

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GROTHAUS - LÄNINGER"
IN TÜBINGEN - BÜHL

1. Anlaß der Planung

Nachdem in Bühl mit dem Bebauungsplan "Schäfergarten", rechtsgültig seit 1984, nur relativ wenige neue Wohnbauflächen ausgewiesen wurden und der seit kurzem rechtsgültige Bebauungsplan "Bonlanden-West" nur an der Ziegelhüttestraße die vorhandene Wohnbebauung komplettiert, soll nun mit dem Bebauungsplan "Grotthaus-Läninger" eine größere Anzahl von Wohnbaugrundstücken erschlossen werden. Im Hinblick darauf, daß die Bevölkerung von Bühl seit der Eingliederung nur um knapp 200 Einwohner gewachsen ist, wird diese Erschließung gerade für Bühler Bürger als notwendig und angemessen beurteilt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Bereich als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nahezu der gesamte Planbereich liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Fragen der Entschädigung durch Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung nach § 44 BauGB treten damit nicht auf.

4. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich durch den Anschluß - sozusagen Naht auf Naht - an die Bebauungspläne "Elfmorgen" im Norden, "Grabenäcker-Grotthaus" im Westen und "Steinriegel" im Süden. Nach Osten, zum Außenbereich hin, wird die Planbereichsgrenze im oberen Bereich durch Einbeziehung des gesamten Gewannes an den Feldweg 7177 gelegt. Im unteren Bereich wird nur etwa das halbe Gewann mit einbezogen. Der Versprung in der östlichen Grenze ist Teil der städtebaulichen Zielsetzung einer Verzahnung des bebauten Bereiches mit der Landschaft.

Der Planbereich beinhaltet 3,69 ha, davon sind

Allgemeines Wohngebiet	3,04 ha
Verkehrsfläche	0,54 ha
Grünfläche	0,10 ha.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Neubaugebiet "Grotthaus-Läniger" soll sich bruchlos an die vorhandene Baustruktur anschließen und nach Osten hin einen endgültigen Ortsrand ausformen. Im Grundsatz soll die bisherige Siedlungsform weitergeführt werden, wobei jedoch verstärkt versucht wird, dem Baugebiet einen unverwechselbaren, "dorfähnlichen" Charakter zu geben. Dieser angestrebte dorftypische Charakter kann weder in der Funktion (statt landwirtschaftlicher Betriebe hier nur Wohnen), noch in den Gebäudetypen (statt Gebäude verschiedener Altersstufen hier nur Gebäude derselben "Generation"), noch in der Eigentumsstruktur (Umlegung statt gewachsenen Eigentums) wirklich erreicht werden.

Es wird deshalb versucht, durch ablesbare Gruppenbildung der Gebäude - verbunden mit einem kleinteiligen Erschließungssystem - Nachbarschaften zu bilden, die einer gleichschaltenden Aneinanderreihung und Nivellierung entgegenwirken sollen. Gleichfalls soll durch eine differenzierte Höhengestaltung der Gebäude und durch verschiedene Angebote an Grundstücksgrößen und Wohnformen eine bauliche und soziale Vielfalt erreicht werden. Hierzu zählt auch, daß ein Teilbereich für mehrgeschossige Gebäude für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen wird.

Im Baugebiet sind vorgesehen (geringe Verschiebungen der Zahlen sind durch die Grundstücksaufteilung im Rahmen der Umlegung möglich):

- 14 freistehende Einfamilienhäuser
- 16 Doppelhäuser
- 31 Reihenhäuser

ca. 55 Geschosßwohnungen.

6. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die danach zulässigen Nutzungen lassen eine Vielfalt zu, die in dem Baugebiet erwünscht ist, damit es nicht zu einer Schlafstadt "degeneriert". Hierdurch sind zwar potentielle Störmöglichkeiten eines ruhigen Wohnens möglich, dies muß jedoch im Interesse einer Beschäftigungs- und Lebensvielfalt hingenommen werden. Eine zwingende Festsetzung von speziellen Nutzungen außerhalb des Wohnens wird nicht getroffen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten verdichteten Wohnformen erfordern eine hohe "Regelungsdichte", damit mögliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen von vornherein erkennbar sind. Als wesentliche Bezugsmaße sind die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Auf eine Festlegung der Geschosßzahl kann dadurch verzichtet werden.

Im Bereich der Geschosßbauten (westliche Planstraße A) wird es als notwendig angesehen, die Baukörper nicht durch enge Baustreifen vorzugeben, sondern Spiel für spätere Bauplanung zu lassen, da weder der spätere Bauträger noch deren Programm bekannt sind. Durch differenzierte Vorschriften wird jedoch auf die bestehende Bebauung Grotthaus Nr. 1 - 11 Rücksicht genommen.

