

Inhalt

Ausgangslage, Bestand

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Ausgangslage, ehemalige Rahmenplanung, Leitlinien | 3 |
| 2. | Regionale und örtliche Vorgaben | 6 |
| 3. | Bestandsanalyse | 12 |

Städtebauliches Leitbild

- | | | |
|----|-----------------------------------|----|
| 4. | Entwicklung nach innen | 21 |
| 5. | Entwicklung nach außen | 26 |
| 6. | Ziele der Landschaftsentwicklung | 41 |
| 7. | Eingriffe in Natur und Landschaft | 42 |

Umsetzungsmöglichkeiten

- | | | |
|----|---|----|
| 8. | Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung | 44 |
| 9. | Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung | 45 |
| | Planungsablauf | 47 |
| | Literaturhinweis | 49 |

Städtebaulicher Rahmenplan
Hirschau

Bausteine zur Stadtentwicklung



18



Tübingen
Universitätsstadt

2005

Impressum

Städtebaulicher Rahmenplan

Hirschau

Herausgeber:

Universitätsstadt Tübingen

Autoren:

Stadtplanungsamt, Universitätsstadt Tübingen

Wick+Partner, Stadtplaner • Architekten, Stuttgart

Fotos:

Stadtplanungsamt, Universitätsstadt Tübingen

Wick+Partner, Stuttgart

Städtebaulicher Entwurf:

Wick+Partner, Stadtplaner • Architekten, Stuttgart

W. Schaufelberger

Mitarbeiter:

H. Beßlich

Druck Umschlag:

Druckerei Deile

Druck innen:

Reprostelle / Hausdruckerei

Inhalt

Ausgangslage, Bestand

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Ausgangslage, ehemalige Rahmenplanung, Leitlinien | 3 |
| 2. | Regionale und örtliche Vorgaben | 6 |
| 3. | Bestandsanalyse | 12 |

Städtebauliches Leitbild

- | | | |
|----|-----------------------------------|----|
| 4. | Entwicklung nach innen | 21 |
| 5. | Entwicklung nach außen | 26 |
| 6. | Ziele der Landschaftsentwicklung | 41 |
| 7. | Eingriffe in Natur und Landschaft | 42 |

Umsetzungsmöglichkeiten

- | | | |
|----|---|----|
| 8. | Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung | 44 |
| 9. | Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung | 45 |
| | Planungsablauf | 47 |
| | Literaturhinweis | 49 |

Ausgangslage, Bestand

1. Ausgangslage, ehemalige Rahmenplanung, Leitlinie

Hirschau, seit dem 1. Juli 1971 Ortsteil der Universitätsstadt Tübingen, ist westlich der Kernstadt am Fuße des Spitzberges gelegen.

Am Spitzbergtrauf gegen das Neckartal befinden sich teilweise noch bewirtschaftete und teilweise aufgelassene Weinberge, die heute mit Streuobst und (terrassierten) Gemüsegärten mit Beerensträuchern genutzt sind. In der Neckartalaue befinden sich Ackerflächen und Streuobstwiesen. Der größte Teil der Außenfläche ist mit Grünland bedeckt, Teilflächen in Neckarnähe dienten der Kiesgewinnung und zeigen heute Baggerseen.



Abb. 1: Ausschnitt aus der Flurkarte von 1845

War die historische Situation noch sehr stark geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohngebäuden, Ställen und Scheunen, so hat sich der Charakter der Wohngebietserweiterungen weitestgehend dem allgemeinen Trend angeglichen.

den Weinbau pflegte, hat es sich zum Entlastungsort der Kernstadt in eine Pendlers-, Wohn- und Industriegemeinde entwickelt. Ausdruck dieser Situation ist die in den vergangenen 50 Jahren stark angewachsene Einwohnerzahl.

Ursprünglich ein Straßendorf entlang der Straße Tübingen – Wumlingen, gliedert sich Hirschau in die zwei Teilbereiche alter Ortsteil mit Erweiterungen und Gewerbe- und Industriegebiet am Rittweg. Letzteres liegt südlich abgesetzt vom Ort. Die dazwischen liegende Siedlungszäsur mit einer Breite von etwa 180-250 m wird heute überwiegend ackerbaulich und kleingärtnerisch genutzt.

Die städtebauliche Entwicklung Hirschaus ist wesentlich geprägt vom Funktionswandel, den es vorwiegend seit dem 2. Weltkrieg erfahren hat. Von einer ehemals landwirtschaftlichen Gemeinde, die vor allem

Abb. 2: Siedlungsentwicklung



■ Siedlungsgröße von 1845 ■ Gebietsverweiterung bis 1924 ■ Gebietsverweiterung bis 2000



Abb. 3: Städtebaulicher Rahmenplan, Stadtteil Hirschau 1981

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Von 1950 bis 1964 verdoppelte sich die Einwohnerzahl von Hirschau nahezu. (1950: 959 Einwohner, 1964: 1718 Einwohner). Bereits 1968 wurde die Einwohnergrenze von 2000 überschritten (1968: 2084 Einwohner) und auch in den 70er Jahren ist noch eine deutliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. 1980 hatte Hirschau bereits 2.700 Einwohner. Erst in den darauf folgenden 80er und 90er Jahren verlangsamte sich das Bevölkerungswachstum.

1950 - 959 Einwohner
1971 - 2.287 Einwohner
1980 - 2.648 Einwohner
2003 - 3.358 Einwohner

Heute (Stichtag 31.12.2003) hat Hirschau 3.358 Einwohner. Die Bevölkerungsstruktur wird überdurchschnittlich von jungen Haushalten geprägt. 21% der Einwohner ist zwischen 21 und 30 Jahren jung (Tübinger Kernstadt: 16,0%), dementspre-

chend hat Hirschau einen hohen Anteil an der Altersgruppe, die sich derzeit in der Familiengründungsphase befindet. Mit einem Anstieg der Geburtenrate in Hirschau ist in den nächsten Jahren zu rechnen.

Das soziale Leben in Hirschau wird maßgeblich mitgeprägt von den Kirchengemeinden und den breitgefächerten und intensiven Aktivitäten der Vereine und Initiativen vor Ort.

Problemstellung

Die in der Rahmenplanung der 80er Jahre ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind in der Zwischenzeit weitgehend umgesetzt. In einer weiteren Stufe der Rahmenplanung sollen nunmehr neue Flächen für einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren ausgewiesen werden. Neben Flächen für Handel und Gewerbe, für Kindergärten, Sport und Freizeit, sowie landwirtschaftliche Schuppen und Verkehrsinfrastruktur, sollen insbesondere Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau am südlichen

Ortsrand von Hirschau entwickelt werden.

Die Stadt Tübingen hat im Rahmen der Vorbereitung der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung städtebauliche Planungen in Form von Rahmenplanungen für ihre Ortsteile seit dem Jahr 2001 in Angriff genommen. Die Rahmenplanung für den Ortsteil Hirschau wurde vom Stadtplanungsamt, aufbauend auf den Rahmenplan Hirschau von 1981, entsprechend neuen Anforderungen weiter bearbeitet. Wick + Partner hat in diesem Rahmen einen städtebaulichen Entwurf für die Wohngebietserweiterung „südlicher Ortsrand Hirschau“ bearbeitet. Der Entwurf der Rahmenplanung vom 10.04.03 wurde den Bürgern in einer Informationsveranstaltung am 01.07.03 vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls zu diesem Planstand gehört. Erweitert um die Gesichtspunkte der Innenentwicklung wurde nunmehr die Rahmenplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen zusammengefasst und durch das Leitbild der Landschaftsgestaltung unter Einbeziehung der Baggerseen mit Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Leitlinien nachhaltige Stadtentwicklung

In Gemeinderatsentscheidungen zu grundsätzlichen Entscheidungen sollen die entsprechenden inhaltlichen Grundsätze der Leitlinien dargestellt werden.

- Die Teilorte sind aufgefordert, ihre eigene Identität zu stärken und unter Beachtung des Prinzips der Nachhaltigkeit weiter zu entwickeln.
- Der Verbrauch von freier Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen soll weitestgehend vermieden werden. Priorität hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen, Baulücken und sonstigen innerörtlichen Potenzialen.
- Eine Ausweitung der Siedlungsfläche – im Interesse des Gemeinwohls – bedarf einer nachvollziehbaren Prüfung und Begründung. Stadtökologische Aspekte müssen dabei systematisch berücksichtigt werden.



Luftbild · Blick von Süden auf Hirschau

Ortseingang West



2. Regionale und örtliche Vorgaben

Folgende fach- und gesamtplanerische Beiträge wurden ausgewertet:

- Regionalverband Neckar Alb (1993):
Regionalplan für die Region Neckar-Alb, zuletzt geändert 1995
- Flächennutzungsplan (1979, Stand 2003):
Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Stand 78. Änderung, 2003
- Landschaftsplan (1997):
Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen von 1997

Regionalplan 1993

Der Regionale Grünzug grenzt an allen Seiten von Hirschau an die Siedlungsfläche: Die Grenze wird gebildet durch den Steinäckerweg im Westen, die Industriestraße im Osten, und verläuft im Süden entlang des südlichen Randes des Gewerbe- und Industriegebietes. Im Norden ist die Hangkante bzw. die Grenze der Besiedlung identisch mit der Grenze des Regionalen Grünzuges. Grünzüge sind verbindliches Ziel der Regionalplanung und werden ausgewiesen, um der Gefahr des weiteren Zusammenwachsens von Siedlungen entgegenzuwirken. Gleichzeitig sollen ausreichend große und zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Ausschlaggebend sind Gesichtspunkte des Landschaftsbildes und des Siedlungsklimas.

Weiterhin trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund): im Bereich Spitzberg und Kapellenberg sowie am Arbach
- Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft westlich der Ortslage
- Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft westlich und östlich der Ortslage, gleichzeitig Vorrangflur I und II für Landwirtschaft
- Vorrangflur Wald im Bereich Spitzberg, dort zum Teil auch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft
- Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im Bereich der Baggerseen südöstlich von Hirschau

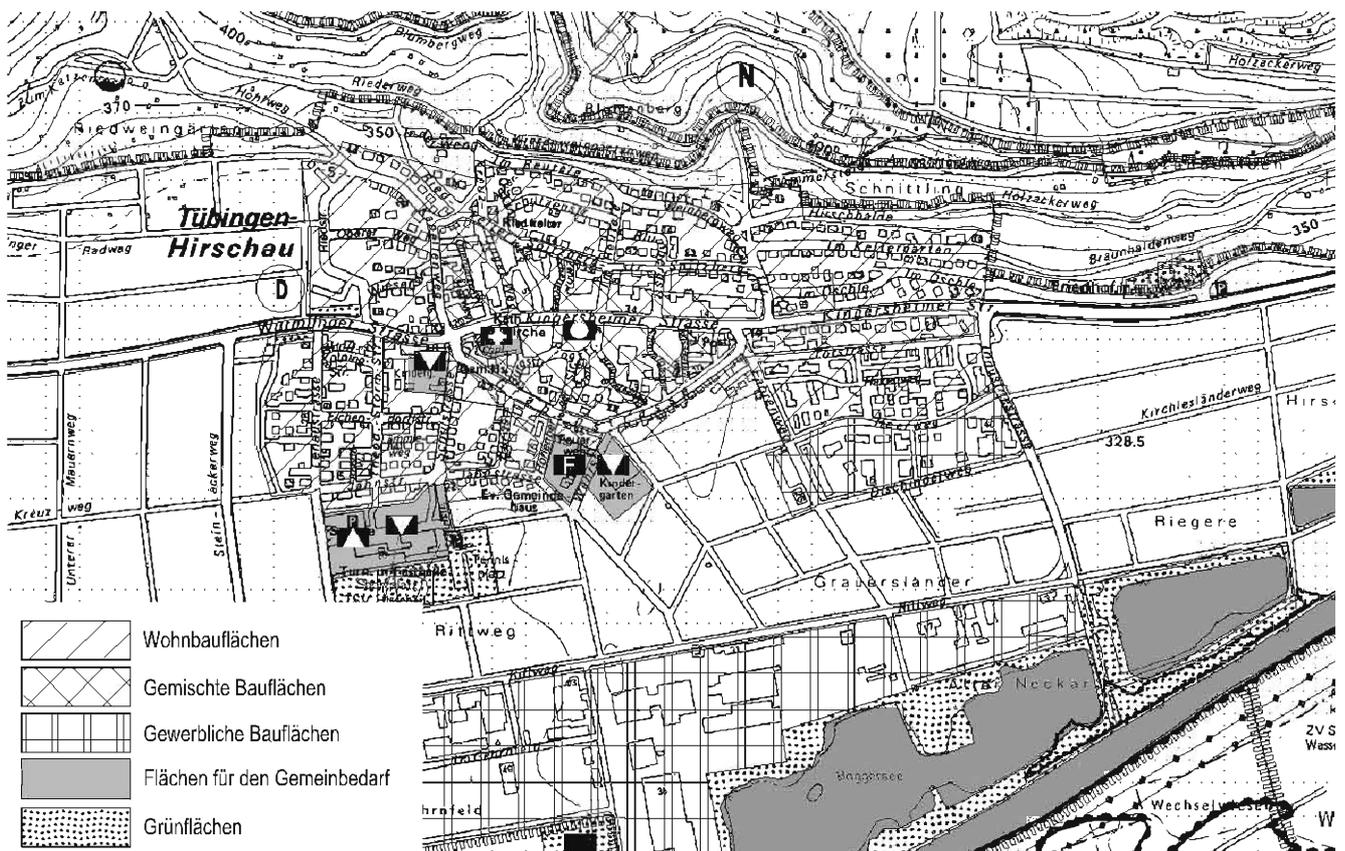
Flächennutzungsplan 1979, Stand 2003

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen sind der historische Ortskern von Hirschau und der Bereich südöstlich der Kingersheimer Straße als Mischbauflächen ausgewiesen. Zu den Siedlungsrändern hin grenzen die Wohnbauflächen an. Gewerbliche Bauflächen befinden sich nördlich des Dischinger Weges und südlich des Rittweges. Die Ausweisungen entsprechen den jeweils vorherrschenden Nutzungen.

Geplante Bauflächen sind im FNP nicht dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan bereitet die natürlichen Standortqualitäten, Eigenschaften und Empfindlichkeiten der Landschaft auf. Er erfasst und bewertet diese und erstellt darauf aufbauend Leitbilder zur Landschaftsentwicklung. Diese münden in Maßnahmen zur langfristigen und umfassenden Erhaltung, Wiederherstellung und Neuentwicklung eines funktionsfähigen Naturhaushalts.

Bestand und Bewertung

Die wichtigsten Aussagen zu Bestand und Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit von Natur und Landschaft um Hirschau sind:

Schutzgüter mit besonderer Bedeutung südlich des Siedlungsbereiches

- „Bereich mit vorzugsweise sehr guter, guter und mittlerer Nutzung als Acker“
- Weiter südlich, zwischen Neckar und Bahnlinie: Kaltluftabflussbahn; Seen und Aue: Bereich mit herausragender, sehr hoher, hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Erholung

- Regional/überregional bedeutsame Radwegeverbindung durch das Gebiet, vor allem über den Rittweg
- Südlich an den Seen und nördlich am Spitzberg/Kapellenberg: Naherholungsbereich
- Nur nördlich: Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung hinsichtlich Landschaftsbildqualität (besonders prägend für das Landschaftsbild)

Ökologisches

Entwicklungskonzept

Das ökologische Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997 zeigt für Hirschau Erweiterungsmöglichkeit im Sinne einer Abrundung („Langfristige Siedlungsentwicklung“) im Bereich des bisherigen südlichen und westlichen Randes der Wohnbebauung. Sonstige wesentliche Aussagen betreffen die Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder durch Verzahnung von Siedlungsrand und freier Landschaft und die Anreicherung der offenen Landschaft mit Gehölzelementen. Außerdem wird die Neuanlage von Trocken- und Feuchtbiotopen vorgeschlagen.

Östlich des Ortes liegt der Schwerpunkt auf einem neu zu erstellenden Biotopverbund.

