

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SCHÄFERGARTEN"
TÜBINGEN-BÜHL

1. Anlaß zur Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Baumöglichkeiten im nordöstlichen Bereich von Bühl geschaffen und dabei der nördliche Ortsrand Bühls gestaltet werden.

Außerdem sollen die Grünflächen zwischen Ortsrand und Bundesbahn in ihrer Nutzung geregelt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem am 21.12.1979 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist das geplante Wohngebiet als "Wohnbaufläche" und die geplante öffentliche Grünfläche als "Grünfläche" ausgewiesen. Vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan stimmen somit generell überein. Kleinere Abweichungen gibt es in der Grenzziehung zwischen Wohngebiet und Mischgebiet. Im Bebauungsplan wird ein etwas größerer Bereich in das Mischgebiet einbezogen als im FNP vorgesehen. Dies ergibt sich durch die konkrete Untersuchung im Bebauungsplanverfahren und ist durch den Begriff des "Entwickelns" abgedeckt.

Die nicht spezifizierte "Grünfläche" im FNP soll im 2. Änderungsverfahren durch das Sportplatz-Symbol mit Eintrag "Festplatz" präzisiert werden.

3. Vorhandene Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Bereich liegt weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan vor: Die Grundstücke sind teilweise als im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BBauG), teilweise als Außenbereich (§ 35 BBauG) zu beurteilen.

Mit vorliegendem Plan wird der gesamte Bereich erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

4. Planbereich

Der Planbereich ist so gewählt, daß ein fast allseitig durch Straßen bzw. Bahnlinie begrenztes und somit abgerundetes Gebiet gebildet wird. Im Westen

grenzt der Planbereich an bestehende Bebauungspläne an, im Süden an den alten Ortskern mit sog. einfachen Baulinienplänen, im Osten an einen im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan (Bonlanden-West).

Insgesamt umfaßt der Planbereich 5,6 ha, davon sind:

Mischgebiet	1,0 ha
allgemeines Wohngebiet	1,1 ha
Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	0,2 ha
Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	0,7 ha
öffentliche Grünfläche	1,6 ha
private Grünfläche (Kleingärten)	1,0 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes soll der nördliche Ortsrand von Bühl seine zukünftige Nutzungsgestaltung erhalten.

Dabei soll mit der Bebauung auf der Niederterrasse des Nockartales ein endgültiger Abschluß gebildet werden, die besondere Situation des Terrassenabfalls mit Talbach gesichert bzw. landschaftlich verbessert werden und die Talaue zwischen Eisenbahn und Talbach als Grünanlage aktiviert und gestaltet werden.

Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplanes soll mit den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen versucht werden, auch in der Randzone des alten Ortskernes die Voraussetzung zur Bewahrung und Wiederherstellung des dörflichen Charakters zu schaffen.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Mischgebiet

Der Bereich, der sich an den historischen Ortskern angliedert (südlicher und mittlerer Bereich des Plangebietes) ist als Mischgebiet anzu-

sprechen. Dies durch das Vorhandensein einiger Handwerksbetriebe bzw. Gewerbebetriebe. Die Wohngebäude sind zwar zahlenmäßig überwiegend und es könnte infrage gestellt werden, ob die vorhandenen Betriebe nicht evtl. auch als Ausnahme .. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Die Festsetzung "Mischgebiet" wird jedoch als derzeitiger Gebietscharakter sowie auch als zukünftige Zielrichtung für richtiger erachtet. Es soll hier nicht nur das Wohnen ermöglicht werden, sondern - gerade innerhalb einer Dorfstruktur - dem Handwerks- und Gewerbebetrieb evtl. in Verbindung mit dem Wohnhaus die Chance gegeben werden, einen kleinen Betrieb aufzubauen oder weiterzuführen. Damit verbundene Emissionen und Störungen sind in diesen Bereichen hinzunehmen.

Als Reste einer ehemaligen Dorfstruktur mit landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben findet man im Planbereich noch die Kleintierhaltung. Diese Nutzung sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Als "allgemeines Wohngebiet" werden die Bereiche nördlich der Straße Schäfergarten ausgewiesen, die von der vorhandenen Nutzung und vom Bautyp her auf das "normale Wohnen" zugeschnitten sind, sowie die neu als Baugebiet ausgewiesenen Bereiche in Ortsrandlage.

Ein dort vorhandener Gipserbetrieb wird als "sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb" durch entsprechende Festsetzung nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zulässig.

6.3 Gemeinbedarfsfläche

Der bestehende Kindergarten ist als Gemeinbedarfseinrichtung für den Ort erforderlich. Er steht derzeit unter der Trägerschaft der Kath. Kirche. Eine Erweiterung der Freiflächen des Kindergartens könnte auf westlicher Seite zur Neckaraue bis zum Gehweg hin pachtweise erfolgen.

7. Private Grünfläche

Die Hangzone, die von der Niederterrasse auf die Neckaraue herabführt, ist ein landschaftlich sehr schönes und wichtiges Element.

Im oberen Bereich ist diese Hangzone mit Obstbäumen besetzt, ansonsten wird die Hangfläche derzeit meist als Wiese genutzt. Diese einheitliche, großflächige Nutzung bildet einen optimalen Siedlungsrand.

Aufgrund des vorgetragenen Bedarfs soll diese Fläche auch für eine kleingärtnerische Nutzung freigegeben werden.

Die schöne landschaftliche Situation wird dadurch zweifellos beeinträchtigt. Durch eine mäßige bauliche Nutzung und durch Gestaltungsvorschriften soll jedoch eine gewisse Einheitlichkeit bewahrt bleiben.

Weitere private Grünflächen sind nördlich der Wohngebäude an der Straße Schäfergarten ausgewiesen.

