

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDE

GOMARINGEN

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan "Kreuzäcker" und
den örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker"**

21. April 2009

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Büro für Landschaftsplanung + Umwelt-
management Menz + Weik GbR
Lorettoplatz 6
72072 Tübingen

Gemeinde Gomaringen

**Rathausstraße 4
72810 Gomaringen**

Tel.: 07072/91 55 23

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Gauss + Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg

INHALT

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
 - 1.1 Ausgangssituation
 - 1.2 Abwägungsprozess

2. **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - 2.3 Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 16.05.1990

3. **PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN**
 - 3.1 Flächennutzungsplan Fortschreibung 1997
 - 3.2 Bebauungsplanverfahren
 - 3.3 Angrenzende Bebauungspläne

4. **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Nutzungsstrukturen
 - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.4 Grün- und Freiflächen
 - 4.5 Verkehrsstrukturen
 - 4.6 Eigentumsverhältnisse

5. **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
 - 5.1 Nutzungs-/Bebauungskonzept
 - 5.2 Erschließungssystem
 - 5.3 Grün-/Freiflächenkonzept
 - 5.4 Ver- und Entsorgung

6. **GRÜNORDNUNGSPLAN**

7. UMWELTBERICHT

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Verkehrsflächen
- 8.5 Festsetzung zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- 8.6 Bedingte Zulässigkeit der Nutzung

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 9.1 Dachgestaltung
- 9.2 Anzahl der Stellplätze

10. FLÄCHENBILANZ

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1

Ausgangssituation

Für Einwohner des Ortsteiles Stockach gibt es momentan, trotz anhaltender Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung, keine Möglichkeit in der Ortslage von Stockach Bauflächen käuflich zu erwerben.

Die noch vorhandenen vereinzelt Entwicklungsflächen insbesondere im Bereich des bereits weitgehend aufgesiedelten Gebietes "Steinäcker" – sind entweder zwischenzeitlich für eine zeitnahe Nutzung/Bebauung verkauft oder für den langfristigen Eigenbedarf belegt.

Deshalb ist zur Deckung des bestehenden bzw. künftigen Bedarfs an örtlichen Wohnbaugrundstücken die Ausweisung entsprechender Flächen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, beauftragt, das bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Steinäcker – Kreuzäcker" erarbeitete Entwicklungskonzept für den Teilbereich "Kreuzäcker" auf eine Umsetzbarkeit unter heutigen Anforderungen zu überprüfen und gleichzeitig unter folgenden konkreten inhaltlichen Schwerpunkten weiter zu entwickeln:

- Bedarfsorientierte, abschnittsweise Auf siedelungsmöglichkeit des Entwicklungsbereiches durch entsprechende räumlich-konzeptionelle Gliederung des Planungsgebietes.
- Entwicklung eines nachhaltigen Entwurfsansatzes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Orientierung der künftigen städtebaulich-räumlichen Struktur an einer zeitgemäßen Formulierung der Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten, aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Abstimmung des Entwurfsansatzes mit den politischen Gremien, den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Verwaltung der Gemeinde Gomaringen.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzeptes in die planungsrechtliche Fassung eines Bebauungsplanes.

1.2

Abwägungsprozess

Darüber hinaus wurde in einer vorgeschalteten städtebaulich-konzeptionellen Planungsphase der Bereich "Ludwig-Junger-Weg" als alternatives Entwicklungspotenzial in der zentralen Ortslage von Stockach zwischen Kirche und Gerichtshof in die Untersuchung mit einbezogen.

Dabei wurden die bereits im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes von 1992 erarbeiteten Planungsansätze ebenfalls vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich geänderten Rand- und Rahmenbedingungen überarbeitet und im Zuge des Abwägungsprozesses intensiv auf ihre Machbarkeit mit dem Ortschaftsrat und der betroffenen Öffentlichkeit diskutiert.

Es hat sich dabei jedoch gezeigt, dass der Eigentümer des deutlich ablesbar größten Flächenanteils innerhalb des relevanten Quartierbereichs "Ludwig-Junger-Weg" perspektivisch kein Interesse an einer freiwilligen Mitwirkung bei der Umsetzung der angestrebten Zielstellungen hat.