-> Erhalt und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft, hier vor allem in Richtung des Spitzberges
- ← Langfristiger Siedlungsentwicklungsbereich im Westen der Ortslage und zwischen Ort und Gewerbe (Abrundung)
- || || || Naherholungsbereich am Baggersee
- xxxxx Entwicklung eines möglichst naturnahen Zustands aller Fließgewässersysteme hinsichtlich morphologischen Zustands und Gewässergüte, Entwicklung von Biotopverbundstrukturen im Bereich des Neckarkanals
- ◇ E Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder
- ◇ BV Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen, Anlage von Struktur- und Verbundelementen (Einzelbaumgruppen, Feldgehölze, Feldraine, Ackerrandstreifen, Altgrasinseln)
- ◇ K Erhalt und Sicherung der Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen vom Spitzberg/Kapellenberg in Richtung Neckartal, westlich der Ortslage
- ◇ M Erhalt, Pflege und Entwicklung von Magerrasen und Trockenbiotopen
- //// Extensivierung der Landwirtschaft, vor allem im Bereich des Wasserschutzgebietes zwischen Arbach und Neckar, dadurch Minimierung der negativen Wirkungen wie Barrierewirkung, toxische Wirkung, Artenverarmung
- ◆◆◆◆ Regionaler Grünzug (nachrichtlich)

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997

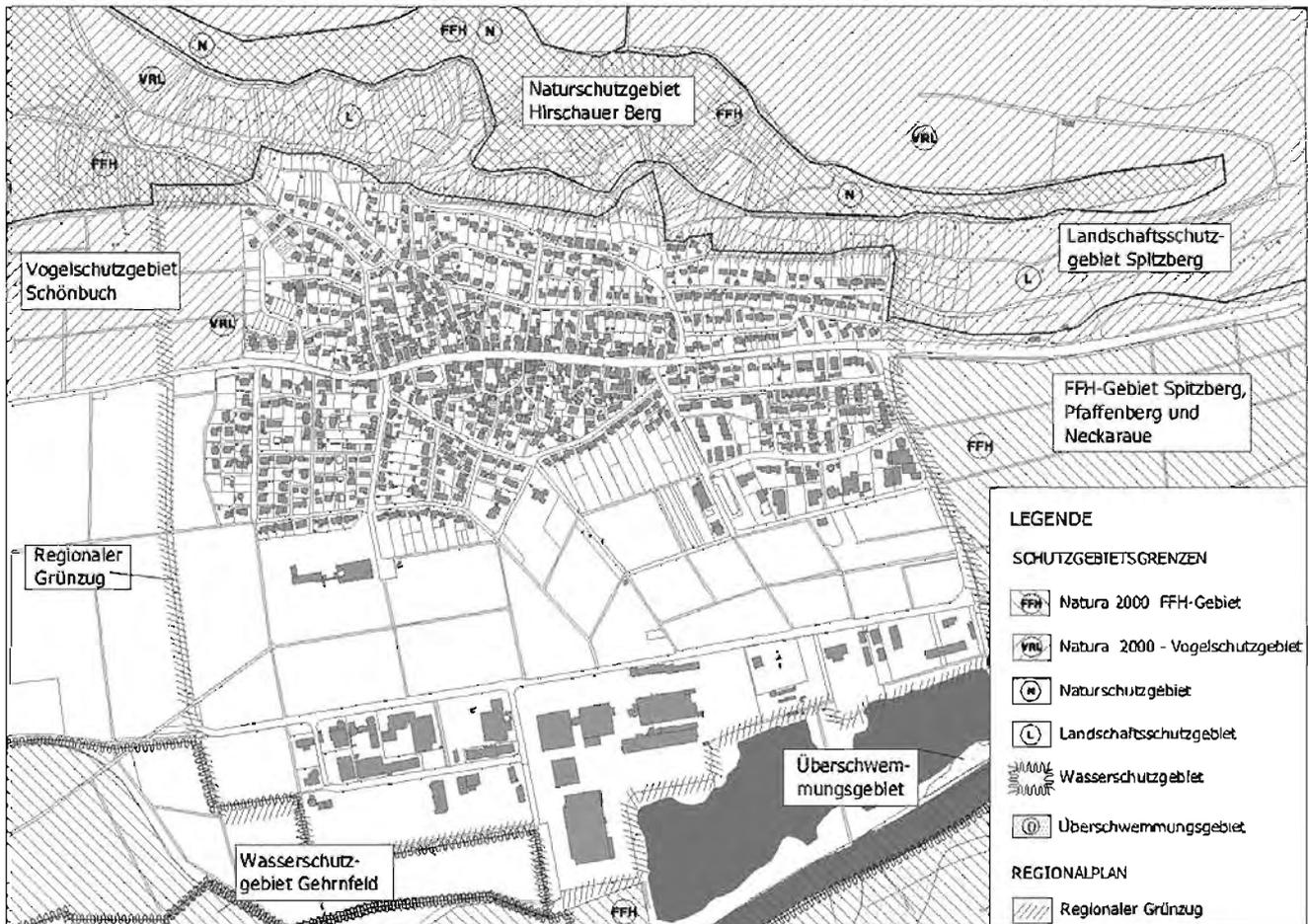


Schutzgebiete

Südwestlich an das Gewerbegebiet und die Baggerseen grenzt das Wasserschutzgebiet „Gehrnfeld“ an. Die Neckaraue ist teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Außerdem liegen folgende naturschutzrechtliche Schutzgebiete auf der Gemarkung von Hirschau:

- Vogelschutzgebiet Nr. 7420-401 „Schönbuch“
- FFH-Gebiete 7419-301 „Spitzberg, Pfaffenberg und Neckaraue“
- Naturschutzgebiet „Hirschauer Berg“
- Naturschutzgebiet „Spitzberg/Ödenburg“ (außerhalb der Darstellung von Abb. 6)
- Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“

Abb.6: Schutzgebiete



Übersicht der rechtsgültigen Bebauungspläne

1964	„Obere Wiesen“
1964	„Reutele“
1964	„Grabenstraße“
1966	„Burgäcker“
1969	„Obere Bonde“
1969	„Öschle“
1970	„An der Festwiese“
1975	„Toräcker-Dischinger“
1977	„Hintere Wiese, Weinbergweg, Hirschhalde“
1983	„Rittweg Teil 1,2,3“
1986	„Lenastraße“
1987	„Mühlweg“
1994	„Riedstraße“
2000	„Burgäcker-West“

südlicher Ortsrand von Hirschau



3. Bestandsanalyse



Nach wie vor bezieht der Ortsteil seine Identität aus dem historischen Kern und nach wie vor befinden sich dort die wichtigsten öffentlichen und privaten Einrichtungen. Als größtes Pfund gilt die historische Bausubstanz und die Ortsstruktur der Kingersheimer Straße als Hauptstraße und dem sich daran anschließenden Geflecht der Gassen und Höfe. Die Grenze zu den neuen Ortsbereichen zeichnet sich noch deutlich ab, aber die aktuelle Bautätigkeit im Kernbereich birgt zum Teil zwiespältige Ergebnisse. Zwei sich widersprechende Trends zeichnen sich ab. Zum einen Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten, wie sie in den Wohngebieten der Siedlungsränder entstehen. Zum anderen das liebevoll hergerichtete alte Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Wagenrad und Kummet.

Bau- und Freiflächenstruktur

Der historische Ortsbereich

Die Siedlungsfläche von Hirschau ist seit dem 2. Weltkrieg ca. um das mehrfache gewachsen. Der alte Siedlungskern, wie er in den alten Karten des 19. Jahrhunderts dargestellt ist, hat eine Fläche von 11 ha. Heute beansprucht die Siedlungsfläche ca. 86 ha.

Zum großen Teil gehen die Veränderungen im Bestand vor sich – Umbau oder Abriss und Neubau, aber auch in den Zwischenräumen und im Gartenland. Zusammen mit der Schaffung von notwendigen Stellplätzen in offener Aufstellung, als Unterstand oder Garage, entstehen Verdichtungen und Erschließungsbelastungen, die in ihrer Addition kritisch zu bewerten sind. Ganz problematisch wird es bei Geschosswohnungsbauten mit der Ausweisung von Tiefgaragen. Hier stören die massierte Bauweise und die schlecht integrierbaren Tiefgaragenzufahrten.

Das alles zehrt am Charakter des alten Ortes und wirft die Frage nach einer Leitvorstellung sowohl für Erhalt als auch für die Weiterentwicklung der Ortsstruktur auf.

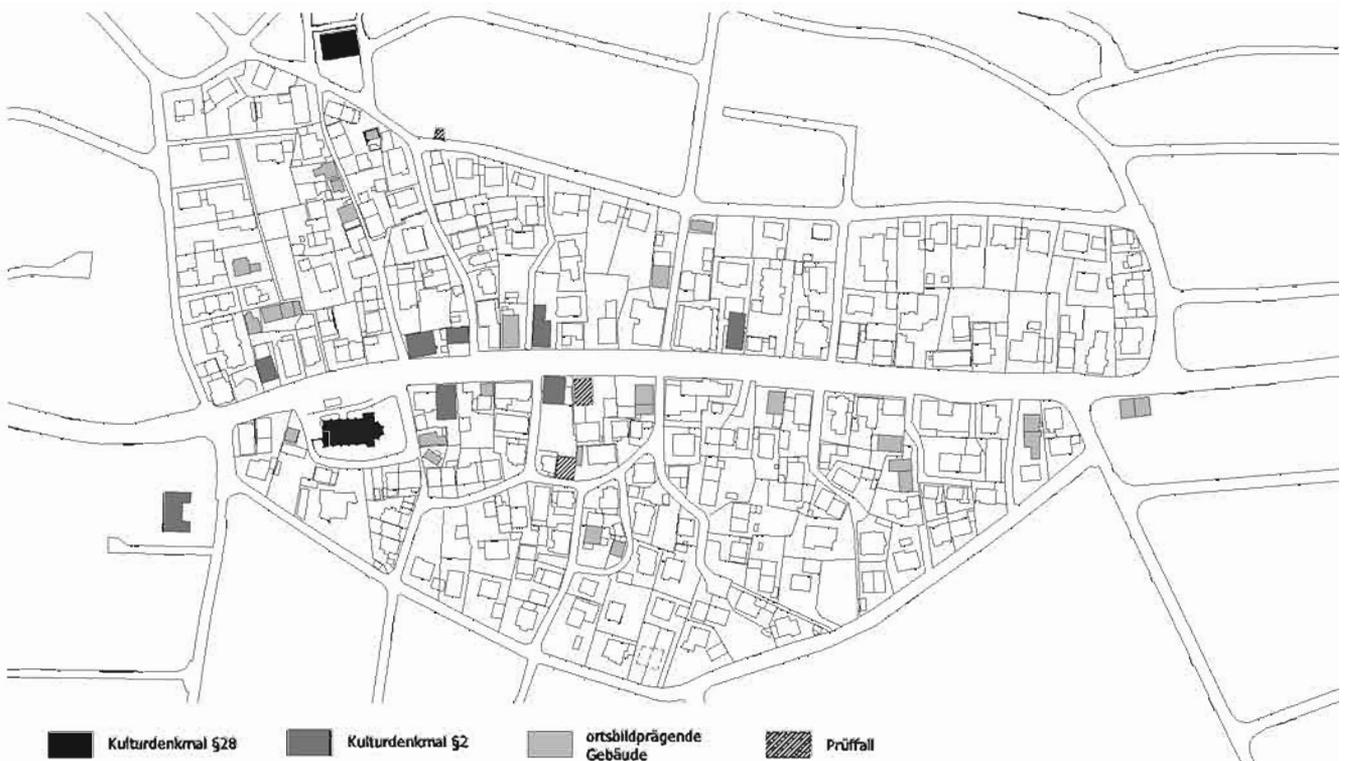
Der alte Ortskern in seiner historischen Ausdehnung zwischen Spitzbergstraße im Norden und Grabenstraße im Süden war in den vergangenen Jahrzehnten einem besonderen Veränderungsdruck unterworfen. Es mußten Entscheidungen darüber getroffen werden, was aus Denkmalschutzgründen zu erhalten war, was umgebaut oder abgerissen und neu gebaut werden konnte.



In einem planerischen Überblick wird dargestellt, welche Gebäude unter Denkmalschutz (Abb. 7) gestellt sind, welche aus der Sicht des Landesdenkmalamts als Ortsbild prägend gelten und welche Gebäude darüber hinaus noch die klassischen Merkmale des bäuerlichen Wohnens und Arbeitens haben (S. 12, Abb. 8).



Abb. 7: Kulturdenkmäler und ortsbildprägende Gebäude





Erhalt

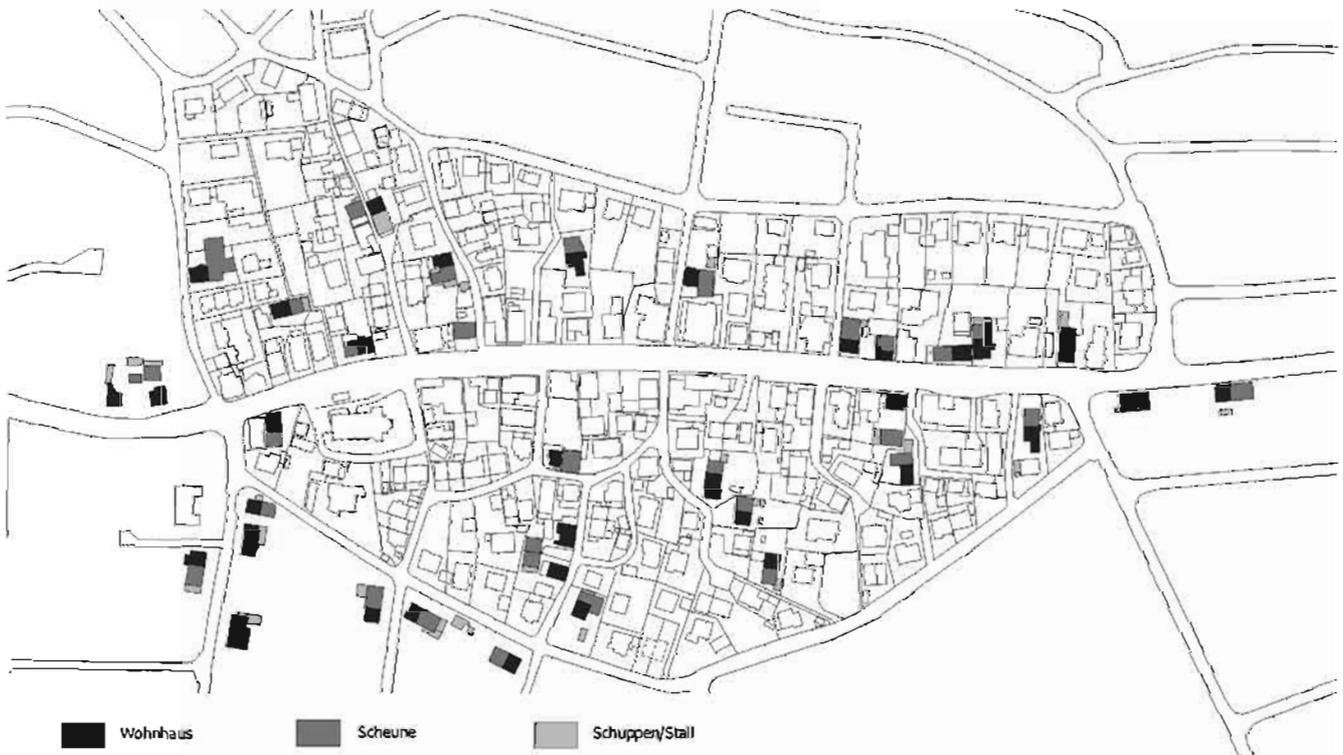
An Beispielen wollen wir deutlich machen, wie diese charakteristischen Bauformen einerseits beibehalten und andererseits zu Wohnzwecken aufgegeben wurden.

Wahrscheinlich oft nur deshalb, weil keine passenden Leitbilder für Bauten im dörflichen Zusammenhang vorhanden waren und keine gemeinsamen Zielvorstellungen bestanden haben.



Veränderungen

Abb. 8: Bauernhäuser



Die Freiflächen sind unmittelbar in ihrer Eigenart mit den ländlichen Bauformen verbunden. Gassen und Höfe, Gartenpfade und Obst- und Gemüsegärten prägen den Charakter. Der nebenstehende Plan zeigt die heutige Bestandssituation (Abb. 9).

Baulückenkataster

Der unten dargestellte Plan zeigt die heute noch zur Verfügung stehenden Baulücken (Abb. 10).

