

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"LENAUSTRASSE" IN TÜBINGEN-HIRSCHAU

1. Planungsanlaß

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem dringenden Bedürfnis nach weiterem Bauland für die Hirschauer Bevölkerung entsprochen und die einscitige Bebauung der Lenastraße ergänzt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist die Bebauung westlich der Lenastraße als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die geringfügig abweichende Abgrenzung der Wohnbebauung zur freien Landschaft entspricht den Zielvorstellungen des Rahmenplanes von Hirschau und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt das gesamte Gewann "Mittleres Gewand", um die Nutzung nicht nur des Baugebietes, sondern auch der städtebaulich wichtigen Restfläche planungsrechtlich zu regeln.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha.

Davon sind

| | | |
|---------------------------------|-----|--------|
| Wohnbauland | ca. | 1,5 ha |
| Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün | ca. | 0,5 ha |
| private Grünfläche | ca. | 0,2 ha |
| landwirtschaftliche Nutzfläche | ca. | 1,8 ha |

4. Bisherige Rechtsverhältnisse

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Straßenfläche der Lenastraße, die in den Bebauungsplänen "Oberer Bunde" und "Unterer Bunde" (von 1969) schon ausgewiesen wurde, neu überplant. Die übrige Fläche wird als derzeitiger "Außenbereich" erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hirschau. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich soll die bisher einseitige Bebauung der Lenastraße ergänzen und mit einer lockeren Ortsrandbebauung zur freien Landschaft enden. Dabei soll ein geradliniger Ortsrand vermieden werden. Der Eingrünung des Ortsrandes wird große Bedeutung beigemessen. Dies soll durch das Anpflanzen eines Obstbaumgürtels westlich des landwirtschaftlichen Grasweges sowie durch die Ausweisung der anschließenden Restflächen als "landwirtschaftliche Nutzfläche" erreicht werden.

Der Verlust der hier vorhandenen mittelwertigen Ackerflächen muß zur Bereitstellung weiteren Wohnraumes hingenommen werden.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Neubaugebiet wird - wie bereits die Umgebungsbebauung - als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden störende Nutzungen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Es werden 1-geschossige Gebäude mit ausbaubaren Dächern festgesetzt. Die weitere bauliche Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Dabei werden im Sinne eines familiengerechten Wohnens je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

8. Bauweise

Zur freien Landschaft hin wird "offene Bauweise/Einzelhaus" während zum Ort hin - direkt an der Lenastraße - die dichtere Bebauung "offene Bauweise/Doppelhaus" festgesetzt. Die ausgewiesenen Doppelhäuser sollen dem im Umlegungsverfahren zu erwartenden Bedarf an kleinen Baugrundstücken entsprechen.

9. Gestaltung

Die vorhandene Baustruktur östlich der Lenastraße weist fast ausschließlich Einfamilienhäuser auf. Diese Struktur soll im wesentlichen übernommen werden.

Es sind deshalb 1-geschossige Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung 38° bzw. $38^{\circ} - 48^{\circ}$) vorgesehen. Durch die steilere Dachneigung sowie die festgesetzte Traufhöhe von 3,5 m ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist ein Dachausbau möglich, jedoch kein zusätzliches "Vollgeschoß". Die Höhenlage der Gebäude ist auf 1 m Sockelhöhe ab zughöriger Straßenhöhe beschränkt und nach entwässerungstechnischen Gründen festzulegen. Aus gestalterischen Gründen werden deshalb Aufschüttungen nur im Eingangs- und Terrassenbereich zugelassen.

10. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Lenastraße mit zusätzlichen Wohnwegen erschlossen.

Dabei soll die Lenastraße mit ihrer Fahrbahnbreite von 5,0 m und einem westlich angeordneten Längsparkstreifen von 2,0 m mit dazwischenliegenden Pflanzinseln für Bäume ausgebildet werden. Für die Fußgänger ist im Westen der Straße ein 1,5 m breiter Gehweg und im Osten ein 1,2 m breiter Gehweg vorgesehen.

Von den westlich der Lenastraße angeordneten Wohnwegen (ohne Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr) werden 2 Wohnwege, die eine 3. Bauzeile erschließen, mit einer Gesamtbreite von 4,75 m und abschließenden Wendeämmern ausgebaut. Die übrigen Wohnwege werden nur mit einer Breite von 3,50 m ohne Wendehammer ausgebildet.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Einbau eines Hinterbetonstreifens zur Abstützung der Wegeinfassungen in die privaten Grundstücksflächen hingenommen werden muß.

Die längs der Lenastraße angeordneten öffentlichen Parkplätze dienen dem Besucherverkehr, der zugunsten der Wohnumfeldgestaltung die Wohnwege des Baugebietes nicht belasten soll.

An der Lenastraße wird - bis auf die Grundstücke, die an keinen Wohnweg angrenzen - ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden Leitungen gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt ausschließlich durch Erdkabel über die vorhandene Umspannstation an der Lenastraße. Die im neuen Baugebiet verlaufende 20 KV-Freileitung Wurmlingen-Hirschau wird durch Erdkabel ersetzt.

Müllentsorgung: Die öffentlichen Stichwege werden von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die Mülleimer müssen am Abholtag an der Lenastraße abgestellt werden.

Die Wärmeversorgung im Baugebiet erfolgt über Einzelf Feuerungen.

12. Grüngestaltung

Als städtebaulich-gestalterische Notwendigkeit wird am zukünftigen Ortsrand ein flächenhaftes "Pflanzgebot" mit Bäumen und Büschen auf den Baugrundstücken ausgewiesen.

Damit soll eine optimale Einbindung der Ortsrandbebauung in die freie Landschaft erreicht werden. Da Pflanzgebote nicht auf einer landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt werden können, wird eine vorgelagerte private Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

Zur Auflockerung bzw. Gliederung des Straßenraums der Lenastraße werden an der Westseite der Straße - zwischen den Längsparkplätzen - Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

13. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt überschlägig angesetzt:

| | |
|---|--------------|
| Straßenbau einschließlich Versorgungsleitung (Finanzplanung: 600 000,--DM) | 680 000,--DM |
| Kanalnetz (Finanzplanung: 80 000,--DM) | 110 000,--DM |

14. Bodenordnung

Das Baugebiet weist schmale, von Westen nach Osten verlaufende landwirtschaftliche Grundstücke auf, die nach Lage, Form und Größe nicht für eine Bebauung geeignet sind. Zur Durchführung der beabsichtigten Bebauung ist daher eine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich.

15. Zeitliche Verwirklichung

Mit der Realisierung der projektierten Wohnbebauung kann erst nach der Umlegung und Herstellung des Straßenausbaues mit Kanalverlegung begonnen werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Erschließung ab 1987 vorgesehen.

Tübingen, den

15. April 1985/ 2. Juli 1985/ 27. Oktober 1986

Fromm