Deshalb ist eine städtebaulich und funktional sinnvolle sowie ökonomische Entwicklung in diesem Ortsbereich nicht gegeben.

Insbesondere vor diesem Hintergrund ist der Ortschaftsrat von Stockach bestrebt, die zügige Entwicklung des Gebietes "Kreuzäcker" voran zu treiben.

2.

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Der Planungsbereich befindet sich in der südöstlichen Ortsrandlage des Ortsteiles Stockach zwischen der Immenhäuser Straße (K 2902) und der Gomaringer Straße (K 6904) und wird begrenzt:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke 425, 426/2, 426, 428/2 und 430, die östliche Grenze des Flurstücks 430, die südliche und östliche Grenze von Flurstück 433/3, die nördliche Begrenzung des südlichen Gehwegs entlang der Immenhäuser Straße (K 6902), die nördliche Begrenzung der Fahrbahnfläche der Immenhäuser Straße (K 6902) sowie durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks 470/2 (Immenhäuser Straße (K 6902)).
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks 460/3, die südliche Grenze des Flurstücks 446/1, die östliche Begrenzung des Flurstücks 429/2 (Weg) und durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke 429/2 (Weg), 446/3, 447/1, 447/2, 448/3, 445, 444, 443, 442 und 440.
- Im Westen durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 431/1 (Gomaringer Straße (K 6904)), durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks 431/1 (Gomaringer Straße (K 6904)), die westliche Begrenzung der Fahrbahnfläche der Gomaringer Straße (K 6904), die östliche Begrenzung von Flurstück 431(1 (Gomaringer Straße (K 6904)) und die westliche Grenze von Flurstück 425.

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und der örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker" umfasst in seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,14 ha.

Diese Fläche entspricht – unter Berücksichtigung der Teilung des Gesamtgebietes "Steinäcker-Kreuzäcker" im Zuge des ersten Planungsverfahrens – weitgehend der Flächenausweisung des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Gomaringen vom 16.05.1990.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Erschließungselemente und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 425 (teilweise), 426 (teilweise), 426/2 (teilweise), 428/1, 428/2 (teilweise), 429/2 (Weg, teilweise), 430 (teilweise), 431/1 (Gomaringer Straße (K 6904), teilweise), 432/2, 433, 434/1, 434/2, 435, 436, 437/1, 437/2, 438, 439, 440 (teilweise), 441, 442 (teilweise), 443 (teilweise), 444 (teilweise), 445 (teilweise), 446/1, 446/3 (teilweise), 447/1 (teilweise), 447/2 (teilweise), 448/3 (teilweise), 460/3 (Wirtschaftsweg, teilweise), 470/2 (Immenhäuser Straße (K 6902), teilweise)

2.3

Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 16.05.1990

Die dem Aufstellungsbeschluss vom 16.05.1990 zu Grunde liegende Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde – insbesondere bezogen auf den Teilbereich "Kreuzäcker" – im Detail folgendermaßen geändert:

- Teilweise Miteinbeziehung der Flurstücke 431/1 (Gomaringer Straße (K6904)) und 470/2 (Immenhäuser Straße (K 6902)) vor dem Hintergrund der Integration von zusätzlichen Querungshilfen sowie der richtliniengerechten Anbindung des Quartiers an das übergeordnete Straßensystem.
- Geringfügige Änderung des Geltungsbereichverlaufs im Bereich der Flurstücke 426, 428/2 und 430 im Zuge der Anpassung an den vorliegenden Planentwurf.
- Begrenzte Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich der bereits teilentegrierten Flurstücke 440, 442, 443, 444, 445, 446/3, 447/1, 447/2 und 448/3 ebenfalls im Zuge der Anpassung an das überarbeitete Entwurfskonzept nach Süden.

3.

PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN

3.1

Flächennutzungsplan Fortschreibung 1997

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" sind in vorliegendem Flächennutzungsplan Fortschreibung 1997 bereits als geplante Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

3.2

Bebauungsplanverfahren

Folgende relevanten Verfahrensschritte sind zum heutigen Zeitpunkt nachvollziehbar bzw. auch dokumentiert.