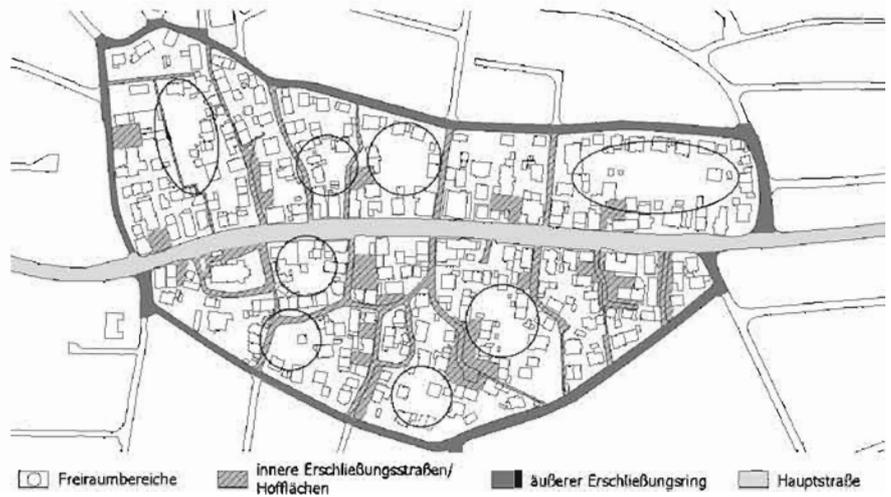
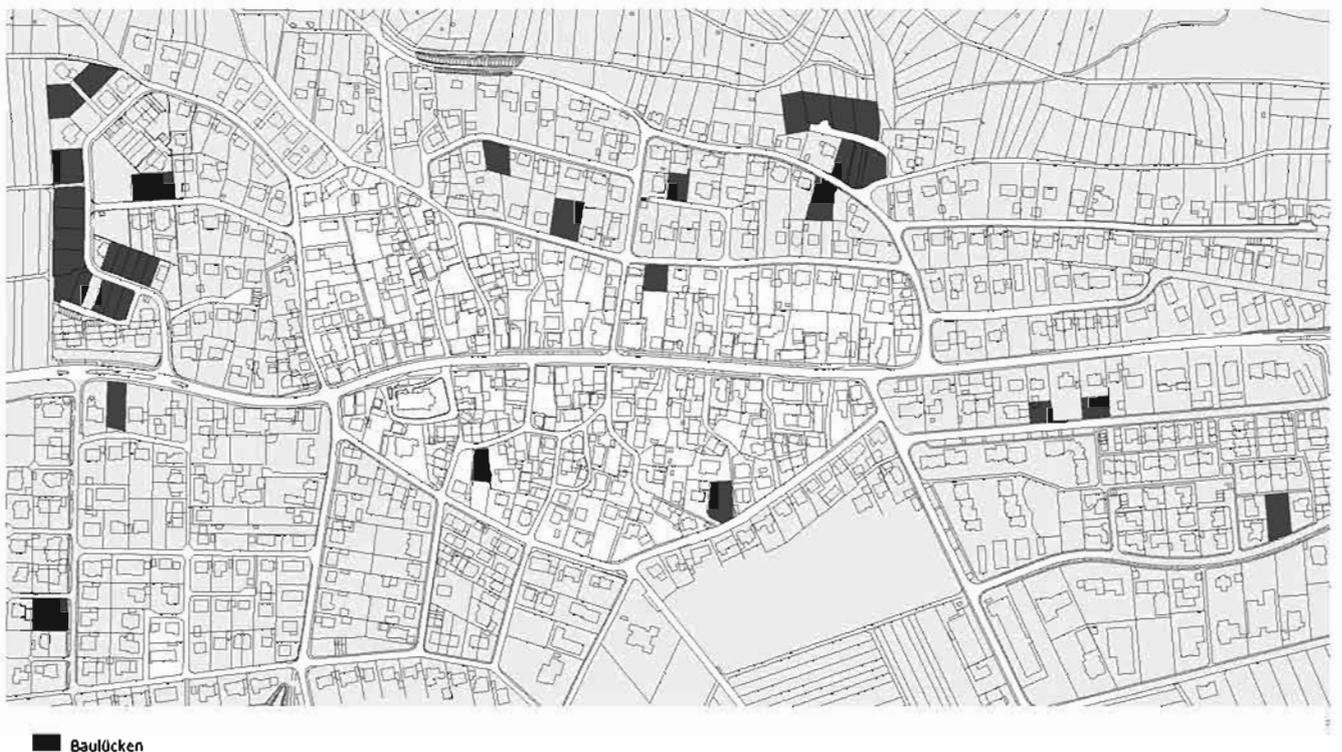


Abb. 9: Erschließung und Freiraumbereiche



Abb. 10: Baulücken, Stand August 2004



■ Baulücken



Kingsheimer Straße



Kingsheimer Straße

Verkehr, Wegebeziehung, öffentlicher Raum

Bedingt durch die historische Form eines Straßendorfs durchschneidet die L 371 auf ca. 1.100 m die gesamte Länge des Ortes. Die Straße ist mit 17.000 Kraftfahrzeugen pro Tag belastet. Die hohe Verkehrsbelastung ist auf den starken Pendlerstrom nach Tübingen sowie den Durchgangsverkehr in und aus Richtung Autobahnanschluss „Rottenburg“ der A 81 zurückzuführen. Die Gewerbegebiete am Rittweg verursachen einen starken LKW-Verkehr, von dem insbesondere die Wohnbebauung am östlichen Ortsrand betroffen ist.

Die Trennung des Ortes in zwei Teile durch die Kingsheimer Straße beeinträchtigt die Lebensqualität und die Nutzungsqualität im Ortskern erheblich. Der Aufenthalt im Straßenbereich ist beeinträchtigt, die fußläufige Verknüpfung zu den Wohngebieten ist behindert.

Die ÖPNV-Anbindung nach Tübingen ist mit einem 30-Minuten-Takt werktags und zusätzlichen Fahrten zu Schul- und Arbeitsbeginn sowie einem Stundentakt sonntags als gut zu bewerten. Pro Fahrtrichtung sind zwei Haltestellen im Ort vorhanden. Ein Bahnanschluss existiert nicht.

Durch eine geeignete Topografie und gut ausgebaute Radwegeverbindungen gibt es einen hohen Radverkehrsanteil von Hirschau zu den Schulen und Arbeitsstätten in Tübingen. Auch im Durchgangsverkehr des Freizeit-Radverkehrs wird Hirschau von vielen Radfahrern durchquert. Radwegeverbindungen laufen parallel zur Kingsheimer Straße in den benachbarten, weniger frequentierten Straßenräumen.

Der baden-württembergische Radwanderweg „Neckartalweg“ verläuft in Hirschau von Rottenburg kommend über den Rittweg und führt nördlich der L 371 nach Tübingen.

Analyse der Parkraumsituation

Wo früher landwirtschaftliches Gerät abgestellt wurde, muss heute Platz geschaffen werden für Pkw jeder Größe. Wo Scheunen und Ställe zu Wohnzwecken umgebaut wurden, entstand neuer Platzbedarf für Stellplätze, Garagen oder Carports. Auf den Gassen kann in der Regel nicht geparkt werden, es bleibt als einzige Möglichkeit nur das eigene Grundstück. Abb. 11 zeigt die augenblickliche Situation für den ruhenden Verkehr im alten Ortsbereich.

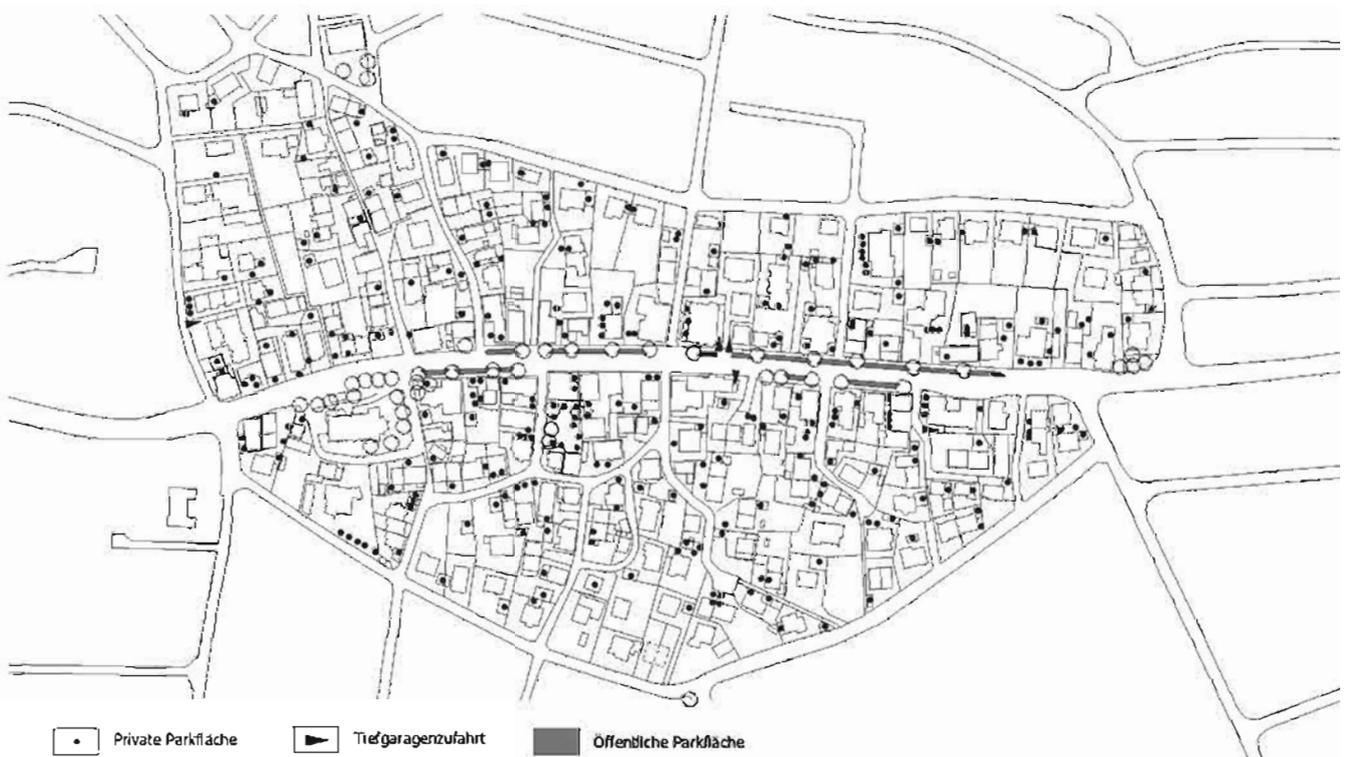


Parken in den Gassen



Parken auf dem Grundstück

Abb. 11: Parkraumsituation





Blumenladen



Kreissparkasse



Gaststätte



ehemalige Post

Nutzungsstruktur

Das Versorgungsangebot in Hirschau hat sich, wie in anderen Ortsteilen in den vergangenen Jahren verschlechtert. Vorhanden sind einige kleine Geschäfte: Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Blumengeschäft,... die, ergänzt um den zweimal wöchentlichen Marktstand, eine Grundversorgung für den täglichen Bedarf noch gewährleisten können. Vier Gaststätten sind entlang der Kingersheimer Straße angesiedelt.

Im ehemals landwirtschaftlich geprägten Hirschau existieren heute noch zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und daneben einige Nebenerwerbslandwirte.

Noch heute haben der Weinbau, die Landwirtschaft und die Nutzgärten einen hohen Stellenwert in Hirschau. Dies schlägt sich im Landschafts- und Ortsbild, sowie in der Vereinskultur nieder.

Der Plan (Abb. 12) zeigt die Konzentration der öffentlichen und privaten Einrichtungen im alten Ortsbereich und dort vor allem beidseitig der Kingersheimer Straße. Kinderbetreuung, Schul- und Sporteinrichtungen sind am südlichen Ortsrand platziert. Getrennt durch eine breite landwirtschaftlich genutzte Grünzäsur schließt sich im Süden das Gewerbe- und Industriegebiet zum Neckar hin an, das sich in seinen Anfängen aus dem Kiesabbau gegründet hat.



Rathaus



Gemeindehaus

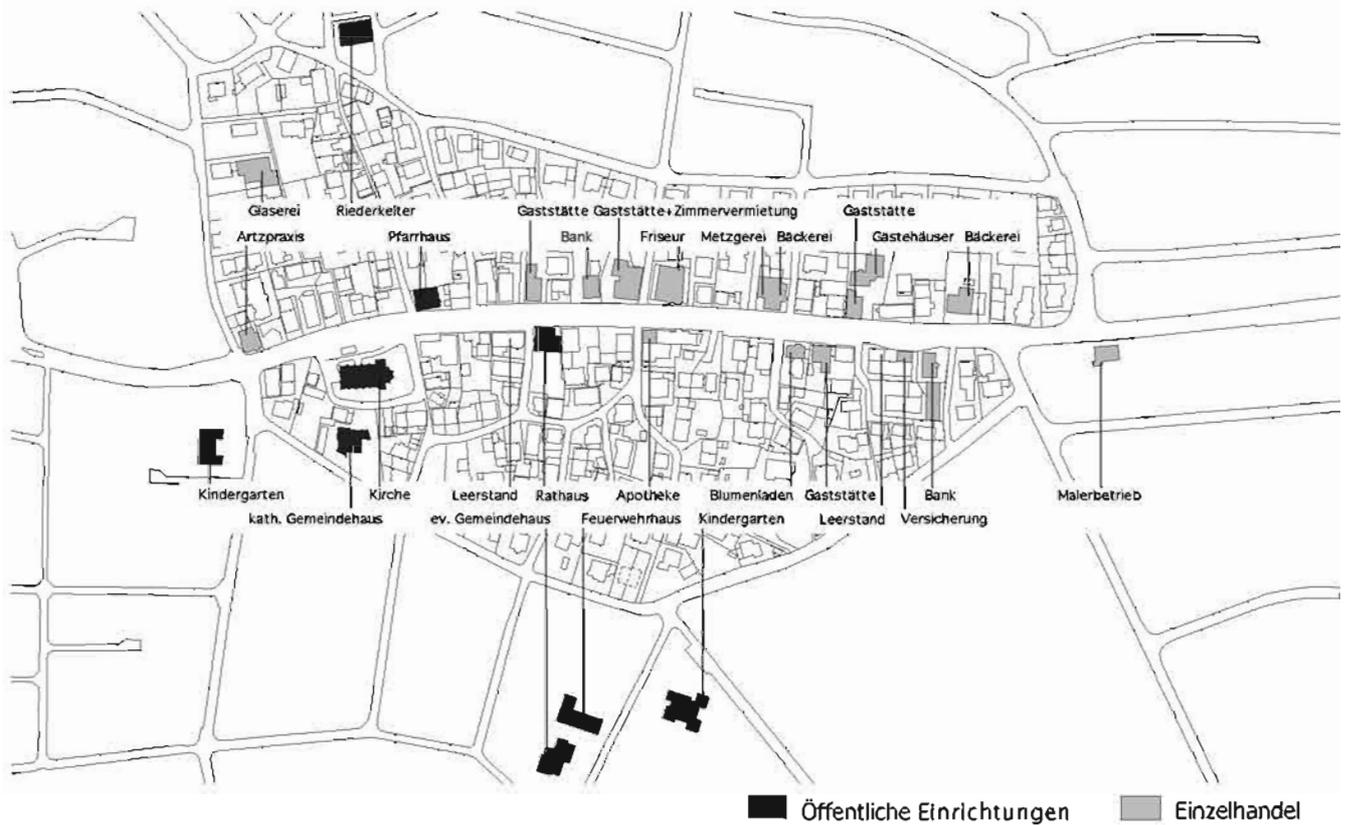


Kindergarten Schulstraße



Kirche

Abb. 12: Öffentliche Einrichtungen und Einzelhandel



Ermittlung des Flächenbedarfs

Für Hirschau wurde auf Basis der Eigenentwicklung der Wohnflächenbedarf für einen Zeitraum von 20 Jahren (2002 bis 2022), dem Zeithorizont für den Städtebaulichen Rahmenplan, ermittelt. Grundlage für diese Berechnung bildet die aktuelle Bevölkerungsprognose für Hirschau, der allgemeine Rückgang der Belegungsdichte (Anzahl der Bewohner in einer Wohnung) sowie die optimale Auslastung der vorhandenen Kindergärten und Schule. Ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind die innerörtlichen Potenziale in Form von Baulücken. Ausgehend vom jetzigen

Bevölkerungsstand mit ca. 3.300 Einwohnern wird die Einwohnerzahl Hirschaus in den Jahren 2008 bis 2010 mit fast 3.400 Einwohnern einen Höchststand erreichen. Nach 2020 wird die Einwohnerzahl wieder unter 3.300 sinken. Der Flächenbedarf in Hirschau setzt sich in den Jahren 2002 bis 2022 zusammen aus dem Bevölkerungsanstieg bis 2010 und der kontinuierlichen Verringerung der Belegungsdichte. Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 4,5 ha. Als Bemessungsgröße für eine - wenn auch eingeschränkte Zuwanderung - wird die Auslastung der vorhande-

nen Kindergarteninfrastruktur herangezogen. Dies führt zu einem zusätzlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2014.

