

441

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Südlicher Stäudach“**

## **1. Anlaß der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Stäudach“ geht auf einen interfraktionellen Antrag zurück, der in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.01.1993 beschlossen wurde. Der Antrag trägt dem Anliegen der Grundstücksgemeinschaft Bauwilliger „Südlicher Stäudach“ Rechnung, weitere Wohnbaugrundstücke entsprechend der ursprünglichen Absicht südöstlich des „Herrlesberges“ bis zur Hangkante auszuweisen.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrlesberg“ war an eine Erweiterung des Baugebietes in südöstlicher Richtung gedacht. Dem entsprechend wurde der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Friedhofstraße schon in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wurde der „Südlicher Stäudach“ in diesen im Sinne einer Arrondierung des Baugebietes auf dem Herrlesberg aufgenommen.

## **2. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan „Südlicher Stäudach“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen entwickelt. Dieser weist den „Südlichen Stäudach“ als Wohnbaufläche aus.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das künftige Plangebiet liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Nur ein kleines Teilstück, der Einmündungsbereich der künftigen Erschließungsstraße in die Friedhofstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrlesberg“.

Durch die Erschließung des Baugebietes wird in eine bestehende landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung eingegriffen. Unter Zurückstellung landwirtschaftlicher Belange hat jedoch das Landwirtschaftsamt Rottenburg seine Zustimmung ausdrücklich erteilt.

## **4. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Stäudach“ umfaßt eine Fläche von ca. 3,1 ha. Davon entfallen auf

- Nettobauland            2,0 ha
- Grünfläche            0,3 ha
- Verkehrsfläche        0,75 ha

Der hohe Anteil der Verkehrsfläche begründet sich durch die um das Baugebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wege.

##### **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Stäudach“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaugrundstücke auf dem Herrlesberg geschaffen werden. Die Ausweisung weiterer Wohnbaumöglichkeiten erfolgt bewußt an dieser Stelle und damit als Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes. Grund hierfür sind die vorhandenen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Wegfall des Landschaftsraumes mit seinen extensiv bewirtschafteten Wiesen wird bewußt zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft an anderer Stelle in Kauf genommen.

Für die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich spricht auch die vorhandene, gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Insbesondere das vorhandene Baugebiet „Herrlesberg/Stauden“ bietet nur noch wenig Möglichkeiten zum preisgünstigen Wohnungsbau, vor allem für junge Familien. Die wenigen, noch nicht überbauten Grundstücke befinden sich ausschließlich in privater Hand mit hohem Marktwert. Durch die mit der Grundstückseigentümergeinschaft „Bauwillige Südlicher Stäudach“ vereinbarte Mehrflächenabtretung in Höhe von 15 % eröffnet sich für die Stadt die Möglichkeit im nordwestlichen Bereich Grundstücke für einen preisgünstigen Wohnungs- und Hausbau bereitzustellen. Dabei wird angestrebt, die Voraussetzungen von entsprechenden Förderprogrammen zu erfüllen. Gedacht ist insbesondere an das Reihenhausprogramm des Landes Baden-Württemberg.

Mit einer Einwohnerdichte von 136 EW/ha (netto) soll eine verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung der vorhandenen ökologischen Gegebenheiten (Steinriegel, Minimierung der Bodenversiegelung) gewährleistet werden.

Durch eine entsprechende Gebäudestellung der Baukörper nordwestlich der Erschließungsstraße und durch die Festsetzung der offenen Bauweise ohne seitlichen Bauwuch soll eine „Abriegelung“ der nordwestlich benachbarten Bebauung vermieden werden. Aus dem gleichen Grund besteht das Erfordernis zur Begrenzung der vertikalen Ausrichtung der Baukörper südöstlich der Erschließungsstraße. Insbesondere letztere gewährleistet auch weiterhin in begrenztem Maße eine freie Aussicht und Fernsicht.

Zur Begrenzung der Fernwirkung aus dem Neckartal sollen die Baukörper entlang der Hangkante, südöstlich der Erschließungsstraße mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Entsprechende Pflanzgebote werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Minimierung der Fernwirkung wird auf eine ruhige Dachlandschaft Wert gelegt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden deshalb in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die geplante Erschließungsstraße soll neben ihrer Erschließungsfunktion auch die Funktion der Kommunikation und des Aufenthaltes erhalten. Aus diesem Grunde wird sie als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Hauptsächlich in Ernteperioden wird sich aber der landwirtschaftliche Verkehr bemerkbar machen. Als Voraussetzung für den Rückbau des bisherigen landwirtschaftlichen Weges Nr. 7110/1 muß dies aber hingenommen werden.