Diese Flächen sind funktionsmäßig Hausgärten und sollten nicht mehr als Mantelfläche zur Grundstücksfläche (Baugrundstücke) hinzugerechnet werden. Als bauliche Nutzung sind hier Geschirrhütten als Nebenanlagen zulässig.

8. Öffentliche Grünfläche

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll Nutzungen dienen, die unter dem Begriff "Festplatz" zusammengefaßt werden können.

Nachdem bereits ein Vereinsheim (Musikerheim) in dem Geländebereich zwischen Bahn, Bachlauf und Knollstraße vorhanden und ein weiteres im Bau ist, erscheint die Zusammenfassung verschiedener öffentlicher Funktionen und Aktivitäten mit der Möglichkeit zur Überlagerung der Nutzungen (z.B. Stellplätze, Freiraum) zweckmäßig.

Die Frage der Lärmbelästigung bei Veranstaltungen vom Festplatz ist dabei bedacht worden: Mit Sicherheit wird bei Festveranstaltungen im Freien oder im Festzelt der zulässige Lärmpegel der benachbarten Wohnbebauung überschritten. Es gibt jedoch keine wirksame Möglichkeit, diesen Lärm großflächig abzuschirmen. Es gibt auch standortmäßig keine Alternative im Ort, da eine größere Entfernung nur sehr wenig zur Schallminderung beiträgt. Der geringe Bedarf in Bühl an derartigen Außenveranstaltungen (ca. 1 Veranstaltung pro Jahr) sowie die Regelung der Dauer der Veranstaltungen über den Grundstückseigentümer (Stadt) und über die einzelne polizeirechtliche Genehmigung sichern einen ausreichenden Schutz der Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen.

9. Gestaltung

Der Rahmenplan nennt als Zielsetzung:

"Besondere Sorgfalt muß der Abgrenzung am nördlichen Rand der Niederterrasse im Gebiet Schäfergarten gelten".

Im Sinne der Ziele des Rahmenplanes und einer bewußten Gestaltung eines Siedlungstypes "Dorf" statt eines auswechselbaren und beziehungslosen Siedlungstypes "Vorstadt" werden einige entscheidende Gestaltungselemente (z.B. Dach, Fassadenmaterial) festgesetzt, ohne dabei eine dorfuntypische, zu differenzierte Regelung von Einzelheiten vorzuschreiben.

10. Grünordnung

Der Grüngestaltung kommt am Ortsrand erhöhte Bedeutung zu. Besonders an der Nordseite Bühls, wo einige topographische Voraussetzungen besonders günstig sind (Bachlauf, Hangfläche) und der Ortsrand noch relativ natürlich wirkt, muß besonderes Gewicht darauf gelegt werden, daß durch die Neubauten bzw. die Nutzungsänderungen keine landschaftliche Verschlechterung, sondern teilweise sogar eine Verbesserung erreicht wird. Die festgesetzten Pflanzgebote bzw. Pflanzeerhaltungsgebote sind deshalb wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und über das Baugenehmigungsverfahren zur Durchführung durchzusetzen.

11. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt von Osten über die Ziegelhüttenstraße, die Erschließung der Gemeinbedarfs- und Grünfläche von Westen über die Knollstraße. Das Mischgebiet wird dabei über eine Straßenschleife Schäfergarten - Hanfgarten erschlossen. Die beengten, historisch gewachsenen Wegverhältnisse einerseits und die Erfordernisse einer funktionsgerechten modernen Straßenerschließung andererseits kollidieren in diesem Bereich besonders stark.

Nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange sieht der Plan einen Mindestausbau vor, der auf die vorhandene Bausubstanz besondere Rücksicht nimmt. Die Straße Hanfgarten wird als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen, teilweise mit einer Minimalbreite von 4,30 m.

Für die Neubebauung, die von der Ziegelhüttestraße aus erschlossen werden soll, ist ein privater Stichweg ausreichend.

Die historische Wegverbindung, die von der Ortsmitte bis zur Straße Schäfergarten führt, sollte als typisch dörflicher Weg beibehalten bzw. in einer Mindestbreite wiederhergestellt werden.

12. Ver- und Entsorgung

Bei der geringfügigen Erweiterung der Bebauung entstehen für die Ver- und Entsorgung keine besonderen Probleme.

Für die Wärmeversorgung sind Einzelfeuerungen vorgesehen.

13. Bodenordnung

Im Baugbiet sind die Grundstücke zum größten Teil bebaut bzw. durch Vereinigung benachbarter Parzellen bebaubar. Teilweise liegen auch im bebauten Bereich noch einzelne schmale Grundstücke mit fremden Eigentümern zwischen den Baugrundstücken. Hier wären durch Bodenordnungsmaßnahmen Gebäudeanbauten - evtl. als Doppelhaushälften - denkbar.

Diese Möglichkeiten können jedoch auf privater Basis geschaffen werden. Eine gesetzliche Umlegung wird nicht für erforderlich gehalten.

Mit den Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen soll die rechtliche Grundlage zum Erwerb der noch erforderlichen Flächen geschaffen werden. Dies gilt ebenso für die öffentliche Grünfläche.

14. Kostenaufwand

Die Kosten für den Straßen- und Wegeausbau werden von den Fachämtern auf 545 000,-- DM, für die Anlage des Kinderspielplatzes auf 70 000,-- DM und für die geforderte Einzäunung der öffentlichen Einrichtungen zur Gleisanlage der Bundesbahn auf 25 000,-- DM geschätzt.

15. Zeitliche Verwirklichung

Der Straßen- und Wegeausbau ist in der mittelfristigen Finanzplanung ab dem Jahr 1986 vorgesehen.

Soweit die Erschließung von privater Seite sicherzustellen ist, kann die Bebauung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Tübingen, den 01.07.1983

J. A.
Bartl