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Steinäcker-Kreuzäcker" durch den Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen am 16.05.1990.
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung am 29.09.1993 durch die Gemeinde Gomaringen.
- Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurde das Gebiet "Kreuzäcker" – insbesondere vor dem Hintergrund der Bedenken des Landratsamtes Tübingen hinsichtlich der Dimensionierung des Gesamtquartiers in Bezug zum tatsächlich notwendigen Bedarf – abgekoppelt und lediglich zunächst der Quartierbereich "Steinäcker" am 13.07.1996 zur Rechtskraft gebracht.

3.3

Angrenzende Bebauungspläne

Vor diesem Hintergrund grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Steinäcker" im Westen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und der örtlichen Bauvorschriften an bzw. überschneidet ihn im gesamten Verlauf der Gomaringer Straße (K 6904).

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch

- eine deutlich ablesbare Geländeneigung von der Immenhäuser Straße (K 6902) im Nordwesten nach Südosten (Höhendifferenz ca. 12,0 m),
- einen sehr homogenen und "fließenden" Topographieverlauf im gesamten Geltungsbereich ohne punktuelle Geländesprünge oder Niveauversätze.

4.2

Nutzungsstrukturen

- Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen, die das Planungsgebiet im Bereich der Immenhäuser Straße (K 6902) und der Gomaringer Straße (K 6904) arrondieren, liegt auf der Wohnnutzung.
- Das bedeutet, dass das Gebiet "Kreuzäcker" mit seiner geplanten Ausweisung die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im Verlauf der bestehenden Ortsrandlage fortsetzt.

- Der Entwicklungsbereich selbst wird überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet.
- Die rückwärtigen Grundstücksflächen der bestehenden Bebauung an der Immenhäuser Straße (K 6902) werden momentan teilweise bis zur Gomaringer Straße (K 6904) als weitläufige Hausgarten- und Freibereiche mit punktuell Obstbaumbestand genutzt.
- Östlich des heutigen Ortsrandes befindet sich unmittelbar im Verlauf der Immenhäuser Straße ein schmaler Nutzgartenstreifen mit starker Heckeneingrünung.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

- Das Planungsgebiet wird im Norden von der bereits bestehenden Bebauung südlich der Immenhäuser Straße (K 6902) und östlich der Gomaringer Straße (K 6904) arrondiert.
- Westlich der Gomaringer Straße (K 6904) schließt die Bebauung des zwischenzeitlich weitgehend aufgesiedelten Gebietes "Steinäcker" an.
- Dabei generell eher aufgelockerte Bebauungsstrukturen sowohl im älteren angrenzenden Ortsbereich als auch im neuen Baugebiet "Steinäcker" mit überwiegend 1- bis 2-geschossigen punktuell 3- bis 4-geschossigen Bauvolumina und
- ausschließlich Satteldach bzw. satteldachverwandten Dachformen.

4.4

Grün- und Freiflächen

Für das geplante Bebauungsgebiet "Kreuzäcker" wurde vom Büro für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Grünordnungsplanes ist (siehe dazu Pkt. 6 dieser Begründung).

4.5

Verkehrsstrukturen

- Das Planungsgebiet wird unmittelbar von den Kreisstraßen Immenhäuser Straße (K 6902) im Norden und Gomaringer Straße (K 6904) im Westen flankiert.
- Die Anbindung des bereits bestehenden Teilquartiers "Steinäcker" erfolgt bereits über die Gomaringer Straße (K 6904).
- Über dieses System und das neue Netzelement K 6902 NEU ist der Entwicklungsbereich unmittelbar mit der L 230 und im weiteren Verlauf mit der B 27 verknüpft und somit auf direktem Weg mit dem überregionalen Verkehrssystem verbunden.

- Darüber hinaus durchquert ein Wegeelement in Form eines gras- bzw. teilbefestigten Wirtschaftsweges von der Immenhäuser Straße (K 6902) aus in Nord-Süd-Richtung den gesamten Quartierinnenbereich.

