

Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten

Fasz. 278 1/10

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Galgenberg-Ost"

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Galgenberg-Ost" ist die Verlegung des Gärtnerreibetriebes Reibold von der städtebaulich exponierten und für eine Bebauung mit Gewächshäusern ungeeigneten Lage, im Bereich des Flurstück 6106, auf das ca. 300 m weiter östlich und etwa in gleicher Höhe gelegene Flurstück 6125.

Im Hinblick auf eine möglichst wirtschaftliche Nutzung der hierfür notwendigen Erschliessungs- und Versorgungsanlagen wurde vom Stadtplanungsamt untersucht wie weit durch eine zusätzliche Bebauung der anschliessenden Flurstücke - südlich des Kolberger Weges und östlich der verlängerten Sudetenstraße - der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen und dabei eine städtebaulich befriedigende Abrundung des Gesamtbaugebietes "Galgenberg" erzielt werden kann.

Um bei der beabsichtigten verdichteten Bauweise eine gestalterische Einheit sowie eine technisch-wirtschaftliche Durchführung des Projektes zu gewährleisten, sind für dessen Realisierung zwei Baugesellschaften als Bauträger vorgesehen.

Von den beiden Baugesellschaften wurde eine Gruppe von 3 freischaffenden Architekten mit der Ausarbeitung verschiedener geeigneter Wohnhaustypen beauftragt.

Anhand dieser Typenpläne ist in Zusammenarbeit von Stadtplanungsamt und Tiefbauamt mit der Architektengruppe der vorliegende Bebauungsplan "Galgenberg-Ost" entwickelt worden.

Der Bebauungsplan sieht im einzelnen folgendes vor:

A. Straßenführung und Erschliessung: Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird durch die Fortführung der Sudetenstraße im Zuge des Feldweges 24 bergwärts bis zum Feldweg 379, in 2 Bauzonen unterteilt. Dabei erschließt die Sudetenstraße und eine von ihr abzweigende Stichstraße den östlichen Bereich (Osthang) des Baugebietes sowie den geplanten Gärtnereibetrieb Reibold.

Am Ende der Sudetenstraße soll durch Ausbildung einer Wendeplatte mit Parkplätzen außerdem eine weitere Erschliessung des westlich angrenzenden Friedhofgeländes geschaffen werden.

Die zweite Bauzone, im Bereich der Parzellen 5958 und 5959, wird durch eine von der Sudetenstraße abzweigenden Hangstraße erschlossen, die zunächst in ost-westlicher Richtung, parallel zum Hang verläuft und dann in nördlicher Richtung, hangabwärts, die Verbindung mit dem Kolberger Weg bzw. der Galgenbergstraße aufnimmt.

Soweit die topographischen Verhältnisse bei den o.a. Erschliessungsstraßen die Anlage von Stützmauern und Böschungen bedingt, sind diese mit Ausnahme der im Plan eingetragenen Stützmauer am Damaschkeweg von den Bauträgern herzustellen bzw. zu dulden.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen und Kanäle ist ausser den o.a. Straßen aus technischen Gründen eine besondere Kanaltrasse entlang der Nordgrenze von Parzelle 5958 im Plan ausgewiesen.

Die interne Erschliessung der einzelnen Bauzonen bleibt der privatrechtlichen Regelung überlassen. (Zuwegung + Versorgungsleitungen)

Wasserversorgung: Für die Wasserversorgung ist vorgesehen, den Teil des Baugebietes, der über 370 m NN liegt, also nicht mehr an die Niederdruckzone angeschlossen werden kann, über das Pumpwerk Galgenberg zu versorgen.

D. Bebauung: Im Bebauungsplan sind insgesamt 47 Einfamilienhäuser (teils 1-geschossig, teils 2-geschossig) in Flachbauweise ausgewiesen. Dabei sind die verschiedenen Haustypen jeweils auf Rastermaßen aufgebaut, um ihre Herstellung auch in Fertigbauweise zu ermöglichen.

Als städtebaulich gestalterischer Auftakt der gesamten Siedlung ist an der Nahtstelle der beiden Bauzonen - in städtebaulich besonderer Lage - ein 5 bzw. 6-geschossiges Punkthaus ausgewiesen. Die Grundrissanlage des Punkthauses sieht einen 3-Spänner-Typ vor, in dem 16 Wohneinheiten untergebracht werden sollen.

Außerdem ist in dem Punkthaus ein zentrales Heizwerk für die Wärmeversorgung der gesamten Siedlung vorgesehen. Die zentrale Versorgung ist u.E. notwendig, da sowohl die relativ dichte Bebauung als auch die topographisch meteorologischen Verhältnisse bei einer Versorgung mit Einzelheizungen zwangsläufig zu gegenseitigen Belästigungen durch Abgase führen würde.

Die Höhenentwicklung des Punkthauses ist daher auch durch die im Rahmen des Immissionsschutzes geforderte Kaminhöhe bedingt.

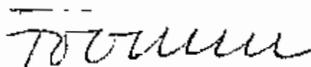
Für die Erschließung des Baugebietes wurden folgende überschlägige Kosten ermittelt.

Straßenbau ca.: 750 000 DM

Kanalisation ca.: 275 000 DM

Versorgungsleitungen ca.: 330 000 DM

Im Auftrag


Stadtbaurat