

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten

Fasz. 368 152

9

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"URSRAINER EGERT"

## 1. PLANUNGSANLASS

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll dem erheblichen und dringenden Bedarf von Baugrundstücken für den familiengerechten Wohnungsbau entsprochen werden, sowie eine zweckmässige Auslastung der bereits vorhandenen Folgeeinrichtungen im benachbarten Siedlungszentrum "Wanne" (Kindergarten, Schule, kirchliche Gemeindezentren und Einkaufszentrum) erreicht werden.

Der Bebauungsplan soll diesem Bedarf entsprechen, d.h. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Bodenordnung, die Erschließung und Bebauung der bisher noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Hochfläche des Ursrainer Egerts schaffen.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist am 12. Juli 1979 beschlossen worden und am 21. Dezember 1979 genehmigt worden.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Ursrainer Egerts "geplante Wohnfläche" aus. Die dargestellte Fläche entspricht der Flächenausweisung des Bebauungsplanes.

Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vom Plangebiet erfaßte Bereich schließt räumlich an die Wohnsiedlung Wanne an und liegt damit planungsrechtlich weitgehend im "Außenbereich". Nur im nordöstlichen Bereich übergreift das Plangebiet geringfügig in die Bebauungspläne "Öhlerauffahrt, Teil II" und Ochsenweide-Horemer, Teil III" und trifft dort bezüglich der Bau- bzw. Verkehrsflächen neue Festsetzungen.

## 4. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt die Hochfläche des Ursrainer Egerts, die sich als Hangnase von Norden nach Süden erstreckt und 3-seitig von Hanglagen begrenzt ist, die in die Talzonen des Käsenbaches und Öhlerbaches auslaufen.

Insgesamt erfaßt der Planbereich eine Fläche von ca. 16,2 ha, die sich wie folgt aufgliedert:

Bezogen auf die Gesamtfläche (ohne Waldfläche und privates Grün) ergibt sich ein Verhältnis von

- 10,50 ha Bauland (Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche)
- 3,48 ha Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- 0,76 ha öffentliche Grünfläche (einschließl. Kinderspielplätze u. Verkehrsgrün)
- 1,20 ha Wald
- 0,26 ha privates Grün

##### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Ursrainer Egerts ist aufgrund seiner Ortslage und Topografie sowie seiner Verkehrsanbindung als "Insellage" zu charakterisieren. Diese stadtdlandschaftlich exponierte und dennoch stadtnahe Situation sowie die allgemeine Knappheit an geeignetem Bauland in Tübingen sprechen für eine städtebaulich und erschließungsmäßig straffe Plankonzeption.

Ziele diese Plankonzeption sind:

- a) Die Bereitstellung einer möglichst großen Zahl von Baugrundstücken für ein familiengerechtes, individuelles Wohnen in Form von freistehenden Eigenheimen, Hausgruppen mit Grenzbebauung (Reihenhäusern), Kettenhäusern und Doppelhäusern.

Nur in relativ geringem Umfang sollten auch Bauflächen für Miet- und Eigentumswohnungen in Geschoßbauten mit einer Höhenentwicklung bis zu 4 Geschossen ausgewiesen werden.

Durch eine entsprechende Gliederung des Baugebiets soll hierbei eine Raumfolge von Nachbarschaftsbereichen geschaffen und mit durchgehenden Gestaltungsmerkmalen für Bebauung und Freiräume zugleich eine städtebauliche Einheit des gesamten Wohngebietes erreicht werden. (Siehe dazu auch Straßen- und Gehweggestaltung im Anhang zur Begründung!)

- b) Aufgrund seiner Randlage soll für das Baugebiet ein verkehrsberuhigendes und zur Orientierung einprägsames Erschließungssystem gewählt werden.

Dies wird durch eine klare Gliederung des Straßen- und Wegnetzes nach den jeweiligen Funktionen erreicht, wobei "befahrbare Wohnwege" als neuer, dem Wohnen besonders zuträglicher Straßentyp mit eingeführt werden.

Das Wegnetz für die Fußgänger ist weitgehend vom Fahrverkehr getrennt und hat bei Überquerungen der Straße im Zusammenhang mit den sogenannten "Schwellen" mit besonderer Belagsausbildung den Vorrang.

Im Gegensatz zum Straßennetz, das keinen gebietsfremden Verkehr aufnehmen soll, sind im Wegenetz des Ursrain auch übergeordnete Fußwegverbindungen der Naherholung, u.a. für die Bewohner des Luise-Wetzels-Stiftes, zu berücksichtigen.

c) Im Hinblick darauf, sowie mit dem Ziel einer optimalen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist auch die Grünraumgestaltung bei der Planung von besonderer Bedeutung.

Zur Sicherstellung dieser Belange wurde ein Landschaftsarchitekt in die Planung mit eingeschaltet und mit der Ausarbeitung eines sogenannten "Grünordnungsplanes" beauftragt.

## 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im FNP-Entwurf dargestellte "Wohnbaufläche" wird in ihrer Nutzung differenziert, d.h. als "reines" bzw. "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits ein großzügiger Rahmen für die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen wie Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen und andererseits die der Wohnqualität abträglichen Einrichtungen verhindert werden.