4.6

Eigentumsverhältnisse

- Die Grundstücks- bzw. Teilgrundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung des Bebauungsplanes befinden sich annähernd ausschließlich im privaten Besitz.
- Der im räumlichen Geltungsbereich liegende Anteil des querenden Wirtschaftswegeelementes bzw. der Flächen im Zuge der beiden Kreisstraßen befindet sich in kommunalem bzw. öffentlichen Eigentum.

5.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der aufgezeigten spezifischen städtebaulich-räumlichen und verkehrlich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen lässt sich aus planerischer Sicht eine Standorteignung des Areals für Wohnbebauung zwingend ableiten:

- Die bestehenden Randbedingungen lassen eine begrenzte Arrondierung und Komplettierung der bestehenden Orts- und Ortsrandlage als absolut plausibel erscheinen.
- Die flankierenden übergeordneten Verkehrselemente zur unmittelbaren Erschließung des Entwicklungsbereichs sind bereits vorhanden.
- Durch eine begrenzte Anzahl von weiteren Wohneinheiten ist nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund und auf Grundlage der in die bereits vorausgegangenen Planungsphase definierten Strukturprinzipien lassen sich nun folgende perspektivischen Lösungsansätze für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung dieses Nutzungsschwerpunktes formulieren.

5.1

Nutzungs- / Bauungskonzept

- Das Entwicklungsgebiet "Kreuzäcker" soll – insbesondere in Fortsetzung der bereits vorhandenen angrenzenden Strukturen – schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen.
- Es ist grundsätzlich vorgesehen, das Gesamtquartier "Kreuzäcker", wie bereits als wichtige Zielsetzung zur Bedarfsorientierung formuliert, in 2 zeitlich getrennten Bauabschnitten aufzusiedeln.
- Die geplante Bauungsstruktur ermöglicht generell eine problemlose und eigenständige Entwicklung der beiden Teilbereiche auf der Basis einer ablesbaren städtebaulich-funktionalen Gesamtkonzeption.

- In einem ersten Bauabschnitt soll der westliche Quartierbereich zwischen der Gomaringer Straße (K 6902) und dem zentralen Weg-/Grünelement realisiert werden.
- Als weiterer perspektivischer Entwicklungsbereich ist der östliche Teilabschnitt bis zur Immenhäuser Straße (K 6902) vorgesehen.
- Für das Gesamtquartier wird dabei eine verdichtete Bebauung mit der Möglichkeit der Einzel-/Doppelhausbebauung im Quartierinnenbereich und der Einzelhausbebauung in der unmittelbaren Ortsrandlage mit einer Wohneinheitenbegrenzung (max. 4 WE/Gebäude) oder als Geschosswohnungsbau vorgeschlagen.
- Die Höhenfestsetzungen der Baukörper sind so gewählt, dass hangseitig eine maximal 1 1/2 - bis 2-geschossige Fassadenabwicklung möglich ist.
- Die differenzierte Stellung der Gebäude in Verbindung mit der vorgesehenen Formsprache der Dachlandschaft gewährleistet – insbesondere in der Fernansicht auf den neuen Ortsrand – eine harmonische Einbindung des neuen Wohnquartiers sowohl in den umgebenden Landschaftsraum, als auch in die gewachsenen ortstypischen, dörflich geprägten Bebauungsstrukturen des Ortsteiles Stockach.

5.2

Erschließungssystem

- Die Erschließung des Quartiers Kreuzäcker erfolgt in einem ersten Realisierungsschritt über die Anbindung an die Gomaringer Straße (K 6904) sowie in einer perspektivischen weiteren Erschließungsstufe an die Immenhäuser Straße (K 6902).
- Der Verknüpfungspunkt mit der Gomaringer Straße (K 6904) wird dabei vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Anbindung des Quartiers "Steinäcker" zu einem 4-armigen, der Anschluss an die Immenhäuser Straße (K 6902) zu einem 3-armigen Knoten ausgebildet.
- Auf der Grundlage der "Verkehrsuntersuchung Gebiet Kreuzäcker – Anbindung des Quartiers an die Immenhäuser Straße (K 6902) und die Gomaringer Straße (K 6904)" der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, vom 21.03.2007 lässt sich dabei folgendes feststellen:
 - Die geplante Anbindung des Gebietes "Kreuzäcker" an die Gomaringer Straße (K 6904) macht keine baulichen Maßnahmen im Verlauf dieses Verkehrselementes hinsichtlich einer künftigen Linksabbiegemöglichkeit in Richtung dieses Entwicklungsbereiches notwendig.
 - Die Verknüpfung mit der Immenhäuser Straße (K 6902) würde unter dem Aspekt der momentanen Lage des Ortseinganges lediglich eine punktuelle Aufweitung dieses Straßenelementes entspr. Richtlinie RAS-K-1, Bild 16, Form 3 (Aufweitung Fahrspur < 5,50m, etc.) bedeuten.