Demgegenüber stehen vorhandene Flächenpotenziale in Hirschau. Eine 1999 durchgeführte Baulückenerhebung wurde 2002 aktualisiert. Demnach existieren in Hirschau derzeit 38 Baulücken für ca. 65 Wohneinheiten, was einer Neubaufläche von ca. 1,7 ha entsprechen würde. Unter der Annahme, dass ein Großteil der Baulücken bebaut ist, ergibt sich für Hirschau bis 2022 ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 3,4 ha.

I. Flächenbedarf

Zeitraum	Parameter	Bruttofläche
2002 - 2022	Bevölkerungsanstieg Rückgang der Belegungsdichte	4,5 ha
2014 - 2022	Auslastung der Infrastruktur (Kiga/Schule) Maximalwert	0,6 ha
	Summe	5,1 ha

II. Flächenpotenziale

Stand 2002	38 Baulücken für ca. 65 WE	entspricht 1,7 ha Neubaufläche
------------	----------------------------	--------------------------------

III. Flächenbedarf (unter Berücksichtigung der Baulücken)

2002 - 2022	Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken	3,4 ha
-------------	---	--------

Städtebauliches Leitbild

4. Entwicklung nach innen

Erschließungsstruktur

- Äußerer Ring

Die räumliche Einheit des historischen Kernbereichs wird durch Grabenstraße und Spitzbergstraße als äußerer Erschließungsring hervorgehoben. Die Abgrenzung zum äußeren Straßennetz sollte mit durchgängigen gestalterischen Elementen wie Oberflächenstruktur, Beleuchtung und charakteristische Baumpflanzungen deutlich gemacht werden.



Grabenstraße



Spitzbergstraße

- Gassen und Höfe

Die charakteristische Struktur von ineinander übergehenden Gassen, Wegen und Höfen, bei der öffentlich und privat oft nicht zu unterscheiden sind, sollte gegen alle Tendenzen der „Privatisierung“ beibehalten werden. Wenn jeder Zäune, Mauern und Tore errichtet, um sein Eigen zu demonstrieren, wenn jeder sein eigenes Belagsoberflächenmuster als Abgrenzung einsetzt, stirbt die Eigenart der dörflichen Atmosphäre. Notwendig erscheint eine Verständigung auf ein gemeinsames Handeln mit verbindlichen Vorgaben.



Brünnelesweg



Ringstraße



Kingersheimer Straße

- **Hauptstraße**
Die Kingersheimer Straße ist heute eine stark belastete Durchgangsstraße im Zuge der Landesstraße L 371. Dabei stellt sie den zentralen öffentlichen Raum des Ortes dar mit wesentlichen öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Durch die vorgesehene Verlagerung eines hohen Anteils des überörtlichen Pendler- und Autobahnverkehrs auf die geplante B 28 (neu) zwischen Tübingen und Rottenburg kann in der Ortsdurchfahrt Raum für mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

- **Privates Parkieren**
Das Abstellen und Unterstellen der privaten Pkw muss im Zusammenhang mit dem Thema der Gassen und Höfe gesehen werden. Der Erschließungsraum und die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden bildete ursprünglich eine charakteristische Einheit. Abgestellt wurden Fuhrwerk und Gerät auf dem Hof oder in Scheunen und Schuppen. Eine Beibehaltung dieser Park- und Abstellnutzung in den vorhandenen Nebengebäuden wäre bezüglich der Parkplatzproblematik wünschenswert. Man sollte aber zumindest umgebungsbezogene Lösungen entwickeln. Die Fertiggarage und der beliebig an der Zufahrt platzierte Carport sind meist nicht der Weisheit letzter Schluss.



verträgliche Beispiele



nicht verträgliche Beispiele



Bau- und Nutzungsstruktur

Mit Ausnahme der Randbebauung nördlich und südlich der Kingersheimer Straße besteht der historische Ortsbereich heute praktisch ausschließlich aus Wohngebäuden. Für die angrenzenden Bereiche trifft dies in gleichem Maße zu. Von den vielen bäuerlichen Betrieben im Ort ist nur noch einer in der Grabenstraße am Rande des historischen Kerns vorhanden. Ein weiterer Haupterwerbsbetrieb liegt im Außenbereich (im Gehrfeld). Trotzdem hat sich bis heute die landwirtschaftliche Baustruktur in weiten Teilen erhalten. Zu einem geringen Teil unverändert und in schlechtem Erhaltungszustand, teilweise umgenutzt unter Beibehaltung des ursprünglichen Charakters, aber an manchen Stellen eben auch bis zur Unkenntlichkeit umgebaut. Vieles, was wie Neubau aussieht, birgt noch im Kern Teile der alten Gebäudestruktur. Wenige Neubauten, die an alter Stelle aufgebaut wurden oder insgesamt neu hinzu gekommen sind, sind beispielhaft. Hier vermisst man oft ein Gefühl für den Ort. Wir plädieren an dieser Stelle für ein Bauen „im ländlichen Kontext“. Das heißt, den kreativen Umgang mit den alten landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen wagen und nicht bis zur Unkenntlichkeit überformen. Neubauten müssen in die alte Nachbarschaft „passen“, sie müssen eine verwandte Anmutung zum Ausdruck bringen. Das gilt in ähnlicher Weise auch für die Unterbringung von Pkw.

Nach planerischen Kriterien muss das Potenzial für eine Nachverdichtung im historischen Kernbereich als gering angesehen werden, so dass

die Erneuerung im Wesentlichen in der vorhandenen Baustruktur vor sich gehen wird.

Die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude bedürfen dabei einer besonderen Beachtung, da sie die Träger der Identität des Ortes sind.



ortsbildprägende Gebäude



bäuerlicher Betrieb,
bisher ohne Veränderung



„eingepasster“ Neubau



Umnutzung des Gebäudes
Problematik der Veränderung



Gartenfläche



Bauen in „ländlicher“ Umgebung



Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragenzufahrt



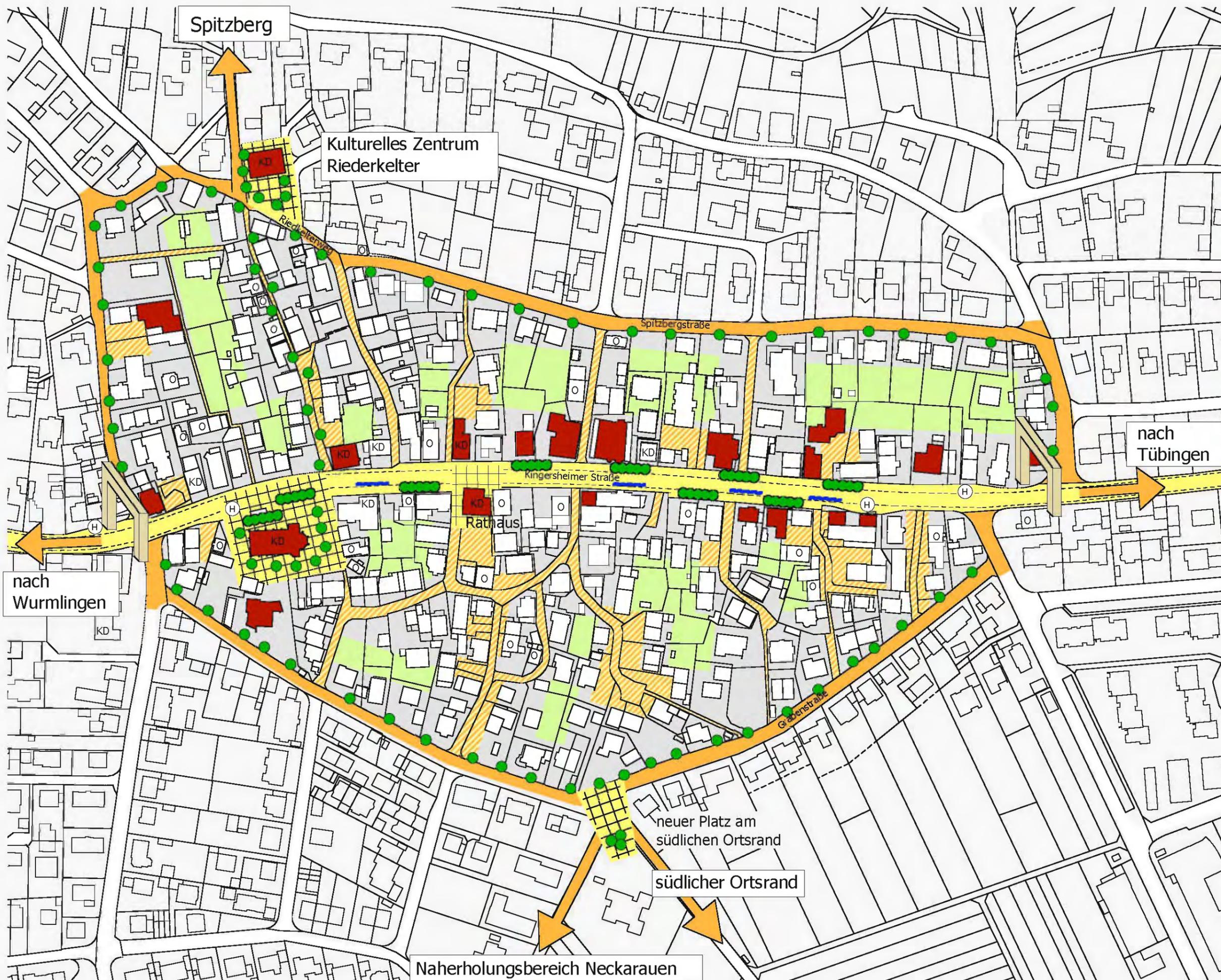
maßstäblicher Geschosswohnungsbau

Freiflächenstruktur Gassen, Höfe, Gärten

In großen Teilen ist die Freiflächenstruktur im alten Ortsbereich gleichbedeutend mit der Erschließungsstruktur. Das System der Gassen und Höfe mit ihren ineinander gehenden öffentlichen und privaten Flächen zählt zu den wesentlichen Qualitäten in puncto Freiraum. Diese Qualität wird ergänzt durch die von den Gebäuden umschlossenen Gartenflächen als innere Freiräume. Früher geprägt durch Kleintierhaltung, Obst- und Gemüseanbau für die bäuerliche Familie, sind sie heute überwiegend hausorientierte Erholungsräume, genutzt zur Freizeitbeschäftigung.

Beide Systeme prägen den Ort und bedingen sich gegenseitig. Die inneren Freiräume sollten äußerst restriktiv behandelt werden, was Veränderung und Verdichtung angeht. Das was heute vorhanden ist, sollte unbedingt erhalten werden. Negative Veränderungen durch Neubauten und Erweiterungen sind gerade aus jüngster Zeit zu erkennen.

Beim Bauen in der zweiten Reihe muss sehr genau zwischen Potenzialen zur Innenentwicklung und der Beeinträchtigung der inneren Freiräume abgewogen werden. Dieser Konflikt sollte besser im Vorfeld von Bauanträgen nach § 34 BauGB ausgetragen werden, am Besten durch Sicherung in einem Bebauungsplan.



- Legende**
- Hauptstraße
 - äußere Erschließungsstraße
 - innere Erschließungsbereiche/Hoffflächen
 - Wasserelemente
 - Erhalt der inneren Freiräume
 - Öffentliche Bauten/ Einzelhandel
 - Eingang zum Ortskern definieren
 - Plätze
 - raumbildende Bäume
 - KD Kulturdenkmäler
 - O ortsbildprägende Gebäude

Städtebaulicher Rahmenplan
Tübingen Hirschau

Strukturplan
'Entwicklung nach innen'

Maßstab M 1:2000
30.07.2004



wick+partner
 Stadtplaner Architekten
 Gähkopf 18
 70192 Stuttgart
 T.0711-2573081
 info@wick-partner.de

Freiraum Hauptstraße

Es müsste das Ziel sein, anstelle des verkehrsreichen Straßenraums wieder einen Freiraum zu gewinnen. Die Verkehrslösung dazu wird an anderer Stelle beschrieben. Dieser Raum wäre definiert durch die begleitende Bebauung und im Westen und Osten durch Endpunkte, analog den noch im 19. Jahrhundert vorhandenen Dorfeingangstoren: Schleusen in „den inneren Raum“ des Ortes. Natürlich wären das keine gebauten Tore, sondern gestalterische Elemente, wie z.B. mächtige Baumpaare, Straßen überspannende Banner oder ähnliches.

Im Inneren müsste die Wirkung der bisherigen Straße zumindest in Teilbereichen aufgelöst werden. Anregung zur Gestaltung können auch die früheren Hülen sein, die in alten Plänen zu erkennen sind, heute allerdings nur denkbar als künstliche Wasserelemente. Gut zu integrieren wären Stellplätze für Rad und Pkw, in genügender Anzahl.

Plätze

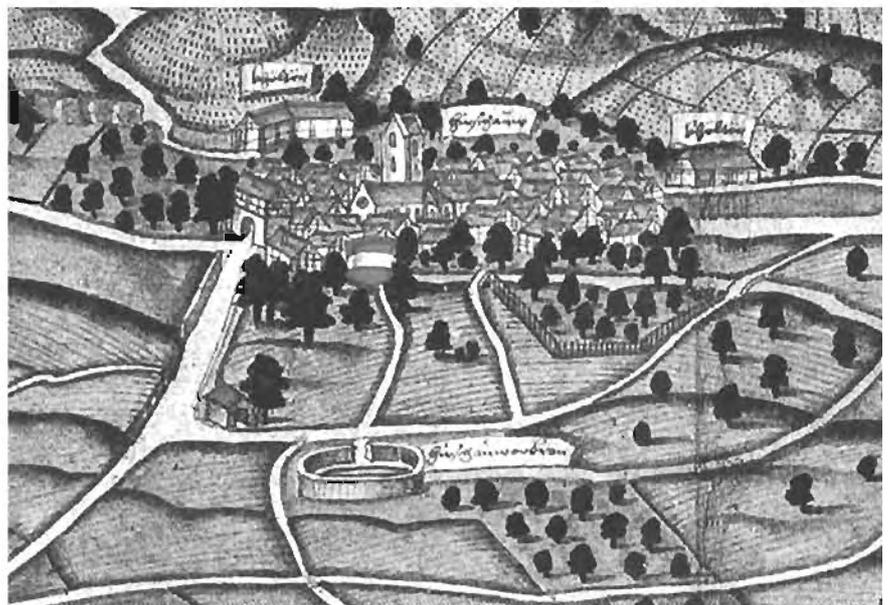
Hirschau hat keine traditionellen Plätze, auch keinen Dorfplatz. Diese Funktion erfüllte gewissermaßen die Hauptstraße. Trotzdem bliebe zu überlegen, ob nicht markante Räume den Innenbereich strukturieren und verbindende Funktion zu den äußeren Bereichen aufbauen können.

Herausgearbeitet werden könnten die Räume um Kirche und Rathaus. Der aufgewertete Platz vor der Riederkelter im Norden und ein neuer Platz an der Gabelung von Wehrstraße und Brünnelesweg (Feldweg) könnten die neuen Ortsteile anbinden.

Ziele der Innenentwicklung

- Gestalterische Einheit des historischen Ortsbereiches erhalten, sichern und verbessern
- Hauptstraße vom Durchgangsverkehr entlasten und Aufenthaltsqualitäten verbessern
- Leitziele für Bau- und Erschließungsstruktur mit den Bewohnern erarbeiten und planungsrechtlich sichern
- Riederkelter einer kulturellen Nutzung zuführen

Abb. 13: Ausschnitt aus der Karte um 1605



5. Entwicklung nach außen

Die vor allem im Osten und Westen entstandenen Wohngebiete, sowie das Industriegebiet am Neckar lassen deutlich die veränderte soziale und wirtschaftliche Situation Hirschaus erkennen. Der städtebauliche Rahmenplan soll für folgende Fragestellungen Lösungsvorschläge für eine künftige Hirschauer Entwicklung darlegen:

- Ausweisung ergänzender Wohnbereiche zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs
- Ausweisung einer Optionsfläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes o.ä. für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Ausweisung einer Erweiterungsfläche für den Kindergarten an der Wehrstraße
- Ausweisung neuer Gewerbeflächen
- Erweiterung der Sport- und Freizeitflächen
- Ausweisung eines Schuppengebietes

Die im Rahmenplan ausgewiesenen baulichen Erweiterungsflächen sollen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Auch aus diesem Grund bedürfen die Erweiterungsflächen einer nachvollziehbaren Begründung.

