S. 187) zulässig. Insoweit ist der Hinweis 2, wonach die pflanzlichen Abfälle ausreichend trocken sein müssen, nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagene Regelung zur Verwendung von Dachflächenwasser wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen ist bereits die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag festgesetzt.

Die Hinweise zur Verwendung von Pflanzenschutzmitteln werden herausgenommen.

Zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle wird bei den Hinweisen auf die entsprechende Verordnung verwiesen.

2.3. Planänderungen und Ergänzungen

Zusammenfassend werden folgende Bedenken und Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei den textlichen Festsetzungen wird die Regelung zur Verwendung von Dachflächenwasser und zum Umgang mit archäologischen Funden ergänzt.

Bei den textlichen Festsetzungen werden folgende weitere Hinweise aufgenommen: zu den Pflanzenarten, zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle und zum Verbrennen pflanzlicher Abfälle.

Der Hinweis zur Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln wird herausgenommen.

3. Lösungsvarianten

Keine

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die geplanten erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit dem derzeitigen Wegesystem anfahrbar. In der 1. Realisierungsstufe sind Ausgaben in der Höhe von ca. 3.000 € für eine Ausweichbucht zu erwarten.

Im Rahmen der weiteren Realisierungsphasen könnten für die Herstellung von Schotterwegen Ausgaben von insgesamt ca. 63.000 € entstehen.

Anlage 2 zur Vorlage 6/2006

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Riedern“

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die besondere Zweckbestimmung der privaten Grünfläche liegt in der Nutzung als Kleingarten.
- (2) In jedem Kleingarten mit einer Mindestgröße von 250 m² ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.
- (3) Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für Pergolen bis zu einer Grundfläche von 6 m², für private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen. In der privaten Grünfläche sind nicht zulässig:
 - Terrassen mit einer Grundfläche von mehr als 6 m²
 - Einfriedungen, die den nachfolgenden baugestalterischen Anforderungen nicht entsprechen
 - Klein- und Großtierställe
 - Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen
 - Ablagerungen
 - Schwimmb Becken
 - Niederspannungsfreileitungen.

2. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option einer Wegebeziehung.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche ist nur die Herstellung und Unterhaltung eines Weges mit einer Breite von höchstens 2,50 m zulässig.

- (3) Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

3. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

(1) Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft.

- (2) In der landwirtschaftlichen Fläche L1 ist nur eine Nutzung als Magerwiese/Weide zulässig.
- (3) In der landwirtschaftlichen Fläche L2 ist nur eine Nutzung als Wiese/Weide zulässig.
- (4) Gebäude und andere bauliche Anlagen sowie Ablagerungen sind in der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig.
- (5) Zufahrten über die Wiesen der landwirtschaftlichen Flächen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) In dem zur freien Landschaft hin festgesetzten Pflanzgebot sind nur einheimische, standortgerechte und grünblättrige Strauchpflanzungen, gegliedert mit Wiesen oder Rasen, zulässig.
- (2) Entlang der Einfriedungen der neuen Kleingartenparzellen zur landwirtschaftlichen Fläche sind mind. 50% der Länge, Sträucher als Hecken mit einheimischen, standortgerechten, grünblättrigen Arten zu bepflanzen.
- (3) In jedem Kleingarten ist ein kleinkroniger, einheimischer Baum zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- (4) Auf die Pflanzliste unter Punkt C. wird verwiesen.

6. Pflanzhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzhaltungsgebot belegten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume müssen eine Mindestgröße von 12-14 cm Stamm-Umfang aufweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Geschirrhütten sind nur in Form einer senkrechter Holzschalung, naturbelassen, mit hellem oder lasierendem Anstrich zulässig. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.

2. Dachgestaltung

Geschirrhütten sind nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40°, senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und mit Ziegeldach in den Farben Dunkelrot bis Dunkelbraun zulässig. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungsmaterialien mit geteertem Anstrich oder Bitumenbeschichtung zulässig.

3. Einfriedungen

- (1) In der landwirtschaftlichen Fläche sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) In der privaten Grünfläche (Kleingärten) sind Einfriedungen als offene Einfriedungen mit Maschen- oder Knüpfgitter und Holzpfosten ohne Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Von öffentlichen Wegen muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

4. Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Niederschlagswasser

- (1) Das oberirdische Sammeln von Niederschlagswasser ist nur in Behältern in gedeckten Farbtönen zulässig.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser, welches nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Beseitigung und Verbrennen pflanzlicher Abfälle

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Beseitigung pflanzlicher Abfälle vom 30.04.1974 (GBl. S. 116, 187), zuletzt geändert am 12.02.1996 sind einzuhalten.