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der exponierten landschaftsräumlichen Ortslage, sowie unter Berücksichtigung der stadträumlich benachbarten Baustrukturen weist das gesamte Baugebiet nur eine Höhenentwicklung bis zu 4 Geschossen auf. Der überwiegende Teil soll in ein- und zweigeschossiger Bauweise - entsprechend dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes - ausgewiesen werden.

## 8. BAUWEISE

Ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulich beabsichtigte Baustruktur des Gebietes auch tatsächlich zu erhalten. Mit anderen Worten: wo eine Reihenhaushausgruppe vorgesehen ist, sollte keine Auflockerung durch freistehende Einzelhäuser, dort wo freistehende Einzelhäuser vorgesehen sind, sollten keine Verdichtungen durch Reihenhäuser entstehen. Da derartige Umstrukturierungen durch eine "offene Bauweise" nicht verhindert werden können, wurden für jeden Bereich spezielle Festsetzungen über die Bauweise getroffen. Da laut Baunutzungsverordnung Hausgruppen nur "mindestens 3 aneinander gereihte Gebäude" sein müssen, wurde bei den Reihenhäusern besondere Bauweisen festgesetzt, die Hausgruppen mit mehr als drei Gebäuden bedingen.

## 9. GESTALTUNG

Als Leitbild der Gestaltung wird eine städtebauliche Einheit des Baugebietes im Gesamtbild angestrebt, ohne daß hierbei dem einzelnen Bauherrn zuviel Einschränkungen und Bindungen auferlegt werden.

Dies wird dadurch erreicht, daß die städtebaulich wesentlich mitsprechenden Dachflächen des Baugebietes in Material u. Farbe festgelegt werden, während für die übrigen Bauteile keine speziellen Vorschriften bezüglich der zulässigen Materialien und Formgebung getroffen werden.

Als Besonderheit wird innerhalb des Baugebietes eine Zone ausgewiesen, in der dem Wunsch nach stark individuell geprägten Einfamilienhäusern durch eine außergewöhnliche Freizügigkeit bezüglich der Gestaltung nachgekommen werden soll. Hier ist lediglich die zulässige Geschöszahl festgesetzt.

## 10. LANDSCHAFT

Beim vorliegenden Bebauungsplan war die optimale Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung.

So beschränkt sich die Bebauung im wesentlichen auf die Hochfläche des Ursraines während die Hangzone als stark gliedernde Elemente der Stadtlandschaft in Form von Grünflächen (Gärten und Obstbaumwiesen) erhalten bleiben. Die derzeit intensive Nutzung des Ursrains als Naherholungsgebiet - speziell für die Bewohner des Altenheimes - wird in die Planung durch die Anlage attraktiver Spazierwege aufgenommen. Diese Funktion rechtfertigt auch den besonderen Aufwand in der Gestaltung der Freiräume innerhalb und außerhalb des Wohngebietes.

Der hierzu ausgearbeitete Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten ist ein wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 11. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### 11.1 Äußere Erschließung:

Bei den Planungsüberlegungen zur Bebauung des Ursrainer Egerts wurde von vornherein auf eine äußere Erschließung des Gebietes durch einen Ausbau der Öhlerauffahrt verzichtet.

Die äußere Erschließung des Baugebietes für den Fahrverkehr erfolgt nun über eine Verbindungsstraße vom Philosophenweg, während der Öhlweg nur noch als Fußgänger Verbindung von der Stadt her dient.

### 11.2 Innere Erschließung:

Nach ihrem Einstoß in das Baugebiet teilt sich die Verbindungsstraße in eine von Norden nach Süden gestreckte, in beiden Richtungen befahrbare Ringstraße und übernimmt die Funktion einer Haupteerschließungsstraße.

Diese Ringstraße - wechselseitig mit Baumreihen bepflanzt und durch Parkbuchten und Grünstreifen von den Gehwegen abgesetzt - bildet das Kernstück der Erschließungsanlage. Führung und Ausbau der Haupteerschließungsstraße sollen so erfolgen, daß bereits auf dieser Trasse der Kfz-Verkehr zum Langsamfahren und zur Rücksichtnahme auf andere Verkehrsteilnehmer gezwungen wird (Vermeidung von langen geraden Strecken, Einbau von Schwellen in den Kreuzungsbereichen mit Fußgängerachsen). Von der Ringstraße aus werden die innen und außen liegenden Wohnquartiere teils durch bügelförmig oder stichförmig angeschlossene, befahrbare Wohnwege, teils durch reine Fußgängerwege erschlossen.

Soweit diese Fußgängerwege eine ausreichende Breite aufweisen, wird auch ein gewisser gelegentlicher Verkehr (Feuerwehr, Müllauto, Ölwagen, Privat-Pkws zum Be- und Entladen von schweren Lasten) als mit der Nutzung verträglich und zumutbar angesehen.

