

Begründung zum Bebauungsplan
"Steinriegel", Stadtteil Bühl

1. Planungserlaß

Der Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch den dringenden Bauplatzbedarf in Tübingen-Bühl gegeben. Die vorliegende Situation an der nur einseitig bebauten Straße "Rammertblick" bietet sich an, hier als erstes - ohne daß große öffentliche Investitionen erforderlich sind - mit der Ausweisung von neuem Bauland in Bühl zu beginnen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Verbandesversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird in Kürze die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs beschließen. Die Träger öffentlicher Belange sind bereits bei der Plansaufstellung beteiligt worden. Die Tatsache, daß noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, kann nicht der Stadt Tübingen angelastet werden, da diese bereits 1975 einen Flächennutzungsplan-Entwurf für ihren Bereich aufgestellt hat, sondern ist aus den übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären.

Im vorbereitenden Bauleitplan ist im Bereich Steinriegel "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die flächenmäßige Ausdehnung entspricht der des Bebauungsplanes. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinriegel Teil I" sowie das südlich des "Rammertblick" liegende Gewann bis zum Feldweg 7163 und drei Flurstücke östlich der Appenbergstraße.

Insgesamt umfaßt der Planbereich rd. 4,9 ha,
davon 3,15 ha "reines Wohngebiet"
1,05 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
0,70 ha Verkehrsfläche
4,90 ha

4. Änderung von Rechtsverhältnissen

Der gesamte Geltungsbereich des seit 26.1.1972 rechtsgültigen Bebauungsplanes "Steinriegel Teil I" ist im vorliegenden Plan mit aufgenommen worden, damit für den städtebaulich zusammenhängenden Plan einheitliche Vorschriften getroffen werden und damit gewisse Korrekturen (Anpassungen an die vorhandene Bebauung) durchgeführt werden können. Durch den vorliegenden Plan sollen alle derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan "Steinriegel Teil I" aufgehoben werden. Im übrigen Bereich wird der derzeit vorhandene Außenbereich in einen qualifizierten Bebauungsplan überführt.

5. Städtebauliche Zielsetzung

5.1. Allgemein

Mit der neu ausgewiesenen Bebauung im Planbereich soll entsprechend Flächennutzungsplan ein Teil des zukünftigen Ortsrandes von Bühl städtebaulich gestaltet werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Rammert kommt diesem Abschluß der Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Das Gewann zwischen "Rammertblick" und Feldweg 7163 ist derzeit mit Obstbäumen genutzt. Die geplante Bebauung südlich der Straße Rammertblick schiebt sich in die leicht ansteigenden Obstwiesen hinein, die dann auf eine Tiefe von rd. 60 m als Baumzone erhalten bleiben. Der relativ geringe Eingriff in diese Randzone des Rammert ist landschaftsgestalterisch unbedenklich. Ein weiteres Verschieben der Bebauung wäre unter Berücksichtigung der Gesamtverteilung der Baugebiete in Bühl sowie der geschilderten Situation an der Hangzone nicht vertretbar.

5.2. Nutzungsart

Für das gesamte Plangebiet sind die Bauflächen als "reines Wohngebiet" (WR) festgelegt, entsprechend der Zielsetzung, hier nur eine Wohnnutzung zu erhalten. Durch die Ortslage und von den geringen Immissionen her entspricht der Bereich den Anforderungen, die an ein "reines Wohngebiet" zu stellen sind.

5.3. Maß der Nutzung

Im Bauquartier zwischen Lerchweg, Appenbergstraße, Rammertblick, Im Steinriegel sind die Festsetzungen und Nutzungsziffern aus dem Bebauungsplan "Steinriegel Teil I" übernommen worden. In Anlehnung und im Anschluß an die dort festgesetzten Geschößzahlen werden die beiden Bauzeilen südlich des "Rammertblick" eingeschossig mit ausbaubarem Dach ausgewiesen, die östlich an die Appenbergstraße anschließenden Reihenhäuser zweigeschossig mit flachgeneigtem, nichtausbaubarem Dach. Diese zweigeschossigen Reihenhäuser sind durch eine Abstandszone von mindestens 7 m von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche getrennt. Das in dieser Zone ausgewiesene "Pflanzgebot" ist wichtig, um eine gewisse Überleitung von der Ackerfläche zur Bebauung zu erreichen.

6. Erschließung

Für die neu ausgewiesenen Gebäude sind die öffentlichen Verkehrswege, Appenbergstraße und Rammertblick bereits vorhanden - allerdings ist für den Rammertblick eine Verbreiterung der Straßenbreite durch Anlage eines Gehweges auch auf der südlichen Straßenseite ausgewiesen. Der Ausbau der Straßenbreite mit 6,5 m ist erforderlich, da der "Rammertblick" Teilstück einer durchgehenden Verbindung vom Sportplatz zur L 370 bilden wird. Die Kanäle sind in den genannten Straßen bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

7. Kosten

Die Kosten für die Straßenverbreiterung werden mit rd. 117.000 DM überschlägt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe nicht bebaubar. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung ist eine Umlegung erforderlich. Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Grundlagen dazu bilden.

9. Zeitlicher Ablauf

Mit der Umlegung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnen werden, damit nach Rechtsverbindlichkeit des Planes möglichst schnell mit dem Straßenausbau und dem Bau der geplanten Gebäude begonnen werden kann.

Tübingen, 25. April 1978

F. F. F.

AKTENVERMERK
BESPRECHUNGSNOTIZ

Amt (Kurzbez.) 61	Gesch. Z.	Verteiler: 60
Datum 4.7.84	Uhrzeit	
<input type="checkbox"/> telefonisch	<input checked="" type="checkbox"/> persönlich	

Betreff

Bebauungsplan "Steinriegel", Ortsteil Bühl
Planungsrechtliche Zulässigkeit der Garagen bei
der Doppelhausbebauung südlich der Straße Rammertblick

Teilnehmer

Frau Hipp 60

Unterzeichner 61

I. Sachverhalt

Entlang der Straße Rammertblick wurden die südlich gelegenen Bauplätze im Umlegungsverfahren als Doppelhaushälften zugeteilt.

Der Bebauungsplan weist jedoch nur für die östlich gelegenen Bauplätze eine Garagenbaufläche aus.

Nach den textlichen Festsetzungen des Beb. Planes "Steinriegel Nr. 3014" gilt folgendes:

A 4 "Soweit die Flächen für Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ausgewiesen sind, sind sie innerhalb dieser Flächen oder innerhalb des Baustreifens herzustellen."

Die Bauherren der westlichen Doppelhaushälften haben somit keine Möglichkeit, in baurechtlich zulässiger Weise eine Garage zu erstellen, es sei denn, sie würden die Garage in die Doppelwohnhaushälfte integrieren. Bei der relativ kleinen überbaubaren Fläche (ca. 90 qm) würde dies die bauliche Nutzung ungewollt einschränken, so daß hier eine planeingeschlossene Härte des Bebauungsplanes vorläge.

Die notwendige Befreiung wird deshalb befürwortet.

II. Ergebnis

Da hier eine im Bebauungsplan liegende Härte gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG vorliegt, ist Befreiung zu erteilen.

Aus den genannten Gründen ist auch eine sachliche Gebührenfreiheit gegeben, da die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes überwiegend im öffentlichen Interesse erfolgt - vergl. § 5 Ziff. 7 LGebG.


Unterschrift