- Darüber hinaus ist es durchaus vorstellbar, das Ortseingangsschild "Stockach" wenige Meter in östliche Richtung zu versetzen, so dass der Knotenpunkt Immenhäuser Straße (K 6902) / Anbindung "Kreuzäcker" dann im Innerortsbereich liegt; zumal u.a. in der Stellungnahme des Landratsamtes Tübingen vom 16.02.2006 – insbesondere auf Grund der unmittelbaren Anbindung der Neubebauung an die Immenhäuser Straße – bereits von einer Knotenpunktsgeschwindigkeit von $V_k = 50\text{km/h}$ ausgegangen wird.
- Vor diesem Hintergrund, sowie unter Berücksichtigung der maßgebenden, deutlich unterhalb der relevanten Grenzwerte liegenden Belastungsströme, wäre dann entsprechend EAHV 93 auch hier keine bauliche Maßnahme (Form 4) erforderlich.
- Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit ist dabei – insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen bzw. künftig zu erwartenden Verkehrsmengen – sowohl heute als auch perspektivisch ohne Lichtsignalregelung gewährleistet.
- Integration von 2 Querungshilfen im Verlauf der Gomaringer Straße (K 6904) und 1 Querungshilfe im Anbindungspunkt an die Immenhäuser Straße (K 6902) als geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen im unmittelbaren Ortseingang bzw. zur Optimierung der fußläufigen Vernetzung des Quartiers "Kreuzäcker" mit der Ortslage und dem angrenzenden Landschaftsraum.
- Die interne Quartiererschließung erfolgt über ein durchgängiges, hangparalleles Hapterschließungselement von der Gomaringer Straße (K 6904) zur Immenhäuser Straße (K 6902).
- Die Quartierinnenbereich der beiden vorgesehenen Bauabschnitte 1 "an der Gomaringer Straße (K 6904)" und 2 "an der Immenhäuser Straße (K 6902)" werden über ein Ringerschließungssystem, das jeweils mit dem zentralen Verkehrselement verknüpft ist, erschlossen.
- Sämtliche verkehrlichen Erschließungselemente innerhalb des Gebietes "Kreuzäcker" sind dabei generell als niveaugleiche Mischverkehrsflächen mit einem Regelquerschnitt von ca. 5,50 m bis ca. 6,00 m geplant.
- Darüber hinaus zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkierungsflächen im Verlauf der Mischverkehrsflächen als einseitige Längsparkstreifen, teilweise im Versatz und mit einer Regelbreite von ca. 2,30 m.
- Schaffung eines zusätzlichen Wirtschaftsweges im südlichen Abschluss des Quartiers von der Gomaringer Straße (K 6904) bis zum mittigen bestehenden Feldwegeelement zur Gewährleistung der künftigen Erreich- und Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Gewann "Stuck".
- Fußläufige Verknüpfung des Wohngebietes "Kreuzäcker" mit dem bestehenden und im Zuge der abschnittswisen Aufsiedelung weiterführenden Fußwegesystem im Verlauf der Immenhäuser Straße (K 6902) über ein, das Gesamtquartier in 2 Realisierungsabschnitte gliederndes, Nord-Süd verlaufendes Wegeelement.

