

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WEILERHALDE"

1. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll dem erheblichen und dringenden Bedarf von Baugrundstücken für den familiengerechten Wohnbau entsprochen werden sowie eine planungsrechtliche Regelung der derzeit im Außenbereich liegenden, verteilten Wohnbauten erreicht werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen.

Die Stadt Tübingen hat ihren Entwurf zum Flächennutzungsplan bereits 1975 beschlossen und in den seit 1976 für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen eingebracht.

Der Umstand, daß dem vorliegenden Bebauungsplan noch kein genehmigter, vielmehr erst ein im Entwurf aufgestellter Flächennutzungsplan zugrunde liegt, kann nicht der Stadt Tübingen angelastet werden, sondern ist aus den übergemeindlichen Abhängigkeiten im Nachbarschaftsverband zu erklären. Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

Nach § 8 Abs. 2 kann ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden, bevor ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Solch zwingende Gründe liegen hier vor:

Der dringende Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in Tübingen ist weithin bekannt. Dies bewirkt nicht nur eine unerwünschte Abwanderung junger Familien in Umlandgemeinden sondern zugleich eine alarmierende Preisentwicklung auf dem Baugrundstücksmarkt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung zur Erschließung von geeignetem Bauland wie u.a. im Bereich der Weilerhalde ist daher dringend geboten.

Die vorhandenen Wohngebäude oberhalb des nur provisorisch ausgebauten Weges "Weilerhalde" sind weder an eine zentrale Wasserversorgung noch an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Zur Durchführung dieser Infrastrukturmaßnahmen ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan die Voraussetzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann aus o.g. Gründen nicht abgewartet werden bis ein genehmigter FNP vorliegt, zumal die städtebauliche Einordnung der Planung und deren Abstimmung mit den übergeordneten Planzielen durch die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf sichergestellt ist.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der vom Plangebiet erfaßte Bereich schließt im Osten an den Bebauungsplan "Arbeitskelter-Buckenloh" vom 10.4.1978 an, im Süden an den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vor dem Kreuzberg" vom 20.5.1976.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein kleinerer Teil "nicht überplanter Innenbereich" nach § 34 BBauG (am Hagellocher Weg) und im übrigen "Außenbereich" nach § 35 BBauG in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Die Festlegungen im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der K 6914 (Hagellocher Weg) werden übernommen.

4. Planbereich

Der Planbereich erfaßt den unteren Teil der Hangzone der Weilerhalde soweit diese bebaut werden soll, sowie zur Klarstellung der planungsrechtlichen Einstufung teilweise auch die angrenzenden Grünräume.

Insgesamt erfaßt der Planbereich eine Fläche von rd. 8,5 ha, die sich wie folgt aufgliedern:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3,8 ha
Mischgebiet:	ca. 0,9 ha
Verkehrsfläche: (mit Verkehrsgrün)	ca. 2,0 ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche:	ca. 0,6 ha
Private Grünfläche:	ca. 1,2 ha
	<hr/>
	8,5 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die Hangzonen im Tübinger Stadtbereich soll die Bebauung am Hangfuß beginnend mit 2 bzw. 3 Bauzeilen am Hang hochgeführt werden und der zur Gliederung des Stadtgefüges entscheidende mittlere Hangbereich von der Bebauung freigehalten werden. An der Westflanke der Weilerhalde soll die Bebauung bis etwa zur Höhenlinie 375 m geführt werden, an der Südwestflanke, im Anschluß an die Bebauung "Buckenloh" bis etwa zur Höhenlinie 365 m.

Die nördliche Begrenzung ergibt sich durch eine natürliche Zäsur der Landschaft - eine stark bewachsene Klinge etwa auf der Höhe, ca. 100 m südlich der Einmündung des Eisweges in die K 6914.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird entlang des Hagellocher Weges "Mischgebiet" ausgewiesen, im übrigen Bereich "Allgemeines Wohngebiet". Die Ausweisung "Mischgebiet" muß getroffen werden, um zwischen dem Gewerbegebiet südlich des Hagellocher Weges und dem weiter hangwärts liegenden allgemeinen Wohngebiet die notwendige Pufferzone zu schaffen. Außerdem ist die Ausweisung Mischgebiet durch die unmittelbare Nähe des relativ stark befahrenen Hagellocher Weges gegeben.