Zur Verbrennung vorgesehene pflanzliche Abfälle müssen so trocken sein, dass nur eine gering Rauchentwicklung entsteht.

2. Archäologische Funde

Wenn im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist die Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste

Hochstämme kleinkronige Arten von Obstbäumen und z.B.

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

und Arten der unten aufgeführten Sträucher:

Schlehe - *Prunus spinosa*

Hasel - *Corylus avellana*

eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Pfaffenhütchen - *euonymus europaeus*

Schneeball - *Viburnum opulus* und *lantana*

Liguster - *Ligustrum vulare*

Wildrosen - *Rosa spe*

Tübingen, den 30.01.2006

Anlage 3 zur Vorlage 6/2006

Begründung

zum Bebauungsplan „Riedern“

1. Anlass der Planung

Der Planbereich „Riedern“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“, rechtskräftig seit dem 15.08.1963. Dieser Bebauungsplan weist den Planbereich als „Landwirtschaftliche Nutzungsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten“ aus. Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Trotz dieser bauplanungsrechtlichen Festlegung steht in einem größeren Teilbereich nicht eine eigentliche landwirtschaftliche Nutzung, sondern eine Nutzung in Form von Pachtgärten und Privatgärten mit entsprechenden baulichen Anlagen - wie Gartenhäuser, Geschirrhütten, Einzäunungen und Stellplätze - im Vordergrund. Als negative Begleiterscheinung dieser Nutzung stellt sich auch das wilde Parken entlang der Gärten und auf den Feldwegen dar.

Ohne qualifizierte bauplanungsrechtliche Regelungen sind weitere städtebauliche und landschaftsräumliche Missstände zu erwarten.

Die Freiräume des Galgenbergs – insbesondere der Bereich Riedern – besitzen eine erhebliche Naherholungsfunktion für die Tübinger Südstadt mit zum Teil verdichteter Bebauung. Auch für die Freizeitgestaltung hat der Galgenberg Bedeutung. So besteht eine große Nachfrage nach weiteren Kleingärten, die durch den Wegfall bestehender Kleingärten noch zunehmen wird. Der Bereich Riedern bietet sich wegen seiner unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Bebauung in der Südstadt zur Anlage weiterer Kleingärten an.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der diesen Gegebenheiten Rechnung trägt, erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und von landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen werden, um damit auch Rechtssicherheit für heutige ungenehmigte Gartennutzungen und deren baulichen Anlagen zu erhalten. Wegen der großen Nachfrage sollen zur Bedarfsdeckung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage weiterer Kleingärten geschaffen werden.

Entsprechende Vorgaben für die landschaftsräumliche Entwicklung des Planbereichs ergeben sich aus dem Entwurf des "Grünleitplanes für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Französisches Viertel" aus dem Jahr 1996 und aus dem Landschaftsplan aus dem Jahr 1997.

Durch eine geordnete Zulassung von Stellplätzen soll ein „wildes Parken“ vermieden werden.

Auch sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Schafbeweidung geschaffen werden.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Kleingärten in den vorhandenen Landschaftsraum geschieht durch ihre gruppenweise Anordnung, ihr Einfügen in die Topographie und durch entsprechende Pflanz- und Pflanz-erhaltungsgebote.

Die Jahrhunderte alte, horizontale Terrassierung der Landschaft zumeist parallel zu den Wegen, die entweder mit alten Feldhecken oder mageren Wiesen bewachsen sind, und die attraktiven Spazierwege mit den Aussichten bleiben erhalten. Die Pachtgärten mit den vereinzelten Stellplätzen liegen wie Taschen dazwischen.

Gebäude und Stellplätze ordnen sich dem unter. Zur Erhaltung der Wiesennutzung werden ausreichend breite Wiesenstreifen geschaffen, die als Schaftriebwege und auch als Fahrwege für Mähfahrzeuge dienen.