5.3

Grün- / Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt stellt in den hier vorliegenden konzeptionellen Überlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Kreuzäcker" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lassen sich folgende grundsätzlichen Maßnahmen in diesem Entwurf als wichtige Eckpunkte formulieren:

- Ausbildung eines öffentlichen Kinderspielplatzes (Ausstattungs-niveau für Kinder bis max. 8-10 Jahre) als zentrales Freiflächenelement im Innenbereich des Gesamtquartiers "Immenhäuser Straße / Gomaringer Straße" mit optimaler Zugangsmöglichkeit sowohl vom Entwicklungsgebiet als auch von der bestehenden Ortslage.
- Einbettung des Nord-Süd-querenden Fußwegeelementes in eine deutlich ablesbare Grün-/Vegetationsstruktur zwischen den geplanten Realisierungsbereichen "Kreuzäcker West" und "Kreuzäcker Ost".
- Zusätzliche Baumstandorte entlang der (Fahr-)Erschließungselemente im Bereich der angelagerten Längsparkstreifen zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes und vor dem Hintergrund notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Darüber hinaus Durchgrünung des gesamten Baugebietes – insbesondere im Verlauf des südlichen Abschlusses – zur Formulierung bzw. Einbindung des neuen Ortsrandes in die angrenzenden Landschaftsräume durch Baumpflanzgebote und sonstige Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücksflächen.

5.4

Ver- und Entsorgung

Da der Planungsbereich als Bestandteil des ehemaligen konkretisierten Bebauungsplangebietes "Steinäcker-Kreuzäcker" im Zuge der infrastrukturellen Versorgung des Gebietes "Steinäcker" perspektivisch Berücksichtigung fand, sind folgende Voraussetzungen gegeben:

- Wasserversorgung
 - Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.
- Abwasserbeseitigung
 - Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser erfolgt für die geplante Bebauung und die Straßenflächen über das bestehende Leitungsnetz.
 - Die Abführung bzw. Speicherung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers wird über ein modifiziertes Trenn- und Retentionssystem gewährleistet.

- Dabei ist ein Retentionsbecken südlich des Verknüpfungsbereiches mit der Gomaringer Straße (K 6904) vorgesehen, das mit dem bestehenden Grabensystem südlich des Quartiers "Steinäcker" im Gewann "Mitteläcker" verbunden ist.
- Elektrizitätsversorgung
 - Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz, insbesondere über die bereits bestehende, unmittelbar an den Bereich "Kreuzäcker" angrenzende Umspannstation auf der Westseite der Gomaringer Straße (K 6904).
 - Grundsätzlich sind darüber hinaus die planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Einsatz von Solartechnik zu ermöglichen.

6.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und der örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker".

7.

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung + Umweltmanagement Menz + Weik, Tübingen, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und der örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker".

8.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1

Art der baulichen Nutzung

- Der übergeordneten Zielsetzung des Planungsgebietes entsprechend liegt der Schwerpunkt der Ausweisung der Bauflächen ausschließlich auf der Nutzung "Allgemeinen Wohngebiet" (WA).
- Vor dem Hintergrund der verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente, innerhalb des Planungsbereiches als ausschließliche Quartiererschließungselemente sind verkehrsintensive Nutzungen wie
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zweckenur ausnahmsweise zulässig.

- Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Landschaftsraum sowie der problematischen Integrationsfähigkeit in das Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

- Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, wurde für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

8.3

Bauweise

- Dem Gebietscharakter und der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für den Quartierinnenbereich die Festlegung "offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser" getroffen.
- Im Verlauf der neuen südlichen Ortsrandlage wird – insbesondere vor dem Hintergrund eines städtebaulich-räumlich angemessenen Ortsabschlusses und einer optimalen Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum – lediglich eine Einzelhausbebauung zugelassen.
- Dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude mit 4 Wohnungen festgesetzt.

8.4

Verkehrsflächen

- Im Bebauungsplan "Kreuzäcker" sind die Erschließungselemente dem Gebietscharakter entsprechend sowie den bereits bestehenden Verkehrsstrukturen innerhalb des Quartiers "Steinäcker" gemäß den Planzeichnungen als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.
- Die Aufteilung dieser Verkehrsflächen in Mischverkehrsfläche / Parkierung / Verkehrsgrün (Baumstandorte) trägt keinen Festsetzungscharakter.

8.5

Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Verkehrsbelastungen auf der Gomaringer und Immenhäuser Straße wurden von der Planungsgruppe Kölz (2007) ermittelt. Die sich daraus ergebende Lärmbelastung zeigt Tab. 1.

