

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"BURGHOLZWEG/SCHLOSSBERGSTRASSE"

## 1. GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verbesserung der unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich geschaffen werden. Ebenso soll auch die bauliche Nutzung der Grundstücke in Teilbereichen erstmals planungsrechtlich geregelt werden.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der vom Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen am 17. Juli 1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist am 21. Dezember 1979 vom Regierungspräsidium genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 23. Januar 1980 wirksam geworden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit Wohnbaufläche, Grünfläche, einem kleinen Bereich gemischter Baufläche entspricht in seiner Ausformung den festgesetzten Flächen im Bebauungsplan. Die Übereinstimmung zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung ist damit gegeben.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan wird der gesamte Planbereich (mit Ausnahme eines kleinen Bereichs des Fußgängertunnels) erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Für Teilbereiche der Schloßbergstraße liegen nach § 173 BBauG Pläne vor, die durch vorliegenden Plan aufgehoben werden.

Ein weiterer Teilbereich (östlich der Haeringstaffel) liegt im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung. Diese Vorschriften werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

## 4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die Bebauung beidseits der Schloßbergstraße, wobei die Grundstücke auf der Südhangseite nach Möglichkeit voll mit ihren Gartenflächen (etwa bis Hangmitte) einbezogen werden. An der nördlichen Seite des unteren Burgholzweges werden die angrenzenden Flächen so weit mit einbezogen, wie sie nicht im Bebauungsplan "Schloßbergtunnel", bzw. "Oberes Burgholz" und "Haagtor" bereits erfaßt sind.

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 9,15 ha, davon sind ausgewiesen als

allgemeines Wohngebiet (WA)	3,75 ha
Mischgebiet (MI)	0,25 ha
private Grünfläche	2,64 ha
Öffentliche Grünfläche	1,06 ha
Verkehrsfläche + Verkehrsgrün	1,45 ha

#### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich ist fast vollständig überbaut. Es handelt sich bei der Schloßbergstraße um ein Wohngebiet, dessen charakteristische Gebäude - hierzu zählen insbesondere die Verbindungshäuser - in der Zeit um 1900 gebaut wurden. Die später folgenden Ergänzungen mit Wohngebäuden aus den 50er und 60er Jahren ordnen sich diesem villenartigen Charakter unter. Dieses spezifische Straßenmilieu soll erhalten bleiben. Der Straßenausbau, die ausgewiesene bauliche Nutzung und die Pflanzeerhaltungsgebote nehmen darauf Rücksicht.

#### 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Schloßbergstraße wird beidseits als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die vorhandenen Studentenverbindungshäuser sowie eine gewisse Lärmbeeinträchtigung von der B 28 her lassen eine Ausweisung als "reines Wohngebiet" (WR) als unzweckmäßig erscheinen. Um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten, werden die im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen (wie z.B. Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) hier ausgeschlossen.

Die Gebäude an der Schwärzlocher Straße müssen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dortigen Gewerbebetrieben als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen werden.

Nutzungsmäßige Umstrukturierungen sind in beiden Gebieten nicht beabsichtigt.

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Nutzungswerte für die Bebauung an der Schloßbergstraße orientieren sich an dem Bestand. Die wenigen Baulücken, die noch vorhanden sind, passen sich somit an die umgebende Bebauung an.

Die Baugrundstücke an der Schloßbergstraße haben in den meisten Fällen sehr große Tiefen, sie reichen teilweise den Hang hinunter bis zur Neckarhalde. Bei dieser Situation ist es erforderlich, das Gesamtgrundstück aufzuteilen in eine Fläche als eigentliches Baugrundstück (mit ca. 35 - 40 m Tiefe) und eine Fläche als privates Grün. Das private Grün soll als städtebaulich stark bestimmende Hangzone frei bleiben von einer Bebauung.

Die alten Gebäude zwischen Haeringstaffel und Schwärzlocher Straße haben - bedingt durch den sehr kleinen Hofraum - eine sehr hohe Nutzungsziffer. Städtebaulich sind die Gebäude als Abschluß des Straßenraumes in der vorhandenen Größe notwendig. Für diese Gebäude werden deshalb erhöhte Nutzungswerte festgelegt.

