

Begründung zum Bebauungsplan  
"Arbeitskelter Buckenloh"  
(Planänderungsverfahren)

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten  
Fasz. 357 153 ✓

1. Planungsanlaß

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Arbeitskelter-Buckenloh" in der Fassung vom 25. März 1964, ist davon ausgegangen worden, daß die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen nördlich des Planbereiches durch den projektierten Höhenweg - in Fortführung der Hasenbühlsteige - erschlossen werden sollen.

Da dieses Wegprojekt inzwischen nicht zur Durchführung gekommen ist und auch in absehbarer Zeit keine Realisierungschancen hat, soll die Erschließung durch die Ausparzellierung eines landwirtschaftlichen Weges sichergestellt werden. Dazu ist eine entsprechende Erweiterung des Plangebietes d.h. eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Bei dieser Gelegenheit soll das Plangebiet zugleich auch nach Westen zur Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten erweitert werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird in Kürze die Auslegung des gemeinsamen Flächennutzungsplan-Entwurfs beschließen. Die Träger öffentlicher Belange sind bereits bei der Planaufstellung 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 ihr Gemeindegebiet aufgestellt hat, sondern ist aus den übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf ist im Bereich "Arbeitskelter-Buckenloh" Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche (Kirche) und Mischgebiet 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 "Arbeitskelter-Buckenloh" (Fassung vom 25.3.1964), sowie die notwendigen Ergänzungsflächen zur Ausweisung des landwirtschaftlichen Weges (einschließlich eines Bereiches privater Grünfläche). Des weiteren ist ein Bereich westlich des nord-südverlaufenden Teilstücks der Planstraße A neu in das Plangebiet aufgenommen worden, da hier weitere Grundstücke von der Straße erschlossen werden und konsequenterweise diese zugehörige Bebauung im Bebauungsplan und in der Umlegung gleich mit geregelt werden sollte. Insgesamt umfaßt das Plangebiet rd. 11,9 ha, davon sind

3,1	ha	reines Wohngebiet
1,7	ha	allgemeines Wohngebiet
1,0	ha	Mischgebiet
0,6	ha	Gemeinbedarfsfläche
1,3	ha	private Grünfläche
1,9	ha	Landwirtschaftliche Nutzfläche nur für Gartenbaubetriebe
2,3	ha	Verkehrsfläche
<hr/>		
11,9	ha	

### 4. Änderung von Rechtsverhältnissen

Der gesamte Geltungsbereich des seit 19.12.1964 rechtsgültigen Bebauungsplanes "Arbeitskelter-Buckenloh" - bis auf eine kleine Zone entlang der Herrenberger Straße - soll zukünftig durch den neu aufgestellten Bebauungsplan ersetzt werden. Die ausgesparte Zone entlang der Herrenberger Straße soll im Zuge des Bebauungsplanes "Grünanlage Aischbach/Ammertal mit Schule, Sport- und Freizeiteinrichtungen" planerisch und rechtlich neu geregelt werden, d.h. der Ausbau der B 28 dadurch vorbereitet werden. Der Bereich westlich der Planstraße A zählt derzeit planungsrechtlich zum Außenbereich, er wird mit vorliegendem Plan erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan aufgenommen.

## 5. Städtebauliche Zielvorstellung

### 5.1. Allgemein

Die generelle Zielvorstellung für die Neubaubereiche im Plangebiet ist - in Übernahme der Planungsziele aus dem vorangegangenen Bebauungsplan - die Ausweisung von (größtenteils) freistehenden Einfamilienhäusern, um hier, am Südhang des Buckenloh den dringenden Bedarf an dieser für Tübingen typischen Wohnform entgegenzukommen. Die bereits bebauten Bereiche (einschließlich der Gartenbaubetriebe) sollen in ihrer jetzt vorhandenen Form sanktioniert werden - Umstrukturierungen sind nicht beabsichtigt.

