

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"BERNIALDE / WALDSTRASSE"

in Tübingen-Derendingen

(Planänderungsverfahren)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Anlaß für die Planaufstellung ist die Absicht, die vorhandene Bebauung im Bereich Bernhalde/Waldstraße zu ergänzen und zum anschließenden Außenbereich abzurunden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen entsprechen die Darstellungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend.

Die schmale Zone südlich der K 6900 ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Nach den örtlichen Gegebenheiten im Bereich "Käppele" wird die Einstufung der vorhandenen Bebauung als "Mischgebiet" für zweckmäßig erachtet und so festgesetzt.

Die Flächenausdehnung des Baulandes entspricht bis auf geringe Abweichungen den Vorgaben aus dem FNP:

Im Westen sind die zugehörigen Grundstücksflächen der Bebauung am "Käppele" abweichend vom FNP auf die notwendigen Mantelflächen beschränkt.

Südlich des Endpunktes der Bernhalde-Erschließung werden geringe Flächen, außerhalb der FNP-Darstellung, im Sinne einer Abrundung und Nutzung der vorhandenen Erschließung als Bauland ausgewiesen.

Sämtliche Abweichungen können als "Entwicklung" aus dem FNP begründet werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Teile des Planbereiches waren bereits von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Lange Furche Teil II" und "Bernhalde" erfaßt. Teilflächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BBauG), Teilflächen im Außenbereich (§ 35 BBauG).

Die Flächen, die derzeit noch im Außenbereich liegen und somit kein Bauland sind, werden im Bebauungsplan als private oder öffentliche Grünfläche oder als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und somit die vorhandene Nutzung festgeschrieben. Einzelne Grundstücksflächen am Rande der vor-

handenen Bebauung der Bernhalde und Waldstraße werden vom Außenbereich in die Bauzone einbezogen (siehe dazu Ziff. 5 "Städtebauliche Zielvorstellung").

Der Innenbereich sowie das bisher in Bebauungsplänen ausgewiesene Bauland behalten ihre Baulandqualität.

4. Planbereich

Der Planbereich wurde so gewählt, daß sich ein räumlich zusammenhängendes Gebiet ergab, ohne Rücksicht auf bereits vorhandene, übergreifende Teilflächen von Bebauungsplänen. Die Abgrenzung des Planbereiches erfolgt durch die K 6900 im Norden, durch die Bahnlinie im Osten und durch die Landschaftsschutzgrenze und den Waldrand sowie die Hochspannungsleitung der EVS im Süden. Außer den Baugrundstücken wurden im Süden Teilflächen des Grünraumes mit einbezogen, um die städtebauliche Zielsetzung auch für diese Randflächen festzusetzen.

Im Westen begrenzt der Bereich "Käppele" das Plangebiet.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich insgesamt ca. 7,6 ha, davon sind

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet	3,7 ha
Private Grünfläche	1,6 ha
Öffentliche Grünfläche	0,4 ha
Fläche für Landwirtschaft	1,4 ha
Verkehrsfläche	0,5 ha.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Siedlungsbereich Derendingens, der südlich der K 6900 am Hangfuß eines Rammert-Ausläufers liegt, soll in seiner Ausdehnung grundsätzlich erhalten bleiben und keine größere Erweiterung, vielmehr nur eine Abrundung erfahren. Diese Beschränkung ergibt sich aus landschaftsräumlichen Gegebenheiten wonach der Bereich in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes "Rammert" sowie in der Naherholungszone von Derendingen liegt und die teils steilen Hangflächen im Gesamtbild Derendingens ein besonderes Merkmal darstellen.

In diesem Randbereich soll der Grünraum in die Bebauung hineinwirken und nicht umgekehrt. Es wäre landschaftlich ein großer Verlust für Dorndingen, wenn in das stark modellierte Gelände der Streuobstwiesen mit verstärkter Bebauung eingegriffen würde. Unter diesem generellen Ziel werden die neuen Baulandausweisungen sowie die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung "zurückhaltend" getroffen.

Der Bereich "Käppele" soll in seinem derzeitigen Ausmaß beschränkt bleiben. Eine Vergrößerung oder Ausweitung in Richtung "Hasenäcker" widerspräche grundsätzlichen Zielvorstellungen der Bauleitplanung.

Neben der erwähnten Beziehung zur Landschaft ist der städtebauliche Innenraum im vorliegenden Planbereich zu beachten. Nach rein städtebaulichen Gesichtspunkten wäre die steile und schmale Hangzone zwischen Bernhalde und K 6900 (Weinbergstraße) unbebaut zu lassen. Da hier die Grundstücke teilweise bereits rechtlich Baulandqualität haben, ist eine Bebauung in möglichst reduzierter Form aufgenommen worden.