## 8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Schloßbergstraße ist eine reine Anliegerstraße für die angrenzende Bebauung (einschließlich Schloß). Durch den Besucherverkehr zum Schloß, hauptsächlich jedoch durch den Besucherverkehr zu den Verbindungshäusern geht der Verkehr über den reinen Wohn- Arbeits-Verkehr einer Anliegerstraße hinaus. Desweiteren hat die Straße eine große Bedeutung für den Fußgängerverkehr: sie wird stark frequentiert von Spaziergängern und Wanderern, die ihren Ausgangs- (oder Zielpunkt) am Schloß nehmen und in Richtung Spitzberg gehen.

Die verkehrlichen Anforderungen legen somit einen Straßenausbau nahe, der dem Individualverkehr und dem Fußgänger ausreichend Spielraum bietet. Gegen diese verkehrlichen Belange steht jedoch die städtebauliche Zielsetzung, die vorhandenen gewachsenen Vorgartenzonen (mit Mauern, Zäunen, Hecken, seltenen Bäumen), sozusagen das gesamte enge, kleinteilige Milieu als etwas besonders typisches zu erhalten. Dies würde bei einem Straßenbau, der alle Verkehrsfunktionen getrennt berücksichtigt, nicht mehr gewährleistet sein.

Im Interesse der genannten städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan einen relativ bescheidenen Ausbau der Schloßbergstraße fest, wobei von vornherein in Kauf genommen werden muß, daß zeitweise Engpässe entstehen können. Die eigentliche Straße wird mit 4,50 m Breite ausgewiesen, ohne Differenzierung in Bereich für den Kfz-Verkehr und Fußgänger. Diese Breite genügt für den Begegnungsverkehr. Außerdem wird seitlich ein Parkstreifen (fast auf die gesamte Länge) ausgewiesen, der in Teilabschnitten als Ausweichstelle für Begegnungsverkehr von Lkw's freibleiben soll. Die Fußgänger können ebenfalls die volle Breite der Straße benutzen.

Durch spezifische verkehrsrechtliche Anordnungen muß beim Ausbau eine eindeutige und befriedigende Lösung für das Nebeneinander von Fußgänger und Kfz-Verkehr geregelt werden. Die novellicierte Straßenverkehrsordnung bietet dazu die Grundlagen.

Der Burgholzweg erhält neben der 6 m breiten Straße einen einseitigen Gehweg von 2,25 m Breite auf der Talseite.

Als weiteres wird über eine Treppenanlage eine Fußweg-Kurzverbindung vom Schleifmühlweg bzw. Schwärzlocher Straße zum Burgholzweg eingeplant.

Diese Verbindung hat eine gewisse Bedeutung für die Schulkinder zur Aischbachschule.

#### 9. BEPFLANZUNG

Beidseits der Schloßbergstraße stehen charakteristische Einzelbäume in den Vorgärten. Bei der Straßenplanung ist darauf geachtet worden, daß diese vom Ausbau nicht tangiert werden. In Konsequenz dessen wird für diese Bäume ein Pflanzeerhaltungsgebot festgelegt, das die Eigentümer verpflichtet, den Baum stehen zu lassen.

#### 10. ERSCHLIESSUNG

Für die Erschließung werden folgende Kosten geschätzt:

Burgholzweg: 1,6 Mio DM

Schloßbergstraße: 1,5 Mio DM

# 11. BODENORDNUNG

Für den Straßenausbau werden nur bei der Schloßbergstraße noch geringe Flächen von Privat benötigt. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage zum Erwerb dieser Flächen bilden.

# 12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Mit dem Ausbau des Gehweges am Burgholzweg ist bereits begonnen worden. Der Ausbau der Schloßbergstraße soll erst erfolgen, wenn der Schwerlastverkehr von der Baustelle des Schloßgebäudes über die Schloßbergstraße beendet ist.

Tübingen, den 2. Oktober 1980

*Förster*