### 5.2. Art der Nutzung

Die Hangbebauung wird entsprechend der bevorzugten Situation und entsprechend der Nutzungsvorstellung als "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die direkt nördlich an dem Hagellocher Weg angrenzende Wohnbebauung wird wegen der Lärmimmission von der Straße her als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Der Gewerbebetrieb der Großbäckerei Gehr ist planungsrechtlich durch die Ausweisung "Mischgebiet" in seinem jetzigen Bestand planungsrechtlich gesichert. In Anbetracht der nördlich geplanten Wohnbebauung wird es in Abwägung der gegenseitigen Belange als nicht richtig angesehen, für den Bäckereibetrieb "Gewerbegebiet" auszuweisen.

In Anbetracht dessen, daß es von der Immission her unsinnig wäre, ein einzelnes Grundstück als besonderes Gebiet auszuweisen, ist die nördlich des Bäckereibetriebes liegende Zone - im Anschluß an den ebenfalls als Mischgebiet auszuweisenden Gärtnereibetrieb Hagellocher Weg 46 - ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Übergang zum nördlich liegenden "reinen Wohngebiet" wird durch die Zwischenzone "allgemeines Wohngebiet" geschaffen.

In Abänderung zu dem Bebauungsplan "Arbeitskelter-Buckenloh" in der Fassung vom 25. März 1964 wird direkt südlich des Hagellocher Weges eine Zone als "Mischgebiet" ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde getroffen, erstens aus der städtebaulichen

Zielvorstellung heraus, an der Südseite des Hagellocher Weges eine durchgehende Bebauung zu ermöglichen zweitens aus der Tatsache heraus, daß die vorhandene Nutzung (sonstige Wohnungen, Läden) durch eine etwaige Ausweisung "private Grünfläche" teilweise nicht mehr abgedeckt wäre.

### 5.3. Maß der Nutzung

In der neu ausgewiesenen Hangbebauung für Einfamilienhäuser können laut Festsetzungen eingeschossige mit einem zusätzlichen Hanggeschoss genutzte Gebäude errichtet werden. Die Nutzungswerte und der zulässige Kniestock lassen einen Dachausbau zu. Durch die Festsetzung "maximal 2 Wohnungen zulässig" soll der Bau von Appartementhäusern verhindert werden, weil dies durch die dann notwendigen - und vielleicht doch nicht ausreichenden - Stellplatzanlagen zu einer starken Beeinträchtigung des angestrebten ruhigen Wohnquartiers führen würde und der ruhende Verkehr nicht mehr zu bewältigen ist. Die übrigen Wohnbaugebiete sind entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgewiesen.

### 6. Verkehrerschließung

Die Hangzone mit den neu ausgewiesenen Baugrundstücken wird durch zwei neue, beidseitig anbaubare Stichstraßen, Planstraße A und B, erschlossen. Um eine wirtschaftliche Erschließung auch im unteren Bereich der Planstraße A zu gewährleisten, ist in diesem Teilstück - im Gegensatz zum vorangehenden Bebauungsplan - eine westlich angrenzende Bebauung ausgewiesen. Die Straßenbreite dieser Erschließungsstraßen ist mit 6 m ausgewiesen. Beim Parken an einer Straßenseite kann noch eine Begegnung zwischen PKWs stattfinden.

Der landwirtschaftliche Weg weist teilweise eine Steigung von 14 % auf. Mit 3,5 m bzw. 2,00 m reicht die Breite vollkommen für seine Zweckbestimmung aus. Auf keinen Fall soll dieser Weg zur Erschließung der obersten Hauszeile genutzt werden.

### 7. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden insgesamt mit 1 160 000 DM überschlagsmäßig berechnet.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandenen Grundstück können nach Lage, Form und Größe nicht bebaut werden. Durch eine gesetzliche Umlegung sollen die nach Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücke geschaffen werden.

9. Zeitliche Abwicklung

Es ist beabsichtigt, so bald die Umlegung abgeschlossen ist, mit der Erschließung zu beginnen, damit die Nachfrage nach derartigen Wohnbaugrundstücken weiter abgedeckt werden kann.

Formell