Die Verkehrsbelastung und damit die vorhandene Lärmbelastung von der K 6914 (Hagellocher Weg) ist mit ein Grund für die Ausweisung eines "allgemeinen" und nicht eines "reinen" Wohngebietes an der Westflanke der Weilerhalde.

Zudem wird es im Sinne der zukünftigen Eigentümer nicht als zweckmäßig angesehen, die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen zu sehr zu beschränken.

So sollte z.B. die Weiterführung der vorhandenen Gärtnereibetriebe planungsrechtlich gesichert sein.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll wie eingangs ausgeführt dem dringenden Bedarf an Einfamilienhäusern abhelfen. Dem-entsprechend sind die Baustreifenausweisungen, die Nutzungswerte und sonstigen Festsetzungen getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Vollgeschoß mit einem hangseitigen ausbaubaren Untergeschoß sowie mit einem ausbaubaren geneigten Dach vorgesehen. Um zu vermeiden, daß Baugesellschaften mehrere Grundstücke aufkaufen und Mehrfamilienhäuser errichten, sind nur Einzelhäuser, teilweise auch Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude. Die Nutzungswerte werden im WA mit GRZ (Grundflächenzahl) = 0,25 und GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,5 festgelegt. Die Grundstücksgrößen liegen größtenteils zwischen 6 - 8 ar.

Insgesamt können durch den Bebauungsplan 34 Einzelhäuser, 8 Doppelhäuser und 1 Mehrfamilienhaus neu erschlossen werden.

8. Landschaft

Die Erhaltung der landschaftlich sehr schönen Situation des Weilerbaches mit seinen Uferrandzonen soll auch zukünftig voll gesichert bleiben. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünzone sowie von Geboten zur Pflanzenerhaltung soll dies gewährleistet werden. Der übergeordnete Fuß- und Radweg von Hagelloch Richtung Weststadt wird an dieser Grünzone vorbeigeführt.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise sowie von Einzelhäusern soll sichergestellt werden, daß der natürliche Verlauf der Hangzone der Weilerhalde stets spürbar bleibt.

9. Verkehrserschließung

Die Straße "Weilerhalde" sowie die darunter liegende "Planstraße A" sind mit 6,00 m Breite ausgewiesen.

Für die beidseitig angebaute Straße "Weilerhalde" ist auch beidseits ein Gehweg mit 1,5 m vorgesehen, für die einseitig angebaute "Planstraße A" ist nur bergseits ein Gehweg vorgesehen.

Soweit hangseits 2 Bauzeilen von der Erschließungsstraße vorgesehen sind, müssen die Garagen und Stellplätze für beide Zeilen im Anschluß an die Straße vorgelegt werden. Die Geländeneigung gestattet nur einen Zugang und keine Zufahrt für die obere Bauzeile. Da hier nur Einfamilienhäuser vorgesehen sind, wird dies als vertretbar angesehen. Für die Zugänge sind Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Gleichfalls über die vorliegenden Baugrundstücke muß auch ein Zugang für - evtl. später abgetrennten - landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Hanggrundstücken erfolgen. (ein oberer Zugang über einen öffentlichen Weg ist vorhanden).

Für den ÖPNV ist eine Bushaltestelle (bereits vorhanden) im Plangebiet ausgewiesen. Der Anschluß ist damit gesichert.

10. Maßnahmen der Bodenordnung

Die Grundstücke oberhalb der Straße "Weilerhalde" haben zum großen Teil die notwendige Breite zum Bau eines Einzelhauses oder eines Grenzbaus als Doppelhäuser. Eine Umlegung ist deshalb in dieser Zone nicht beabsichtigt. Im Bereich zwischen der Straße "Weilerhalde" und "Planstraße A" ist jedoch eine Umlegung zur Herstellung von Baugrundstücken erforderlich.

11. Zeitliche Verwirklichung

Die Umlegung soll parallel zum Bebauungsplan durchgeführt werden. Mit der Erschließung des Baugebietes könnte - sofern die Mittel im Haushalt bereitgestellt werden - 1980/81 begonnen werden.

Tübingen, den 8. Mai 1979

Forum