Da bisher dem Plangebiet - bis auf wenige Ausnahmen - größere Stammgehölze fremd war, wird mit Pflanzgebote für hochstämmige Bäume sorgfältig umgegangen. Lediglich Parkierungsflächen und der „Platz“ sollen mit solchen hochstämmigen Bäumen überstellt werden. Die wenigen erhaltungswürdigen Obstbäume im nordöstlichen Bereich werden mit Pflanzbindung versehen.

Ein Kinderspielplatz im nordwestlichen Bereich soll den durch das Baugebiet verursachten Bedarf decken.

## **6. Planinhalt**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer möglichen Nutzungsdurchmischung nicht ausgeschlossen. Lediglich die nur ausnahmsweise zulässigen, aber störende Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen.

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden die zulässige Grundfläche und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Geschoßfläche wird bewußt verzichtet.

Das Erfordernis einer Höhenbegrenzung ergibt sich insbesondere für die Bebauung südöstlich der Erschließungsstraße.

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Mit einer entsprechenden Gebäudestellung soll vor allem eine „Abriegelung“ der Randzone des vorhandenen Baugebietes vermieden werden.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Insbesondere im Bereich der Steinriegel wurde bewußt auf die Festsetzung entsprechender Flächen verzichtet.

Zur Minimierung der Schadstoffbilanz wird in den Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe aufgenommen.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Das Baugebiet kann an die Nahwärmeversorgung angeschlossen werden. Durch ein Verbrennungsverbot ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.

Eine Regenwassernutzung ist durch Ausbildung von Zisternen vorgeschrieben.

Vorhandene Gutachten belegen, daß durch die gewerbliche Nutzung und durch das Klärwerk im Neckartal unzumutbare Geruchs- und Lärmeinwirkungen nicht zu erwarten sind.

Einer erheblichen Verkehrsbelastung wird durch einen ÖPNV-Anschluß und durch ein „Teilauto-Projekt“ entgegengewirkt.

## **8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Südlicher Stäudach“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies gilt vor allem für den Wegfall der extensiv genutzten landwirtschaftlichen Wiesen, für eine gewisse Beeinträchtigung der „Steinriegel“ als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Landschaft als Erholungsraum.

Gewichtige städtebauliche Gründe, die für die Bebauung sprechen, stehen dem Vermeidungsgebot entgegen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 wird hingewiesen.

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

- Verlängerung der Steinriegel
- Minimierung der Bodenversiegelung

- Wasserdurchlässige Belagsgestaltung befestigter Flächen
- Regenwassernutzung durch Zisternen
- Versickerung von Oberflächenwasser
- Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe
- Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote
- Dachbegrünung von Garagen und Flachdächern

Mit Ausnahme der Verlängerung der Steinriegel sind Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet nicht möglich. Da Ausgleichsmaßnahmen nach der BauGB-Novelle 1998 auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes unter erleichterten Voraussetzungen möglich sind, kann der Eingriff in Natur und Landschaft auf andere Weise ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Ausweisung des Baugebietes werden die Ammerwehre beim Ammerhof und bei der „Oberen Mühle“ in Unterjesingen zu sog. „Sohlrampen“ umgebaut. Die Hauptwassermenge wird künftig über die Ammer statt wie bisher, über den Ammerkanal abgeführt. Damit wird sowohl die Durchgängigkeit des Fließgewässers als auch seine gewässermorphologische und biologische Wertigkeit deutlich verbessert. Positive Effekte auf Retention und Grundwasserneubildung werden ebenfalls erzielt. Die Maßnahme dient als planexterne Ausgleichsmaßnahme vor allem für Eingriffe in den Wasserhaushalt durch Bodenversiegelung sowie als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Biotope“.

Desweiteren besteht die Absicht, Grundstücke im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan mit § 24 a NatSchG Biotopen zu erwerben, um dringend notwendige Pflegemaßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den „Eingriffsgrundstücken“ im Bebauungsplan zugeordnet, so daß sie abrechnungsfähig sind (§§ 135 a ff. BauGB).

Auf die Ausführungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

## 9. Bodenordnung

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Lage und Größe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Auch müssen die Flächen für die verkehrliche Erschließung bereitgestellt werden. Damit ist eine Umlegung durchzuführen.

Die Grundstückseigentümer haben sich dazu bereit erklärt, neben dem üblichen Flächenabzug eine Mehrfläche von 15 % an die Stadt abzutreten. Mit dieser Fläche können die Voraussetzungen für einen preisgünstigen Wohnungsbau und für Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

#### **10. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur vollständigen Übernahme der Erschließungsaufwendungen, sind nennenswerte Aufwendungen für den städtischen Haushalt nicht zu erwarten. Voraussetzung ist der Abschluß entsprechender Erschließungsverträge.

#### **11. Zeitliche Verwirklichung**

Nach Abschluß der Umlegung und der Vertragsvereinbarungen kann mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

Tübingen, 14.01.1999