Im Regionalplan Neckar-Alb ist Tübingen - Hirschau nicht als Ort mit Siedlungsbereich ausgewiesen. Für Orte, die im Regionalplan weder als „Siedlungsbereiche“ noch mit „Beschränkung auf Eigenentwicklung“ ausgewiesen sind, ist der Umfang der Siedlungsentwicklung vorrangig am örtlichen Eigenbedarf und in geringerem Maß an Wanderungsgewinnen zu bemessen.

Industriegebiet



Verträglichkeit der Erweiterungsflächen

Aufgrund der Lage Hirschaus in hochwertiger Landschaft sind die räumlichen Potenziale für mögliche Erweiterungen begrenzt. Zahlreiche Schutzgebiete umgeben Hirschau, ebenso der Regionale Grünzug. Der Landschaftsplan stellt darüber hinaus besonders wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft dar. Daher wurde der Fokus der Flächensuche sehr schnell auf den Bereich zwischen der Ortslage von Hirschau und dem Rittweg gelegt. Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, sind hier keine Schutzgüter von besonderer Wertigkeit betroffen. Dies entspricht dem Grundsatz des möglichst schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft und spielt eine

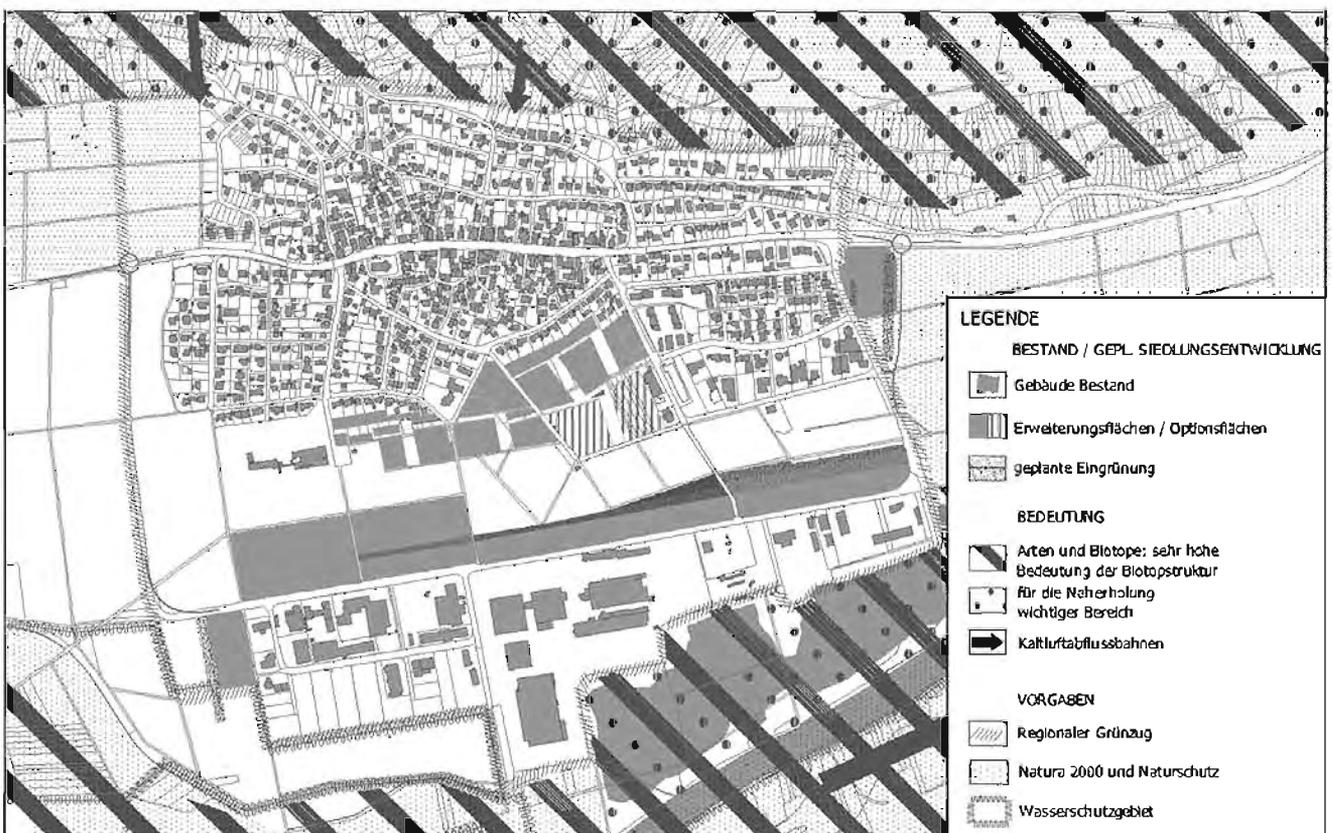
besondere Rolle in der Eingriffsregelung (vgl. Kapitel 7), da mit der Wahl möglichst verträglicher Standorte dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen wird.

Gleichzeitig ist es Ziel der Planung, eine Zäsur zwischen Gewerbe/Industrie und der Ortslage zu erhalten. Sie soll ein gestalterischer Einschnitt in der Siedlungsfläche sein, der wichtige Funktionen für die wohnungsnahe Erholung übernehmen kann, soll Nutzungskonflikte vermeiden und die kleinklimatisch wichtige Durchlüftung in diesem Bereich sichern. Dies bedeutet auch, dass über die Darstellungen des Städtebaulichen Rahmenplanes hinaus keine Erweiterungspotenziale in diesem Bereich vorhanden sind.

Die negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Gefolge der städtebaulichen Rahmenplanung im Einzelnen zu erwarten sind, werden im Kapitel 7 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ behandelt.

Der optionale Standort für einen Versorgungsmarkt befindet sich sowohl innerhalb des Regionalen Grünzuges als auch innerhalb eines FFH-Gebietes (Fauna-Flora-Habitat). Auf diese Problematik wird in Kapitel 5 (Optionalfäche für den Einzelhandel) gesondert eingegangen.

Abb. 14: Schutzgüter mit besonderer Bedeutung



Entwurfsansatz für die Wohngebietserweiterung vom 24.01.2002

Der erste Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für Hirschau vom 24.01.2002 sah eine Erweiterungsfläche von ca. 3,1 ha vor. Der Entwurf wurde in der Ortschaftsratsitzung am 22.02.2002 erörtert. Der Ortschaftsrat empfahl die Wohnbebauung entlang der südlichen Ortslage bis zur Achse „Dischinger Weg/ Süd-Ost-Ecke Turn- und Festhalle“ zu erweitern. Grundlage für diese Empfehlung war die Überlegung, ein Erschließungskonzept für den gesamten Bereich zu entwickeln, um eine künftige bauliche Weiterentwicklung nicht zu blockieren. Der Planungsausschuss nahm diese Empfehlung auf und beauftragte die Verwaltung eine mögliche Ausdehnung des Wohngebietes zu prüfen.

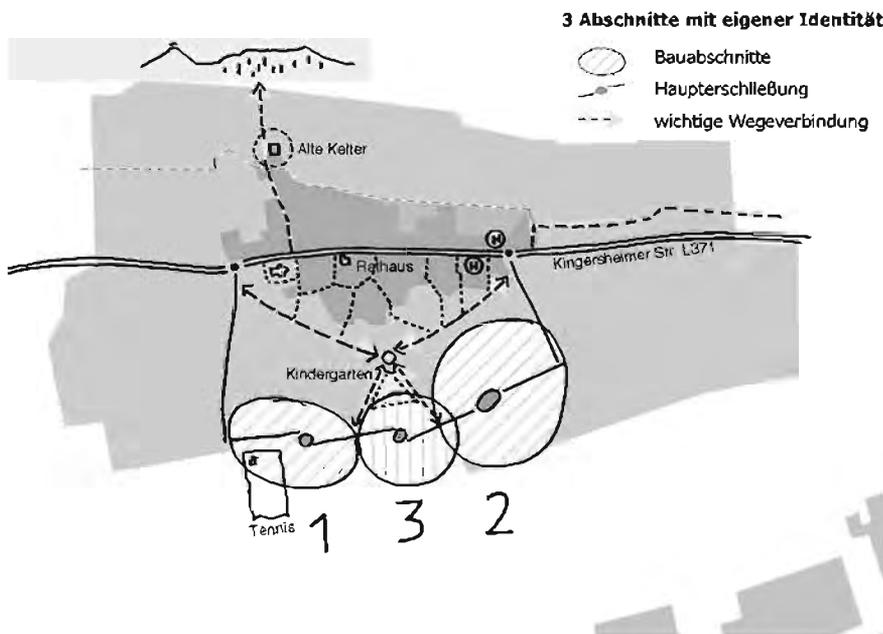
Städtebaulicher Entwurf „Südlicher Ortsrand Hirschau“ vom 27.01.2003

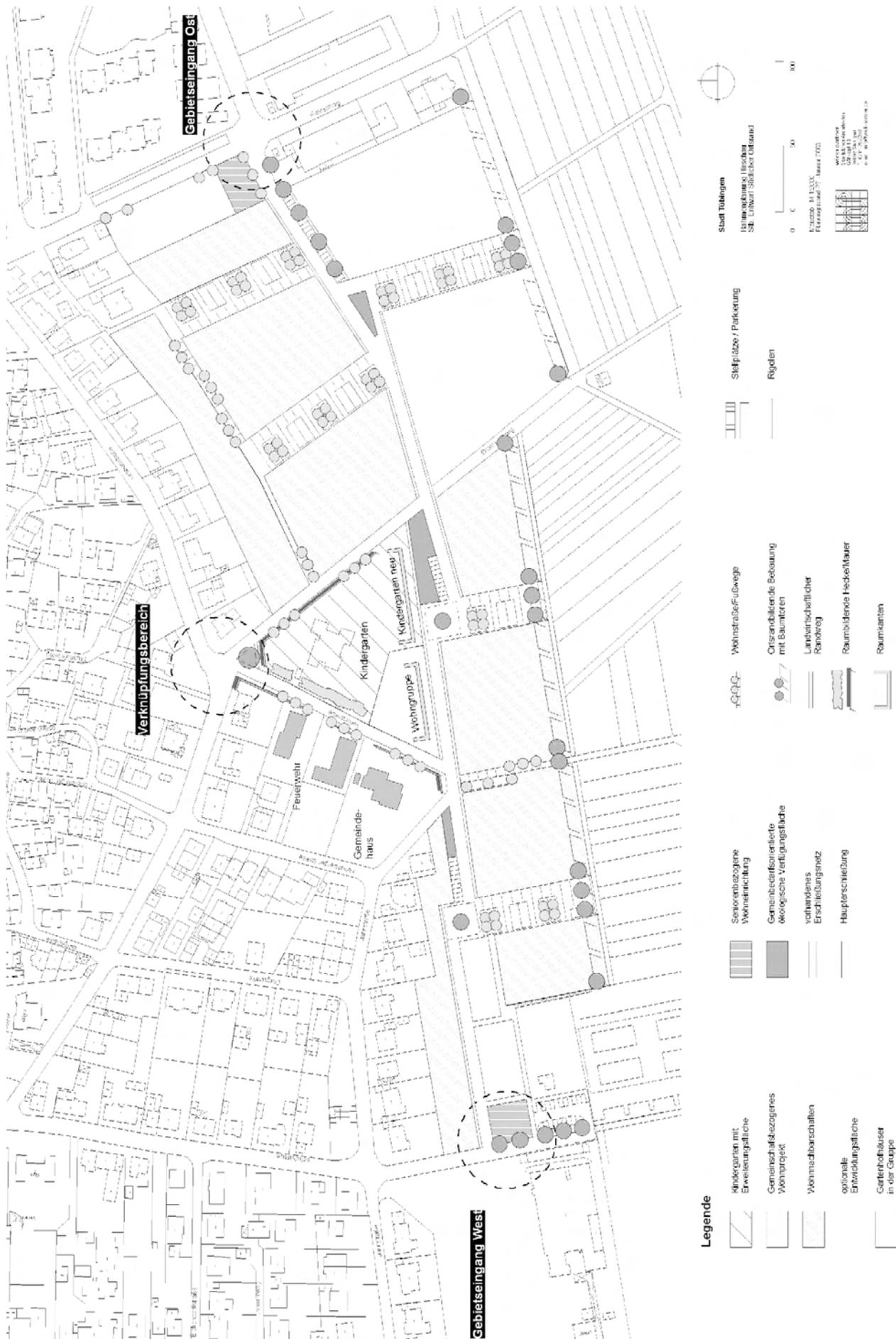
Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt eine Flächenausdehnung für die Wohngebietserweiterung von 5,7 ha. Die im Zuge der Erarbeitung mit überplante Optionsfläche stellt die maximale Siedlungsflächenenerweiterung am südlichen Ortsrand von Hirschau dar, unter der Voraussetzung, dass die landschaftliche Zäsur zwischen dem Ortsrand und dem Gewerbegebiet „Am Rittweg“ erhalten bleibt. Die Optionsfläche reicht über den zeitlichen Horizont des städtebaulichen Rahmenplanes hinaus.

Siedlungserweiterung südlicher Ortsrand Hirschau

Das Erweiterungsgebiet mit einer Fläche von ca. 5,7 ha fügt sich an die Ortslage als neuer südlicher Rand an und erstreckt sich vom Fährweg im Osten bis zur Schulstraße im Westen. Aus den örtlichen Verhältnissen heraus mit den beiden Erschließungsstraßen Brünnelesweg und Wehrstraße, die vom Scheitelpunkt der Grabenstraße ausgehen, gliedert sich das Erweiterungsgebiet in unterschiedliche Bauabschnitte.

Abb. 15: Städtebauliches Konzept





Legende

-  Kindergarten mit Erweiterungsfähige
 -  Gemeinschaftsbezogenes Wohnparzell
 -  Wohnnachbarschaften
 -  optionale Entwidrigungsfähige
 -  Gefertigthäuser in der Gruppe
 -  Seniorenbefugte Wohnmischung
 -  Gemeindefürorientierte ökologische Verfügungsfähige
 -  vorhandenes Erschließungsnetz
 -  Haupterschließung
 -  WohnstraßenFußwege
 -  Ortsrandliche Bebauung mit Baumföten
 -  Landwirtschaftlicher Rannweg
 -  Raumblende HeckenMauer
 -  Raumkanten
 -  Stellplätze / Parkierung
 -  Rigidien
- Stadt Tübingen**
 Urbanplanung / Bereich SB, Urban / Südlicher Ortsrand
 Kizcode: 44.1333, Planungsamt / Tübingen 720
 0 50 100
 WECHSELBERG
 GEBÄUDEPLANUNG
 72074 Tübingen
 www.wechselberg.de

Abb. 16: Rahmenplanung Hirschau, Städtebaulicher Entwurf südlicher Ortsrand Hirschau

Wohnformen

Im Rahmen der Leitbilddiskussion in Tübingen wurde auch der Bereich des Wohnens thematisiert. Es tauchen dabei Begriffe wie „miteinander leben, Wohnnachbarschaften, sparsamer Umgang mit Baulandflächen“ etc. auf. Bei der Entwicklung von Flächen, die gerade hier in Hirschau auch Reserven für die Zukunft darstellen, müssen natürlich diese Diskussionsinhalte aufgeführt und in die Arbeitsagenda aufgenommen werden. Im städtebaulichen Konzept ist bereits durch die Bildung von Abschnitten mit jeweils eigenen Bezugspunkten der Gedanke der Wohnnachbarschaft im Prinzip angelegt. Das Konzept der Rahmenplanung für diesen Erweiterungsbereich wird deshalb auch unter die Über-

schrift „Leben in Wohnnachbarschaften“ gestellt. Ohne im Einzelnen vorher festlegen zu wollen, wie solche Nachbarschaften auszusehen hätten, so sollen sie jedoch einem gemeinsamen Prinzip unterstellt werden: Sie orientieren sich zu einem gemeinschaftlichen öffentlichen Raum hin, der Spiel- und Aufenthaltsbereich ist und in dem gleichzeitig auch die Parkierung gemeinschaftlich ausgewiesen ist. In diesem Zusammenhang können Themen wie Fahrrad-schuppen, Spielhäuser und sonstige Gemeinschaftsanlagen mit ange-dacht werden. Sinn dieser Vorstellung ist es, die notwendigen Erschließungsflächen mehrfach zu nutzen und nicht private Grundstücks-flächen für das Parkieren zu ver-brauchen.