### 11.3 Fußgänger

Im gesamten Baugebiet soll weitgehend auf die Belange des Fußgängers Rücksicht genommen werden. Für den Spaziergänger bietet sich ein am Rande der Bebauung verlaufender, durchgehender Rundweg an, der teilweise Aussichtsweg ist. Eine Nord-Süd verlaufende Fußwegachse dient sowohl der Erschließung der Wohngebäude als auch als Spazierweg mit Kommunikationsangeboten.

Die Ost-West verlaufende Fußwegverbindung soll hauptsächlich als attraktive Grünzone mit Spielmöglichkeiten für Kinder ausgebildet werden.

Die kleineren Erschließungswege führen in der Regel zu kleinen platzartigen Aufweitungen bzw. Kreuzungspunkten, die als Stätte der Begegnung und für nachbarschaftliche Aktivitäten dienen.

Die Verbindung zur Stadt kann über den Öhlerweg oder über den höher liegenden Feldweg 116/2 erfolgen.

#### 11.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr soll in der vorliegenden Siedlungseinheit ein neues Konzept angewandt werden:

Die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit von 1,5 werden auf 1 Stellplatz reduziert. (Der Garagenerlass gibt als Richtzahl 1 - 2 Stellplätze je WE an) .

Das danach rechnerisch vorhandene Defizit an privaten Stellplätzen wird ausgeglichen durch ein großes Angebot an öffentlichen Parkplätzen. Dieses Modell bietet den Vorteil, daß ein Teil der erforderlichen Stellplätze - als öffentliche Parkplätze - flexibel genutzt werden können und somit effektiv ein größerer Bedarf gedeckt werden kann. Dies kommt wiederum dem öffentlichen Verkehrsraum zugute, der so nicht mit verkehrsbehindernden Kfz's vollgestellt ist.

Ein kleiner Nachteil dieses Modells liegt darin, daß über die Erschließungskosten nur ein Teil der Parkplatz-Kosten von den Bauherren mitfinanziert werden. Dies sollte im Interesse der Qualität der Siedlung hingenommen werden.

Die privaten Stellplätze für die verdichtete Wohnbebauung sind zum größten Teil in Gemeinschaftsgaragen zusammengefaßt (teilweise jedoch auch auf den einzelnen Baugrundstücken möglich -, für die Einzelhausgrundstücke sind die Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, für die mehrgeschossigen Wohngebäude sind Tiefgaragen vorgesehen.

#### 11.5 Öffentlicher Verkehr

Für einen Busverkehr innerhalb des Baugebietes sind keine besonderen Einrichtungen vorgesehen, da die Wegstrecken zu den vorhandenen Bushaltestellen im Siedlungszentrum Wanne (Hartmeyerstraße) relativ kurz und somit zumutbar sind.

### 12. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet erhält für Strom, Wasser und Gas ein neues Versorgungsnetz. Dieses wird an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen der benachbarten Wohnsiedlung Wanne angeschlossen. Das Baugebiet wird im "Mischsystem" entwässert. Die Abwässer werden in 2 Ringleitungen gesammelt und über einen Stichkanal zum Öhler geleitet, wo sie an den bestehenden Sammler angeschlossen werden.

Besondere abwassertechnische Einrichtungen wie z.B. Hebeanlagen oder Regenrückhaltebecken sind nicht erforderlich.

Wärmeversorgung: Aufgrund der geplanten niederzonigen Bebauung und damit verhältnismäßig geringen Wohndichte ist die Wirtschaftlichkeit für die Wärmeversorgung über eine zentrale Heizanlage nicht gegeben.

Die Wärmeversorgung muß daher über Einzelheizanlagen erfolgen, wobei Erdgas und Strom als Heizenergie den Vorzug haben sollten. Ein baurechtlich festzustellender Ausschluß von Kohle und Heizöl im Sinne des Immissionsschutzes ist aufgrund der freien Ortslage und vorgesehenen aufgelockerten Baustruktur nicht hinreichend zu begründen.

### 13. MASSNAHMEN DER BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich:

Das künftige Baugebiet ist derzeit vorwiegend mit Obstbaumwiesen und Gartenanlagen genutzt und liegenschaftlich in viele, meist schmale Grundstücke parzelliert. Zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücksflächen für die Erschließungsanlagen sowie zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke ist daher ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BBauG durchzuführen.

### 14. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Verkehrs- u. öffentl. Grünflächen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens durch Besitzzeinweisung bereitgestellt.

Für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßen- und Wegflächen	ca. 3,5 Mio. DM
zu den Verkehrsflächen	
zugeordnete Grünanlagen mit	
Bepflanzung	ca. 1,4 Mio. DM
Versorgungsnetz für Wasser,	
Gas und Strom	ca. 1,0 Mio. DM
Kanalnetz für Abwasserbe-	
seitigung	ca. 2,1 Mio. DM
Kostenaufwand insgesamt	ca. 8,0 Mio. DM



# 15. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet wird dringend benötigt. Sobald die Umlegung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden kann, soll mit dem Bau der Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen begonnen und das Gebiet zur Bebauung freigegeben werden.

Tübingen, den 1. Feb.1980