Näheres ist dem Grüngestaltungsplan vom 30.01.2006 zu entnehmen.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Galgenbergstraße,
- im Osten durch Fußweg Nr. 6069/3,
- im Süden durch Grundstücke Flst.Nr. 6081, 6095, 6108 und 6124,
- im Westen durch die Fußwege Nr. 6058/1 und 6124/1.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen–Tübingen ist der Planbereich zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zum Teil als „Dauerkleingarten“ dargestellt. Die Abgrenzung des Dauerkleingartengebietes entspricht weder der tatsächlichen Nutzung noch der hier geplanten Erweiterung. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen–Tübingen wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten“ geändert.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich „Riedern“ ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 3 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Private Grünfläche

Der Planbereich wird überwiegend als „Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kleingärten“ ausgewiesen.

Ein Kleingarten dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung und ist immer ein Pachtgarten einer bestimmten Größe. Diese Kleingärten haben eine Mindestgröße von

250 qm und es ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.

Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit deren Zweckbestimmung vereinbar sind. Zulässig werden Pergolen bis zu einer Grundfläche von 6 qm, private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen. Mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche nicht zu vereinbarende Nebenanlagen wie größere Terrassen, Klein- und Großtierställe, Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen, Ablagerungen, Schwimmbecken sowie Niederspannungsfreileitungen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

6.2 Öffentliche Grünfläche

Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option eines Weges mit einer Breite von höchstens 2,50 m zulässig. Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft. Es wird unterschieden in landwirtschaftliche Fläche L1, Magerwiese, und landwirtschaftliche Fläche L2, Wiese. Die Wiesen werden zur Grünfuttermittelgewinnung und zum Pferchen verwendet, die Magerwiesen nicht. Magerwiesen stellen nährstoffärmere, blühreiche, trockenwarme Wiesen dar. Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Zufahrten über die Wiesen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

6.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll künftig ein wildes Parken vermieden werden. Für je 2 Kleingärten ist 1 Stellplatz vorgesehen.

6.5 Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote

Die Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Gärten.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung der Geschirrhütten und zur Außengestaltung sollen den erforderlichen baugestalterischen Belangen Rechnung getragen werden. So sind Geschirrhütten mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40° senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und dunkelrotem bis dunkelbraunem Ziegeldach herzustellen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Umweltverträglichkeit

Da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 07.04.2003 gefasst wurde und das Bebauungsplanverfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden soll, ist der Bebauungs-

plan gemäß der Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende zu führen.

Der Bebauungsplan dient nicht der Zulassung von Bauvorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Gegenüber der bisher zulässigen baulichen Nutzung wird die künftig zulässige bauliche Nutzung deutlich reduziert. Gegenüber der bisher zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die künftig zulässigen Kleingärten eine geringfügige Nutzungsintensivierung und Bodenversiegelung verursacht. Diese wird aber durch eine Begrenzung der baulichen Nutzung und durch eine Mindestgröße der Gartengrundstücke minimiert und durch Pflanz- und Pflanz-erhaltungsgebote ausgeglichen. Als Minimierung ist auch in die Bilanz einzustellen, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin als Wiese/Magerwiese und zur Schafbeweidung genutzt werden können. Das Gebiet Riedern hat für die Schafbeweidung der Vorderen und Hinteren Halde große Bedeutung, weil hier auch notwendige Winterfutter- und Pferchflächen bereit gestellt werden.

Damit liegen keine Eingriffe vor, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

9. Bodenordnung

Die Durchführung eines förmlichen Baulandumlegungsverfahrens ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls müssen Grundstücke erworben werden.

10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Galgenbergstraße und die vorhandenen Feldwege sicher gestellt. Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung einer weiteren Wegebeziehung möglich.

Tübingen, den 30.01.2006

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplanänderung „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“			Gemarkung Tübingen
			Bebauungspläne „Riedern“ Stadtgebiet / Stadtteil
Baugebiet: Kleingartengebiet			Gebietsgröße: ca. 9 ha
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Anpassung in der 100. Änderung			
<u>Anlass der Planung</u> In den Gewannen Riedern soll planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und von landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen werden. Zur Befriedigung der großen Nachfrage sollen neue Pachtgärten bereit gestellt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Kleingärten; Erhaltung des Landschaftsraumes.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			07.04.2003
Informationsveranstaltung			22.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			23.06.2004 – 23.07.2004
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			29.06.2004
Umweltbericht			-
Landschaftsplanerischer Beitrag			13.10.2003
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			-
Auslegungsbeschluss			22.09.2005
Öffentliche Auslegung			10.10.2005 – 11.11.2005
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			