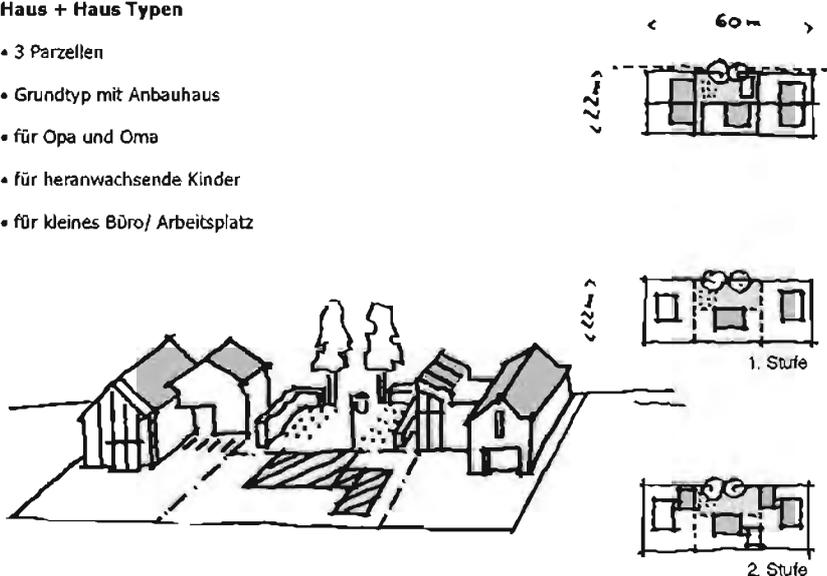
Aber nicht nur das Thema von Nachbarschaften soll angesprochen werden, sondern die Veränderung der Lebenssituation in den einzelnen Familien, die sich natürlich auch im Flächenbedarf und Raumangebot widerspiegelt. Wie ist es möglich, dass das Haus mit dem Wachsen der Familie sich vergrößert, sich im Laufe des Heranwachsens der Kinder die Nutzungszuordnung verändert und auch ein möglichst reibungsfreies Zusammenleben von drei Generationen baulich umgesetzt werden kann? Hier wird natürlich bereits die Ebene des Bebauungsplans angesprochen, der durch seine Festset-zungen eine Flexibilität in der Entwicklung ermöglichen muss. Das heißt aber auch, dass auf der Ebene der Rahmenplanung Raum für solche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein muss.

Um diese angesprochene Flexibilität zu thematisieren, möchten wir in skizzenhafter Form eine „kleine Nachbarschaft“ darstellen, in der über die Formung einer Nachbarschaft aus konventionellen Haustypen bis zum wachsenden Haus, entsprechend den sich verändernden Lebenslagen, diese Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten aufge-zeigt wird.

Abb. 17: Kleine Nachbarschaften

Haus + Haus Typen

- 3 Parzellen
- Grundtyp mit Anbauhaus
- für Opa und Oma
- für heranwachsende Kinder
- für kleines Büro/ Arbeitsplatz



Strukturkonzept

Die Wohngebietserweiterung fügt sich netzartig an den bisherigen südlichen Ortsrand von Hirschau an und bringt diese weiter entwickelte Ortsstruktur zu einem Abschluss. Während die Erschließungselemente Schulstraße und Föhrenweg schwerpunktmäßig der Fahrerschließung dienen, konzentriert sich das innere Netz überwiegend für Fußgänger, Radfahrer und Anlieger über die Wehrstraße und den Brünnelesweg (Feldweg) in Richtung alter Kernbereich. Die Grabenstraße übernimmt dabei eine vermittelnde Funktion. Von hier ist der zentrale Bereich mit Rathaus, Kirche und Versorgungseinrichtungen über das Netz der alten Straßen und Gassen sehr direkt zu erreichen, auch die Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs. Über dieses Netz sollen auch die Fuß- und Radwege in Richtung Spitzberg geführt werden. Hier hat die alte Riederkeller ihre besondere Bedeutung als Identifikationselement der Ortsgeschichte. Diese Wegeverbindungen müssen sich natürlich auch durch eine sorgfältige, wenn auch einfache Gestaltung auszeichnen. Hier sei besonders die Grabenstraße erwähnt. Besondere Beachtung wird den Zugängen zu dem neuen Gebiet geschenkt. Die Gebietseingänge Ost und West sollen städtebaulich markant ausgebildet werden und Orientierung schaffen. Im Entwurf sind hier jeweils Gruppen mit Gartenhofhäusern dargestellt, die durch ihre Hofmauern eine klare Abgrenzung schaffen.

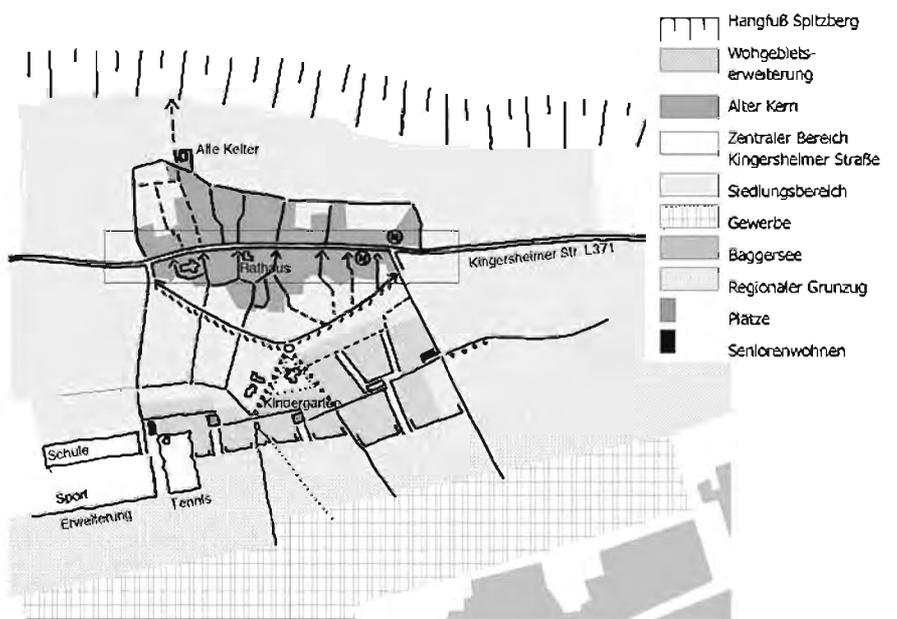
Ergänzt wird diese urbane Form des Familienwohnens durch jeweils einen kleinen dreistöckigen Geschoss-

bau als markante Ecke. Hier wären Altenwohnen oder betreutes Wohnen, eventuell ergänzt durch kleine wohngebietsbezogene Serviceeinrichtungen in der Erdgeschosszone, denkbar.

Die Verbindungslinie der Haupterschließung verbindet diese beiden Gebietseingänge über die kleinen Platzbildungen hinweg, die den drei vorgeschlagenen Abschnitten zugeordnet sind. Von diesen Platzbildungen führen gemeinschaftliche Erschließungsräume in die Tiefe der Quartiere, an der Südseite hin zum Ortsrand. Diese breiten Wohnstraßen sollen mit Bäumen und Belagselementen entsprechend der gedachten Anforderung als Spiel- und Aufenthaltsbereiche hergerichtet werden.

Eine zentrale Position nimmt der Bereich des Kindergartens zwischen Wehrstraße und Brünnelesweg (Feldweg) ein. Hier sollte in den langfristigen Überlegungen eine städtebaulich bessere Raumbildung angedacht werden. Die städtebauliche Rahmenplanung weist in diesem Sinne Vorschläge für Raumkanten aus. Diese können Gebäudekanten aber auch Mauer- bzw. Heckenkanten und Baumreihen sein. Falls der alte Kindergarten durch einen Neubau ersetzt würde, könnte eine Bauplanung in diesem Sinne konzipiert werden. Auch die vorgeschlagene Wohngruppe für gemeinschaftsbezogenes Wohnen könnte diesen städtebaulichen Ansatz weiter führen. Entlang der Wehrstraße sollte dies ebenfalls auch für die Grundstücke von Gemeindehaus und Feuerwehr angedacht werden.

Abb. 18: Strukturkonzept

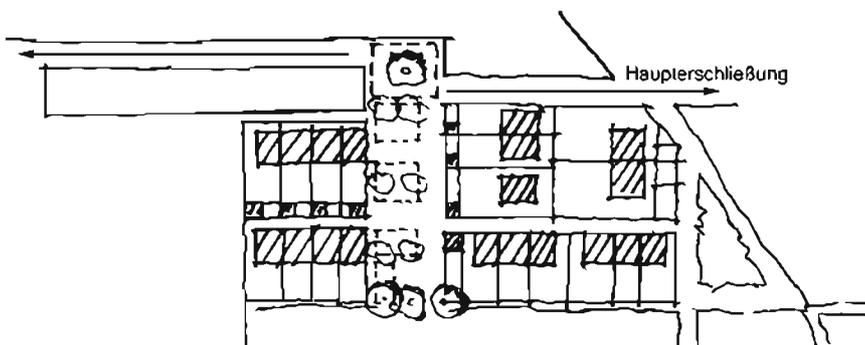


Erschließung

Wie bereits oben beschrieben, durchzieht die Haupterschließung den Erweiterungsbereich von West nach Ost und bindet dabei an das übergeordnete Netz an. Dies ist im Westen die Schulstraße und im Osten der Fährweg. Über die Plätze der einzelnen Abschnitte wird diese Ost-West-Erschließung immer wieder in ihrem direkten Verlauf unterbrochen und versetzt. Damit wird die Fahrgeschwindigkeit reduziert und der Charakter einer Durchfahrtsstraße vermieden. Die von den Plätzen abgehenden Wohnstraßen sind so bemessen, dass in ihnen die notwendigen Stellplätze für die angrenzenden Wohnnachschaften ausgewiesen werden können. Die multifunktionalen Flächen dienen außerdem zum Spielen und Verweilen.

Öffentliche Stellplätze werden abschnittsweise jeweils entlang der Haupterschließung den Plätzen zugeordnet. Öffentliches Parkieren ist sonst in der Haupterschließung sowie in Wohnstraßen nicht zulässig. Die vorhandenen Straßen Wehrstraße und Brünnelesweg (Feldweg) werden als Mischfunktionsfläche ausgebaut, die Haupterschließungsstraße hat einen einseitig angeordneten Gehweg.

Abb. 19: Skizze Wohnstraße



Grün- und Freiraumstruktur

Das Gebiet wird geprägt durch die drei jeweils zentralen Platzräume auf die sich die Wohnstraßen, die gleichzeitig Erschließungs- und Freiraumstrukturen sind, hin orientieren. Die Wohnstraßen gliedern die Siedlungsstruktur in Ost-West-Richtung und verbinden gleichzeitig den Ortsrand mit den Bereichsplätzen. Durch die Neuordnung des Dreiecks zwischen Wehrstraße, Brünnelesweg (Feldweg) und neuer Haupterschließung besteht die Chance, einen echten Freiraum zu gewinnen, in dem ein neuer Kindergarten mehr zum südlichen Rand rückt. Es entstünde damit ein freiräumliches Element, das den alten Dorfkern mit der Siedlungserweiterung verbindet.

Regenwassermanagement

Auf dieser Stufe der Planung können lediglich Prinzipien und Konzepte angedrückt werden.

Aus den Baufeldern der Wohnnachschaften führen offene Zuleitungen zu Entwässerungsrinnen, die in die Gestaltung der Wohnstraßen integriert sind. Diese werden in der Regel wegen der Begeh- und Befahrbarkeit mit Gittern abgedeckt sein müssen. Diese Sammelsysteme aus den Baufeldern und Wohnstraßen münden in eine Rigolen-Verickerung, die parallel zur Ost-West Haupterschließung geführt wird. Die einseitig angeordneten Rigolen führen überschüssiges Wasser in Verickerungsbereiche, die in jedem Abschnitt ausgewiesen sind. Ein Überlaufsystem leitet lediglich überschüssige Regenwassermengen in den Kanal.

Beispiel:

Offene Rinne zur oberflächigen Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser



Ortsrandausbildung

Städtebauliche Absicht ist es, eine klare Kante gegenüber der im Süden angrenzenden Feldflur auszubilden. Dies soll durch die Anordnung von traufständigen Wohngebäuden erreicht werden. Durch die Vorgabe einer zweigeschossigen Bebauung unter Festlegung der Dachform kann ein relativ einheitlicher Gebäudehorizont entstehen, der unterbrochen und rhythmisiert wird durch die Wohnstraßen, die mit torartigen Baumgruppen an der Feldflur bzw. dem Randweg enden.

Die Grundstücke am Ortsrand sollen nicht durch Zäune und Hecken markiert werden, sondern nur durch eine relativ lockere Anordnung von Büschen und Sträuchern. Abschluss bildet ein Ortsrandweg der entlang der privaten Gärten geführt wird.

Die gestalterische Absicht wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplans im Detail formuliert werden.

Lärmschutz

Die von der Tennisanlage ausgehenden Schallimmissionen sind mit ihren Auswirkungen auf das geplante angrenzende Wohngebiet vom Ingenieurbüro Horstmann + Berger, Altensteig, 2002 untersucht und beurteilt worden.

Ergebnis: Die von der Tennisanlage verursachten Schallimmissionen entsprechen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet den Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung, im Wesentlichen auch während der Ruhezeiten tagsüber, so dass keine Emissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ein Trainingsbetrieb zum Nacht-Zeitraum ist auszuschließen.

Abb. 20: Skizze Ortsrandausbildung



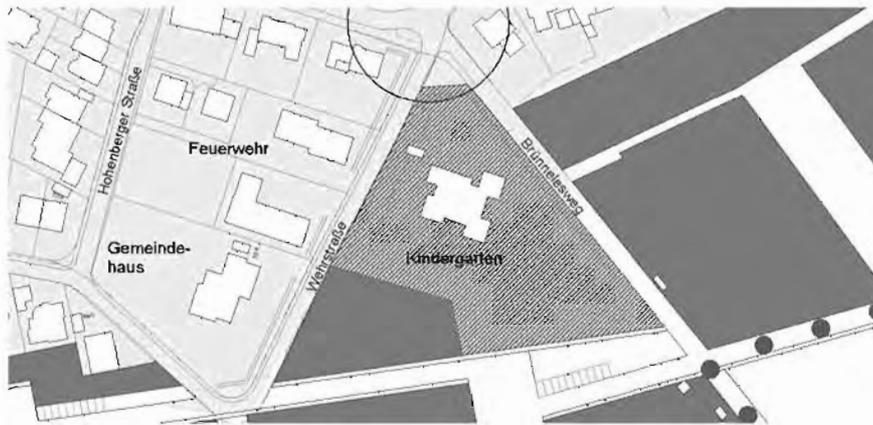


Abb. 21: Kindergarten- und Freiflächenerweiterung, Planausschnitt

Erweiterung von öffentlichen Einrichtungen und von Sportflächen

Der Wohnwert der Gemeinde Hirschau ist durch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen zu erhalten bzw. zu steigern. Aus der Bestandsaufnahme und der Befragung im Ortschaftsrat ergeben sich folgende Ergänzungen im Rahmenplan:

- **Kindergarten- und Freiflächenerweiterungen**

Katholisches Kinderhaus St. Martin (Wehrstraße):

Vorgesehen ist eine Flächenergänzung von ca. 0,1 ha für das Kinderhaus St. Martin an der Wehrstraße. Diese Flächenausweisung erfolgt insbesondere in Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzbau für das stark sanierungsbedürftige Gebäude des Kinderhauses. Nach Durchführung der Sanierung soll die Fläche in das Freiflächenkonzept integriert werden.

Städtischer Kindergarten (Schulstraße) :

Für den städtischen Kindergarten an der Schulstraße ist eine Ergänzung der vorhandenen Freifläche und eventuell eine Erweiterung mit der Größe von ca. 0,1 ha vorgesehen.