8. Höhenlage der Baugrundstücke

Durch die bestehenden Kanalanschlüsse ist die Höhenlage des nun zu erstellenden Kanalnetzes vollständig festgelegt. Das Kanalnetz und damit die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude liegt im Verhältnis zum Gelände relativ hoch. Dies ergibt den positiven Effekt, daß kein großer Erdaushub erforderlich wird, bzw. der Erdaushub auf dem Baugrundstück zum Auffüllen

verwendet werden kann. In Konsequenz dieser Situation und um den "Aushub-Spareffekt" zu erreichen wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

9. Grünplanung

Der Rahmenplan Bühl schlägt mit einer Bebauung auch eine Ortsrandbegrünung am künftigen östlichen Ortsrand vor. Um hier nicht zu große öffentliche Grünflächen vorzusehen, werden im Planentwurf an entscheidenden, optisch wirksamen Stellen kleinere Grünflächen mit hochstämmigen Bäumen festgesetzt. Diese sollen durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücken ergänzt werden. Die etwas größeren Baugrundstücke am Ortsrand haben damit eine allgemeine, städtebauliche Aufgabe zu erfüllen. Ein öffentlicher Grünstreifen parallel zum Feldweg 7177 ist erforderlich um in diese Zone den Geländeversprung aufzunehmen. Die von Osten in das Baugebiet hereinführenden Feldwege werden durch Baumreihen optisch betont und sollen zur Gliederung des Baugebietes beitragen. Die Pflanzgebote sollen für hochstämmige landschaftstypische Bäume und Feldgehölze festgesetzt werden.

10. Verkehrerschließung

Fahrverkehr

Ein Erfordernis für die Abwicklung des örtlichen Kfz-Verkehrs ist eine Verbindung der Straße in den Kreuzäckern mit der Appenbergstraße. Von dieser neuen Straße aus sollen die vorhandenen und neuen Wohngebiete über herabgestufte Straßen erschlossen werden. Eine Verbindung zum Sportplatz soll ebenfalls in einem späteren Planungszustand über die Planstraße A erfolgen (Zielvorstellung Rahmenplan). Trotz dieser Sammel-funktion soll diese Straße jedoch keine "Rennstrecke" werden, sondern durch eine kurvige Führung und durch zusätzliche Gestaltungsmittel (Einengungen, Bäume, Straßenbelagsgestaltung) "gebremst" werden und somit Wohncharakter aufweisen. Dies wird bei der vorgesehenen zu erschließenden Wohnungszahl auch für möglich erachtet. Der Querschnitt wird mit 6,5 m ausgelegt, so daß der effektive Durchfahrtsquerschnitt bei

einseitiger Parkierung rd. 4,5 m beträgt. Fußwege werden an beiden Seiten vorgesehen.

Die beiden Stichstraßen (Planstraße B und C) sind für Mischverkehr vorgesehen (Breite 6,0 m). Eine besondere Gestaltung soll auf diesen Flächen u. a. auch die Aufenthaltsfunktion verbessern.

Die Erschließung der Reihenhaushausgruppen geschieht durch kurze öffentliche Anliegerwege, die eine Zufahrt zu den Garagen/-Stellplätzen am Haus zulassen.

Die östlich des Baugebietes liegende landwirtschaftliche Flur wird durch die bisher existierenden Feldwege auch weiterhin erschlossen. Diesen Feldwegen wurde ein Begleitgrün zugeordnet, so daß die Möglichkeit, diese Wege später als Erschließungsstraße zu nutzen, nicht von vornherein ausgeschlossen wird.

ÖPNV

Der Regional-Bus verkehrt derzeit in der Eugen-Bolz-Straße (L 370). Die zugehörige Haltestelle für das Gebiet "Grotthaus-Läninger" liegt in Ortsmitte. Sie liegt damit rd. 500 m von Mitte Baugebiet entfernt. Es müßte deshalb abgeklärt werden, ob eine Busführung in der Weilerburgstraße möglich und sinnvoll ist.

Fußgänger

Der Fußgänger wird an der Planstraße A auf Gehwege verwiesen, wobei der westliche Gehweg, in der Nähe der Geschosßbebauung, mit 2,50 m etwas breiter dimensioniert ist. Bei den kurzen Stichstraßen mit den wenigen angeschlossenen Wohnungen ist eine gemeinsame Verkehrsfläche für PKW und Fußgänger vertretbar und letztlich in einem ländlichen Ort auch historisch angemessen.

11. Bodenordnung

Der Planbereich beinhaltet zum allergrößten Teil landwirtschaftliche Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe für eine Bebauung nicht geeignet sind. Eine Umlegung ist deshalb erforderlich.

Einige einzelne Grundstücke sind im Planbereich vorhanden, die bereits als erschlossen gelten (Erschließungsbeiträge gezahlt), deren Form jedoch nach der neuen städtebaulichen Zielvorstellung geändert werden muß.

12. Heizungsenergie

Es ist vorgesehen, im Planbereich Gas zu verlegen. Ein Anschlußzwang dafür kann nicht durchgesetzt werden. Es hat sich jedoch gezeigt, daß viele Bauherren diesen umweltfreundlichen Energieträger von sich aus wählen.

Um die erforderliche Heizungsenergie von vornherein zu minimieren, wurde die Stellung der Gebäude im Hinblick auf die optimale Nutzung der natürlichen (Sonnen-) Wärmestrahlung in einem gesondert erarbeiteten Gutachten untersucht. Der spätere effektive Einsatz von Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen ist durch die geneigten Dachflächen ebenfalls gewährleistet.

Ein sehr wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Wärmeenergie ist durch eine stärkere Wärmedämmung, als nach Wärmeschutzverordnung erforderlich, zu erreichen. Dies kann im Bebauungsplan jedoch nur als Hinweis aufgenommen werden.

13. Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes (Straßenerschließung und Kanalerschließung) werden überschlägig mit 1,8 Mio. DM berechnet.

14. Zeitliche Verwirklichung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muß die mit dem Bebauungsplanverfahren (mit Zeitverzug) parallel laufende Umlegung zu Ende geführt werden.

Mit der Erschließung des Baugebietes könnte frühestens 1993 begonnen werden, wenn der Stand des Umlegungsverfahrens dies zuläßt.

Tübingen, den 10. Oktober 1991