Tab.1: Verkehrsbelastung und Lärmbelastung im Prognosejahr 2020

	DTV	SV-Anteil	Orientierungswert DIN 18005	Überschreitung bis Abstand zur Richtungsfahr- bahnmitte
Gomaringer Straße tags	950 Kfz/24h	11 %	55 dB(A)	16 m
Gomaringer Straße nachts		3 %	45 dB(A)	18 m
Immenhäuser Straße tags	650 Kfz/24h	11 %	55 dB(A)	10 m
Immenhäuser Straße nachts		3 %	45 dB(A)	15 m

Es zeigt sich, dass der Orientierungswert für die Lärmbelastung gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der ersten Gebäudezeile überschritten wird.

Um erhebliche Umweltauswirkungen durch Verkehrslärmbelastungen im geplanten Wohngebiet zu vermeiden, werden nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt:

- bis 18 m Abstand zur Fahrspurmitte der
Gomaringer Straße Richtung Ortsmitte: Lärmpegelbereich II
- bis 15 m Abstand zur Fahrspurmitte der
Immenhäuser Straße Richtung Immenhausen: Lärmpegelbereich II

In diesen Bereichen muss für Wohn- und Übernachtungsräume das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gem. DIN 4109 wie in Tab. 2 gezeigt nachgewiesen werden:

Tab. 2 Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Beurteilungs-pegel Tag nach DIN 18005	Schalldämmmaß Wohn- und Über- nachtungsräume
I	≤ 55 dB(A)	30 dB
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB

Die o.g. Werte gelten für freie Schallausbreitung in ebenem Gelände. Je nach Höhenlage des Gebäudes und ggf. zu berücksichtigender abschirmender Bauteile kann durch Einzelnachweis der maßgebliche Lärmpegelbereich abweichend festgelegt werden.

Aktive Lärmschutzeinrichtungen werden aufgrund der topographischen ungünstigen Verhältnisse und der möglichen Auswirkungen durch Reflektionen auf gegenüberliegende Bebauung nicht weiter verfolgt.

8.6

Bedingte Zulässigkeit der Nutzung

Wie bereits umfassend erörtert ist – insbesondere vor dem Hintergrund der Bedarfsorientierung – vorgesehen, das Quartier Kreuzäcker in 2 zeitlich getrennten Bauabschnitten aufzusiedeln:

- Es sind im Planteil zum Bebauungsplan sowohl die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche dieser Teilabschnitte, als auch entsprechende gekoppelte planungsrechtliche Bedingungen definiert.
- Dabei darf eine Bebauung des festgesetzten "Bauabschnittes 2" erst dann erfolgen, wenn mindestens 70 % des ausgewiesenen Nettobaulandes des "Bauabschnittes 1" beansprucht ist (70 % von ca. 1,08 ha = ca. 0,76 ha).
- Als Nettobauland gilt die gesamte private Grundstücksfläche mit eingetragener überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

9.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Dachform, Dachgestaltung

- Vor dem Hintergrund der Weiterführung der bereits bestehenden angrenzenden bzw. umgebenden baulich-räumlichen Formensprache bzw. zur Integration des neuen Quartiers in das Ortsbild werden umfassende Festsetzungen für die generelle Dachausbildung getroffen.

9.2

Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Kreuzäcker" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücke festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

10.

FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 3,14 ha	
VERKEHRSFLÄCHEN K 6902 UND K 6904	ca. 0,20 ha	
 BRUTTOBAULAND	ca. 2,94 ha	100,00 %
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,65 ha	22,11 %
– Straßenflächen	ca. 0,04 ha	1,36 %
– Mischverkehrsflächen	ca. 0,33 ha	11,23 %
– Wirtschaftswege	ca. 0,05 ha	1,70 %
– Gehwege	ca. 0,08 ha	2,72 %
– öffentliche Parkierung	ca. 0,07 ha	2,38 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,08 ha	2,72 %
 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	ca. 0,08 ha	2,72 %
– Spielplatz	ca. 0,04 ha	1,36 %
– öffentliche Grünflächen	ca. 0,04 ha	1,30 %
 NETTOBAULAND	ca. 2,21 ha	75,17 %