- **Sport- und Freiflächen**

Für die Erweiterung der Sportflächen an der Schulstraße werden langfristig Flächen südlich im Anschluss bis zum Rittweg freigehalten.

Abb. 22: Sportflächenenerweiterung, Planausschnitt



Gewerbeerweiterung

Das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet am Rittweg dient der Unterbringung flächenintensiver Gewerbebetriebe und ist damit orientiert auf den gesamtstädtischen Bedarf. Das Gewerbegebiet am Dirschinger Weg ist bebaut.

Eine konkrete Ermittlung des Flächenbedarfs an gewerblicher Fläche ist kaum möglich. Die Ansiedlung von Betrieben und auch die Erweiterung von vorhandenen Betrieben unterliegen einer Vielzahl von ökonomischen und Standortfaktoren.

Der Städtebauliche Rahmenplan sieht eine gewerbliche Erweiterungsfläche nördlich des Rittweges von ca. 6,3 ha vor. Die Fläche ist durch den Rittweg bereits erschlossen. Sie soll zum einen der Erweiterung der vorhandenen Betriebe südlich des Rittweges dienen, indem z.B. das Verwaltungsgebäude auf die nördliche Straßenseite verlagert werden kann und zum andern der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die auf den Teilort bezogen sind. Die Gewerbefläche soll in Bauabschnitten entwickelt werden, die den konkreten Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe Rechnung tragen.

Die breite landwirtschaftlich und für sportliche Einrichtungen genutzte Grünzäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung soll dauerhaft erhalten bleiben. Darum sind sowohl am südlichen Rand der Wohngebiete als auch am nördlichen Rand des Gewerbestreifens, als Übergang zur freien Landschaft Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zur Grüngestaltung sind die Erhaltung und Ergänzung von Straßenbaumreihen, Platzbegrünung sowie Raum bildendes Grün als optische Abschirmung der gewerblichen Anlagen.

Abb. 23: Gewerbeerweiterung, Planausschnitt



Optionsfläche für den Einzelhandel

Zur Wohnqualität einer Gemeinde gehört insbesondere ein ausreichendes Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um auch in Zukunft eine zufriedenstellende Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten, liegt die Stärkung gerade des fußläufig erreichbaren Handels- und Dienstleistungsbereichs im allgemeinen kommunalen Interesse.

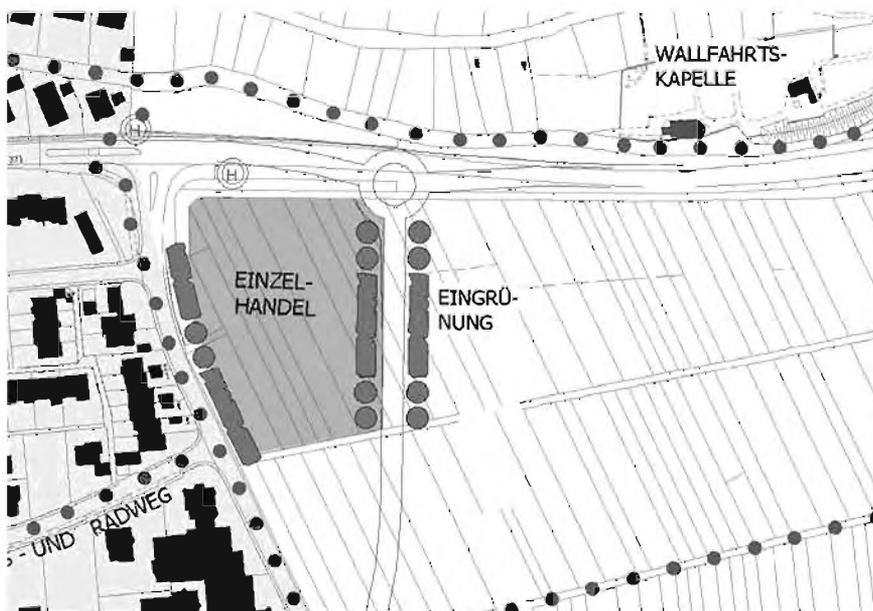
Vorrangig ist in Hirschau dementsprechend das vorhandene Mindestversorgungsangebot entlang der Kingersheimer Straße (Bäcker/Lebensmittel, Metzgerei...) zu stärken. Nur für den **Bedarfsfall** ist im Rahmenplan eine Fläche östlich der Industriestraße für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Die Ansiedlung eines Marktes wird nur dann verfolgt, wenn das innerörtliche Versorgungsangebot nicht mehr gegeben sein sollte.

Aspekte des Denkmalschutzes

Auf die Einwendungen des Landesdenkmalamtes gegen eine solche bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand in Sichtweite des Baudenkmals der Wallfahrtskapelle „Zu unserer lieben Frau beim Holderbusch und St. Urban“ muss besondere Rücksicht genommen werden. Bei einer möglichen Umsetzung ist hier ein ganz besonderes Augenmerk auf die gestalterische Einfügung und die Ausbildung des Ortseingangs zu legen. Ohne eine entsprechende bauliche Gestaltung und der freiraumplanerischen Einbindung von Parkierung und Anlieferung wird eine solche Einrichtung nicht akzeptabel und letzten Endes auch nicht genehmigungsfähig sein.

Bei diesem Standort kann auch die Auswirkung der hohen Verkehrsbelastung für die Anwohner der Industriestraße entschärft werden, in dem für die Anbindung an das Gewerbe- und Industriegebiet eine neue Trasse östlich der Industriestraße von der L 371 ausgehend geplant wird.

Abb. 24: Optionsfläche für Einzelhandel, Planausschnitt



Konflikte mit der FFH-Gebietsmeldung und dem Regionalen Grünzug

Die Optionsfläche für einen Versorgungsmarkt mit der veränderten Anbindung des Rittweges an die L371 liegt am Rande des FFH-Gebietes 7419-301 „Spitzberg, Pfaffenberg und Neckaraue“ und des in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesenen Regionalen Grünzugs.

Die überschlägige Betrachtung im Rahmen der Natura 2000 Verträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des betroffenen Natura 2000 Gebietes ausgeschlossen werden können. Damit ist keine FFH Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Der Regionalverband Neckar Alb beschreibt den Standort für den Versorgungsmarkt aufgrund seiner Lage im Regionalen Grünzug in seiner Stellungnahme als problematisch. Das Regierungspräsidium erachtet in seiner Stellungnahme ein Zielabweichungsverfahren oder einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für notwendig, um diesen Standort weiterzuverfolgen.

Aufgabe der Regionalen Grünzüge in verdichteten Teilräumen ist es, zusammenhängende, siedlungsnahe Freiräume langfristig zu erhalten. Der Erhaltung der Freiräume ist Vorrang vor Nutzungen einzuräumen, die die Freiraumfunktion beeinträchtigen. Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Regionalen Grünzüge sind nicht parzellenscharf. Ihre exakte Abgrenzung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen. Neue Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Straßen können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie im öffentlichen Interesse notwendig sind. Nach Absprache mit den zuständigen Stellen kann die Optionsfläche für den Einzelhandel im Rahmenplan verbleiben. Erst in einem weiteren Planungsschritt (FNP-Fortschreibung, Bebauungsplan) wird die Notwendigkeit für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens konkret geklärt.

Ortseingang Ost

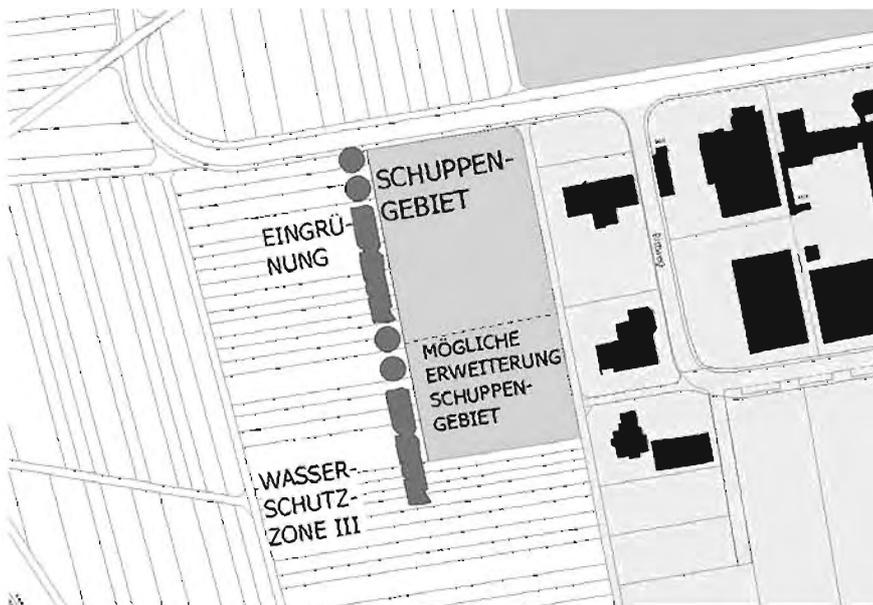


Schuppengebiet

Dem örtlichen Bedarf nach Ausweisung eines Schuppengebietes für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe wird in Form einer Gemeinschaftsanlage nachgekommen. Bei der Standortsuche wurden Flächen am Spitzberg, am Dischinger Weg, auf Hochwiesen und westlich des Gewerbegebietes Gehrnfeld untersucht. Nach Prüfung und Abwägung dieser Standorte sieht der Rahmenplan aufgrund der Erschließung, der landschaftlichen Einfügung und potenzieller Erweiterungsmöglichkeiten den günstigsten Standort westlich des Gewerbegebietes Gehrnfeld.

Dort ist südlich des Rittweges ein Gebiet ausgewiesen mit der Größe von ca. 0,5 ha und einer Erweiterungsmöglichkeit nach Süden von ca. 0,4 ha. Durch das Angebot an einem Schuppengebiet soll landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre landwirtschaftlichen Arbeitsgeräte auszulagern. Durch diese Auslagerung wird im Bereich des Ortskerns zusätzliches Potenzial für Wohnnutzung geschaffen. Im Zuge der Städtebaulichen Rahmenplanung wird das Schuppengebiet planerisch konkretisiert und die vorhandene Nachfrage in Hirschau abgefragt. Die konkrete Flächeninanspruchnahme wird dementsprechend überprüft.

Abb. 25: Fläche für Schuppengebiet, Planausschnitt



Konzeptionelle Ergänzung der Verkehrsstruktur

Im Rahmenplan sind langfristige Veränderungen am Verkehrssystem dargestellt:

- **Motorisierter Individualverkehr**
Das Gewerbe- und Industriegebiet am Rittweg soll durch eine neue Straße am östlichen Ortsrand von Hirschau an die L 371 angebunden werden. Damit soll insbesondere die Wohnbebauung im nördlichen Teil der Industriestraße vor allen von dem starken Lastwagenverkehr entlastet werden. Der Anschluss an die L 371 kann durch einen Kreisverkehr erfolgen. Die Industriestraße zwischen der L 371 und Dischingerweg könnte im Querschnitt verringert werden.

Für die westliche Anbindung des Industriegebietes an die L 371 ist ein Kreisverkehr vorgesehen. Eine Verlängerung des Fährwegs bis zum Rittweg dient zur Verbesserung der innerörtlichen Verbindung des Ortskerns mit den alten und neuen Gewerbestandorten. Die Kreisverkehre sind mit dem Baulastträger abzustimmen.

- **ÖPNV**
Im Osten Hirschaus wird je eine zusätzliche Haltestelle pro Fahrtrichtung vorgeschlagen. Diese dienen der Reduzierung der Zugangszeiten zum ÖPNV aus dem östlichen Ortsteil und einer möglichen künftigen ÖPNV-Anbindung der neuen Handels- und Dienstleistungsfläche „östlich der Industriestraße“.

Konzept der Rad- und Wanderwege

- **Rad- und Fußgängerverkehr**
Der baden - württembergische Radwanderweg „Neckartalweg“, der heute aus Richtung Rottenburg über den Rittweg zum östlichen Ortsrand geführt wird, soll langfristig wegen der verstärkten Gewerbeansiedlung am Rittweg auf einen neuen breiten Geh- und Radweg am Südrand der Wohnbebauung verlegt werden.

Wo es sich anbietet oder erforderlich ist, werden innerhalb des Gebietes kurze Wegstiche für Fußgänger und Radfahrer eingeführt, die eine zügige Verbindung zur Ortsmitte mit Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen ermöglichen.

Das Fuß- und Radwegenetz soll eine größtmögliche Durchlässigkeit für den Fußgänger und Radfahrer zwischen Grünraum, Wohnbereichen, Geschäften und Gemeinbedarfseinrichtungen gewährleisten.

Baggerseen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Rittweg von 1983 beschäftigt sich neben der grünplanerischen Gestaltung für das Industrie- und Gewerbegebiet in erster Linie mit den Zielen für eine weitere Entwicklung des Baggersees in diesem Bereich. Die Aussagen des Grünordnungsplanes wurden nahezu unverändert in den Bebauungsplan übernommen. So wurde das Umgestaltungskonzept für die Naherholung und Badenutzung in den Bebauungsplan integriert, der auch Parkplätze und weitere infrastrukturelle Einrichtungen vorsieht. Eine Umsetzung dieser Planungen war nach dem Ende der Auskiesung vorgesehen, ist bislang aber noch nicht erfolgt. Daneben hat der Ortschaftsrat Hirschau bereits 1987 Bedenken geäußert, dass an den Baggerseen ein Freizeitangebot mit überörtlicher Bedeutung und baulicher Infrastruktur entstehen könne und daher die im Bebauungsplan dargelegten Vorstellungen zur Gestaltung der Baggerseen als Erholungsgelände mit Parkplatz und Bauten wie Umkleideräume und WC in dieser Intensität abgelehnt.

Stattdessen strebt der Ortschaftsrat für die Rekultivierung des Baggerseegebietes eine „Minimal-Lösung“, die zwar das Baden erlaubt, aber keine baulichen Maßnahmen erforderlich macht und die Zufahrt mit Kfz bis zum Ufergelände unterbindet. Im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Rahmenplan wurde deutlich, dass die Planungsziele für den Baggersee aufgrund der Komplexität der Aufgabe unabhängig vom Rahmenplan überprüft und überarbeitet werden sollen. Folgende Aspekte werden dabei schwerpunktmäßig zu betrachten sein.

- Umgang mit dem ruhenden Verkehr, insbesondere an Badetagen im Sommer
- Einbindung der Baggerseen in die Erholungslandschaft Neckartal, bessere Zugänglichkeit des Baggersees und verbesserte Erreichbarkeit der Landschaft von hieraus, gleichzeitig
- Entflechtung von Konflikten zwischen Erholungsnutzung und Naturschutz durch neue Wegeführung und weitere Lenkungsmaßnahmen

ehem. Abbaugelände 8, heute durch Fischereivereine genutzt



Trampelpfad zum Ufer quert eine Schilffläche





Legende

Erweiterungsflächen

- Wohnbaufläche
- Kindergarten
- Einzelhandel
- Sportflächen
- Tennisanlage
- Gewerbe
- Schuppengebiet

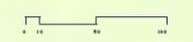
- Ausbildung von Zugängen und Platzbereichen
- geplante Kreisverkehre
- übergeordnete Fuß- und Radwege
- Bushaltestellen vorhanden/geplant
- geplante Eingrünung
- Grünzäsur
- Wasserfläche

**Städtebaulicher Rahmenplan
Tübingen Hirschau**

**Strukturplan
'Entwicklung nach außen'**

Maßstab M 1:5000

30.07.2004



wick+partner
Stadtplaner Architekten
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

T.0711-2573081
info@wick-partner.de

6. Ziele der Landschaftsentwicklung

Zur Orientierung sowohl für die Eingriffsabschätzung als auch für die nachfolgende Maßnahmenplanung werden Ziele entwickelt, die sich auf die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und des Naturschutzgesetzes ebenso wie auf die Vorgaben der räumlichen Gesamtplanung und der Landschaftsplanung stützen.

In diesem Sinne wird folgendes landschaftsplanerisches Leitbild formuliert:

- Arten und Biotope
Durch Standortwahl und die spätere Ausgestaltung der Erweiterungsplanungen soll Rücksicht auf die wenigen noch erhaltenen Biotope und Strukturelemente genommen werden. Die Landschaft um Hirschau kann durch Maßnahmen an Gewässern oder durch Biotopvernetzung erhebliche Aufwertung erfahren. Wertvolle Bereiche insbesondere an den Hängen von Kapellenberg und Hirschauer Berg sollen geschützt und gepflegt werden.
- Boden
Der Verlust oder die Beeinträchtigung des Bodens, insbesondere durch Flächenversiegelungen und Schadstoffeinträge, ist möglichst gering zu halten. Beeinträchtigungen sollen weitgehend funktionsnah durch Aufwertung oder Extensivierung anderer Flächen ausgeglichen werden.
- Wasser
Das Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Regenwasserrückhaltung und Grundwasserneubildung sollen im gegenwärtigen Umfang erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Die Gewässer der Gemarkung Hirschau können weiter aufgewertet werden, wertvolle Bereiche sollen insbesondere geschont werden.
- Klima
Die Beeinträchtigung des Geländeklimas insbesondere durch den Verlust klimatisch wirksamer Flächen sowie die Behinderung des Luftaustausches durch künstliche Barrieren ist zu vermeiden.
- Landschaftsbild und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung
Elemente, die das Landschaftsbild bereichern, sollen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Verschlechterungen vor allem im Hinblick auf die besondere Bedeutung von Kapellenberg und Hirschauer Berg für die Naherholung sind zu minimieren.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Vorgabe bei der Entwicklung des Städtebaulichen Rahmenplanes ist, die neue Flächeninanspruchnahme so verträglich wie möglich zu gestalten, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Dennoch werden durch die Planungsüberlegungen nachhaltige Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes (§§ 18ff BNatSchG) vorbereitet.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Durch konkrete Maßnahmen in den Erweiterungsflächen selbst sollen negative Eingriffsfolgen minimiert werden. Der vorliegende Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes zeigt bereits einige Maßnahmen wie das flächensparende Bauen und das Regenwasserkonzept mit Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf.

Der Verkehrsraum soll minimiert werden und insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr durch eine gemeinschaftliche Zuordnung auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche nutzbar sein.

Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude sollte es ermöglichen, aktive und passive Solarnutzung einzusetzen. Durch planungsrechtliche Vorgaben, wie sie das Baugesetzbuch

aufzeigt, können diese technischen Möglichkeiten zur Energiegewinnung auch verbindlich festgesetzt werden.

Grundsätzlich wichtig für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist die Wahl der Standorte für eine Siedlungserweiterung. Mit den Erweiterungsflächen im vorliegenden Rahmenplan wird weitgehend auf wenig empfindliche Bereiche von Natur und Landschaft zurückgegriffen. Zumeist handelt es sich um Abrundungen bzw. Erweiterungen bereits bestehender Siedlungsflächen, so dass keine neuen, unverbrauchten Landschaftsräume angetastet werden müssen.

Das Landschaftsbild ist durch die Planungen betroffen, vor allem im Hinblick auf die Sichtbeziehung von den Hängen des Kapellenberges und des Hirschauer Berg zu den Gewerbeflächen von Hirschau. Maßnahmen zur Einbindung sind als Teil der Eingriffsminimierung in der nachfolgenden Bebauungsplanung auszuarbeiten.

Beispiel für die Sammlung und Versickerung von Regenwasser



Der Schwerpunkt des durch die Planungen vorbereiteten Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird jedoch vor allem in der Bodenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust des Bodens und der Veränderung des Wasserhaushalts zu sehen sein, sowie in der Einengung der klimatisch wirksamen Schneise zwischen Gewerbegebiet und Siedlungsfläche. Nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sind nicht zu erwarten, ebenso sind keine nach § 24a NatSchG BW geschützten Biotope betroffen.

Kompensation negativer Eingriffsfolgen

Als grünplanerische Aufgabe - auch als Teil des Kompensationskonzeptes - ist insbesondere die neue Ausformulierung des Ortsrandes sowie die orts- und landschaftsgerechte Einbindung der Neubauten schwerpunktmässig zu betrachten. Außerdem werden neue Vorschläge zur Radwegführungen skizziert.

Der Umfang dieser Maßnahmen, die für den Bereich der eigentlichen Siedlungserweiterung vorgesehen sind, wird allerdings nicht ausreichen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt umfassend zu kompensieren. Daher werden auch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein. Hierfür muss entsprechend dem Ökokontokonzept der Universitätsstadt Tübingen ein Kostenäquivalent ermittelt werden. Dieses setzt sich zusammen aus den theoretischen Wiederherstellungskosten für die verlorengegangenen Lebensräume und einem Versiegelungszuschlag. Da durch die Wahl des Standortes weitgehend unbedeutende Lebensräume für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften beansprucht werden, wird v. a. der Versiegelungszuschlag maßgeblich für das Kostenäquivalent sein.

Die Summe wird in den nachfolgenden Planungsverfahren konkret ermittelt.

Maßnahmen

Folgende beispielhafte Maßnahmen sind zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignet und entsprechen den Zielen der Landschaftsentwicklung für Hirschau:

- Erstpflanze an verbuschenden oder bereits verbuschten Hängen von Kapellenberg und Hirschauer Berg
- Anlage von Streuobststreifen zur Verzahnung von Siedlungsrand und freier Landschaft
- Entwicklung von Biotopnetzungsstrukturen vorwiegend östlich des Ortes durch die Anlage von Feldgehölzen, Feldrainen, Ackerrandstreifen, Wegrandstreifen, Altgrasinseln etc. und die Neupflanzung von Einzelbaumgruppen
- Entwicklung vorhandener Grabensysteme mit begleitenden Röhricht- und Hochstaudenfluren, besonders nördlich und östlich der Hirschauer Baggerseen

- Umwandlung von Acker in Grünland oder Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen v.a. südlich und westlich des Gewebegebietes Gehrnfeld

- Entwicklung von Gewässerrandstreifen, speziell an jenen Teilstücken des Arbaches, wo dies noch nicht erfolgt ist verbunden mit Nutzungsänderung/ Extensivierung auf den angrenzenden Flächen

- Entwicklung von naturnahen Außenabschnitten des Neckars in Zusammenarbeit mit der Gewässerdiplomatie

- Lenkung der Erholungsnutzung und damit Schutz wertvoller Bereiche, besonders im Bereich der Baggerseen von Hirschau.

Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung sowie deren Umsetzung ist beabsichtigt, auf den aktuell in der Verwaltung zu erarbeitenden Maßnahmenpool des Ökokontos zurückzugreifen.

Ortsrand im Süden des Gebietes „Gehrnfeld“



Graben mit naturfernem Profil entlang dem Zuweg zum Baggersee



Umsetzungsmöglichkeiten

8. Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung

- **Freiraum Hauptstraße**
Eine verkehrliche Beruhigung der Kingersheimer Straße mit einer bewohnerorientierten Gestaltung und Nutzung bedingt die Entlastung des historischen Kerns durch den überörtlichen Verkehr. Als Voraussetzung wird der Bau von Kreisverkehren am westlichen und östlichen Ortseingang gesehen, was von der Polizeibehörde auch aus Sicherheitsgründen befürwortet wird. Damit die Entlastung auch sinnfällig wird, muss die Hauptstraße „langsam gemacht werden“. Es muss einsichtig sein, dass über diesen gestalteten inneren Freiraum kein Durchgangsverkehr rollen kann.
- **Baustruktur, Freiflächenstruktur, Parkieren**
Zur Sicherung von Eigenart und Charakter des historischen Ortsbereichs wird die Entwicklung eines einfachen Bebauungsplans entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB vorgeschlagen, der folgende Festsetzungen trifft:
 - Zahl der Geschosse und maximale Höhe des Trauf/Firstbereichs (§ 9 Abs. 1, Satz 2 BauGB)
 - Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Sicherung der Freiräume (§ 9 Abs. 1, Satz 2 BauGB)
 - Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Satz 6 BauGB)
 - Vorgaben zu Flächen im Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Satz 11 BauGB) zur Sicherung der Eigenart in den Gassen und Höfen
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen des Parkierens (§ 9 Abs. 1, Satz 23 BauGB)
- **Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Sicherung von orts- und standortgemäßer Bepflanzung (§ 9 Abs. 1, Satz 25 BauGB)**
- **Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Freiräume (§ 9 Abs. 1, Satz 20 BauGB)**

Um die Akzeptanz solcher Festsetzungen zu erreichen, sollte parallel zur Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans eine Arbeitsgruppe aus interessierten Bürgern gebildet werden, die die Erarbeitung von Leitvorstellungen unterstützt.

9. Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung

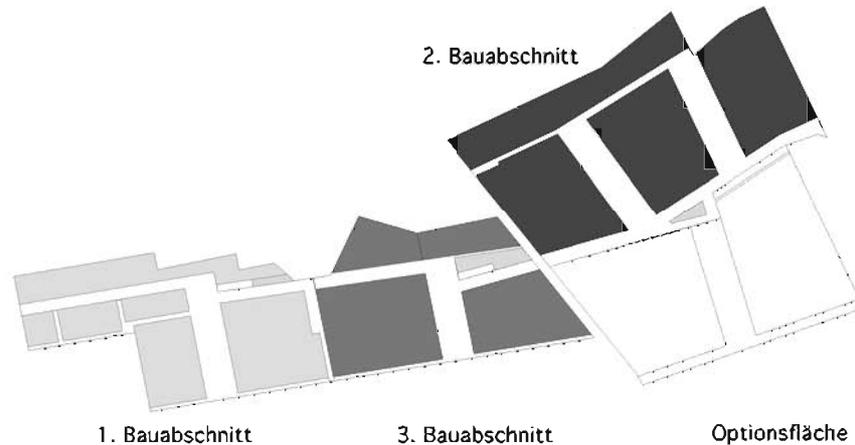
- Wohngebiet südlicher Ortsrand Hirschau, Abschnittsbildung
Im Entwurf des Rahmenplans sind drei Bauabschnitte mit einer Gesamtfläche von 5,7 ha ausgewiesen. Der vierte Bauabschnitt ist als zukünftige Optionsfläche gekennzeichnet. Berücksichtigt wurde bei der Ausweisung der südlichen Erweiterungsfläche eine wirtschaftliche Erschließung und eine sinnvolle Ortsarrondierung.

Die Bauabschnitte BA 1, BA 2 und BA 3 übersteigen den ermittelten Flächenbedarf um ca. 2,3 ha.

Diese Überschreitung wird städtebaulich begründet. Die Untergliederung in drei Bauabschnitte ermöglicht eine abschnittsweise Siedlungsentwicklung, die auf den konkreten Bedarf reagiert. Des Weiteren kann eine Flexibilität bei der Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Außerdem kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle bestehenden Baulücken innerhalb von 20 Jahren bebaut sind.

1. Bauabschnitt, ca. 1,6 ha
2. Bauabschnitt, ca. 2,6 ha
3. Bauabschnitt, ca. 1,5 ha

Summe ca. 5,7 ha



	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt	Gesamt
Bruttobauland	1,60 ha	2,59 ha	1,47 ha	5,66 ha
Ökol. Verfügungsfläche	0,01 ha	0,02 ha	0,05 ha	0,08 ha
Öffentl. Parkierung	0,01 ha	0,03 ha	0,01 ha	0,05 ha
Erschließungsfläche	0,46 ha	0,68 ha	0,32 ha	1,46 ha
Erweiterung Kiga	-	-	0,13 ha	0,13 ha
Bruttowohnbauland	1,12 ha	1,86 ha	0,96 ha	3,94 ha
Öffentliche Wohnbereichserschließung (abzgl. 5%)	0,06 ha	0,09 ha	0,05 ha	0,20 ha
Nettobauland	1,06 ha	1,77 ha	0,91 ha	3,74 ha

1. Bauabschnitt	1.60 ha x 60 E/ha = 96 Einwohner
2. Bauabschnitt	2.59 ha x 60 E/ha = 155 Einwohner
3. Bauabschnitt	1,47 ha x 60 E/ha = 88 Einwohner
Gesamt:	339 Einwohner

Berechnung der öffentlichen Stellplätze (1.-3. Bauabschnitt)
339 E / 2,5 E/WE = 136 WE
136 WE x 2 ST = 272 Stellplätze
davon 10% öffentliche Stellplätze = 27 ST

- Sonstige Erweiterungsflächen
Freiflächenenerweiterung für die Kindergärten: 0,2 ha

Flächenerweiterung für die Sportnutzung:
Stufe I: 2,6 ha
Stufe II: 1,4 ha

Flächenerweiterung für die gewerbliche Nutzung: 6,3 ha

Optionsfläche für den Einzelhandel: 1,1 ha

Flächen für ein Schuppengebiet:
Stufe I: 0,5 ha
Stufe II: 0,4 ha
- Ausblick UVP-Pflicht
Durch die Novellierung des Baugesetzbuches mit Wirkung vom 20.7.2004 wurde die Prüfung von Plänen und Programmen (Strategische Umweltprüfung – SUP) in die Bauleitplanung eingebunden. Dadurch ist die Verpflichtung entstanden, eine Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen.

Die Anforderungen an die Umweltprüfung legen es nahe, die Erhebungen zum Rahmenplan und die Ausführungen des Landschaftsplanes als inhaltliche Basis für die Prüfung heranzuziehen. Dort sind bereits die Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft enthalten. Weitergehende Aspekte wie z. B. die Prüfung kumulativer Umweltauswirkungen (z. B. Summenwirkungen verschiedener geplanter Siedlungserweiterungen, Erschließungsstraßen etc.) müssen jedoch noch erarbeitet werden. Dies wird im Rahmen der eigentlichen Verträglichkeitsprüfung erfolgen, die in den nachgelagerten Verfahren zur Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan und in der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wird.

Planungsablauf mit Themenschwerpunkten

22.02.2002	Ortschaftsrat	Städtebaulicher Rahmenplan Entwurf, Stand 24.01.2002
04.03.2002	Planungsausschuss	Städtebaulicher Rahmenplan Entwurf, Stand 24.01.2002
22.10.2002	Ortschaftsrat	Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans
13.12.2003	Ortschaftsrat	Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens, Tennisanlage
08.04.2003	Ortschaftsrat	Städtebaulicher Rahmenplan Entwurf, Stand 10.04.2003, Empfehlung Bürgerbeteiligung
28.04.2003	Planungsausschuss	Städtebaulicher Rahmenplan Entwurf, Stand 10.04.2003 Beschluss Bürgerbeteiligung
01.07.2003	Bürgerbeteiligung	ca. 100 Teilnehmer 14 Stellungnahmen
18.07.2003	Behördenerörterung	13 Stellungnahmen
13.02.2004	Ortschaftsrat	Auswertung der Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und der Behördenerörterung
15.10.2004	Ortschaftsrat	Städtebaulicher Rahmenplan Entwurf, Erläuterungsbericht, Stand 12.08.2004 Empfehlung zur Beschlußfassung
08.11.2004	Planungsausschuss	Städtebaulicher Rahmenplan Empfehlung zur Beschlußfassung
15.11.2004	Gemeinderat	Städtebaulicher Rahmenplan Beschlußfassung

Literaturhinweis

Entwicklungs- und Freiraumplanung 1997:
Umweltverträglichkeitsstudie (Ergänzung);
Neubau der B 28 zwischen Rottenburg und Tübingen, UVS zur Variante 7.

Landschaftsplan 1997 = Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen 1997:
Landschaftsplan einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998.

Regionalplan 1993 = Regionalverband Neckar-Alb (1993):
Regionalplan für die Region Neckar-Alb, zuletzt geändert 1995

Flächennutzungsplan 1979 = Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen:
78. Flächennutzungsplanänderung wirksam ab 18.07.2003

GOP Rittweg (1982): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Rittweg

Hirschau, Erd-, Landschafts- und Ortsgeschichte 1980,
herausgegeben von der Stadt Tübingen

Hirschau, Landschaft • Kultur • Geschichte • Wirtschaft, 2004
herausgegeben zum Jubiläum 800 Jahre Hirschau von der Stadt Tübingen

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtebaubericht, 1995
3. Vorträge über Grundlagen des Verkehrs, 1995
4. Verkehrsforum Tübingen, 1996
5. Zentren- und Märktekonzept, 1999
6. Ortsbildsatzungen, Lustnau, Hagelloch, 2000
7. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenausweisung, 2000
8. Gewerbe, 2000
9. Innerörtliche Baulandpotenziale, 2000
10. Städtebaulicher Rahmenplan, Weststadt, 2000
11. Workshop zum Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, 2001
12. Tübingen 2030 - Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung/
Grundlagen für den Leitlinienprozess, 2001
13. Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide
Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan, 2003
14. Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung, 2003
15. Planungswerkstatt Nordstadt, 2004
16. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, 2004
17. Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen, 2004
18. Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau, 2004