Eine weitere Zielvorstellung ist, die Bauzone zwischen Waldstraße und Bahnlinie nur geringfügig auszuweiten: Bahnlinie und benachbarte gewerbliche Bebauung sprechen dagegen, in dieser Randzone eine zweite Bauzeile festzusetzen.

6. Art der baulichen Nutzung

Bei der vorhandenen Bebauung in der Bernhalde und Waldstraße handelt es sich größtenteils um freistehende Wohngebäude. Diese vorhandene Nutzung wird als Zielsetzung für Bestand und Erweiterung durch die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" konkretisiert und damit auch die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes "Lange Furche" weitergeführt.

Der Bereich "Käppele" weist neben dem Wohnen auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung auf. Diese Mischstruktur sollte beibehalten und der Bereich deshalb als "Mischgebiet" ausgewiesen werden.

7. Maß der baulichen Nutzung

Aus der städtebaulichen Zielsetzung ergibt sich, daß sowohl Hochzonungen wie auch starke Überbauungen der Grundstücksfläche nicht beabsichtigt sind. Insbesondere sollen in dem Bereich Bernhalde, der hangwärts in den Grünraum

hineinreicht, Verdichtungen vermieden werden. Dies wird durch Beschränkungen der Nutzung auf max. 2 Wohnungen je Gebäude erreicht sowie durch die Festlegung auf freistehende Gebäude. Die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen wird auch in anderen Bereichen, wo eine Verdichtung empfindlich stören würde, als erforderlich angesehen.

8. Gestaltung

Die vielgestaltige Dachlandschaft der vorhandenen Gebäude soll vor dem Hintergrund des Rammert gewahrt und in demselben Sinne weitergeführt werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

9. Immissionen

Bei der Bebauung im Immissionsbereich der K 6900 werden erhöhte Lärmpegel auftreten. Hier sollte bei Neubauten durch passive Schutzmaßnahmen wie Grundrißgestaltung und Lärmschutzfenstern eine Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm erreicht werden.

10. Verkehrerschließung

Wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Bernhalde" vom Jahr 1962 festgesetzt - jedoch nur teilweise durchgeführt, wird ein Ausbau der Erschließungsstraße in diesem Bereich für notwendig erachtet. Das gewählte Ausbauprofilmaß von 4,50 m Straßenbreite + 0,50 m Schrammbord + 1,50 m Gehweg kann nicht weiter unterschritten werden. Wo Grundstücksflächen abgetreten werden müssen, erfolgt dies in einem durchaus zumutbaren Rahmen. Die Wendeplatte ist zur Verkehrssicherheit in den festgesetzten Maßen erforderlich.

Im Bereich Waldstraße wird der vom Bebauungsplan "Lange Furche" früher vorgesehene breitere Querschnitt reduziert auf 5,50 m Fahrbahnbreite mit einseitigem Gehweg (1,50 m) und Schrammbord (0,50 m). Dies ist eine Mindest-Querschnittsgestaltung für die Länge der Straße mit der zugehörigen Bebauung.

Die Erschließung zusätzlicher Grundstücke direkt von der K 6900 kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen werden. Ebenso dürfen die Einmündungen Kappelstraße/K 6900 und Bernhalde/K 6900 durch weiteren Verkehr einer über das Maß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen nicht noch weiter belastet werden.

11. Grünflächen

Die ausgewiesenen "privaten Grünflächen" eignen sich teilweise für eine kleingärtnerische Bewirtschaftung. Insbesondere wird die zusammenhängende Grünfläche zwischen Bahnkörper und Waldstraße (südl. Teil) bereits jetzt derartig genutzt. Auf dieser Fläche werden deshalb Geschirrhütten (mit Fenstern bis zu 15 cbm umbauter Raum) zugelassen.

Die vorhandenen großen Wiesenflächen (teils Obstbaumwiesen) finden als "landwirtschaftliche Fläche" ihre zweckmäßige Ausweisung.

Für vorhandene großkronige Bäume - soweit besonders wertvoll - wird ein Pflanzenerhaltungsgebot festgesetzt. Zur Bundesbahn hin werden Pflanzgebote für Einzelbäume für erforderlich angesehen. In unmittelbarer Nähe der Bahngrenze dürfen diese Bäume nicht hochwachsend und ausladend sein.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Erschließungsstraßen (Bernhalde und Waldstraße) vorhanden. Für die baulichen Erweiterungen sind nur in der Bernhalde kleinere Ergänzungen der Ver- und Entsorgung notwendig.

Wärmeversorgung

Für die Bebauung entlang der beiden Erschließungsstraßen ist die Gasversorgung gesichert, so daß hier mit Erdgas geheizt werden könnte. Im übrigen ist die Wahl des Heizmaterials nicht eingeschränkt. In dem überwiegend bereits bebauten Bereich wäre eine solche Beschränkung wenig wirkungsvoll.

13. Denkmalschutz

Im Bereich Bernhalde befindet sich ein Kulturdenkmal mit Gräbern aus der Merowingerzeit (6./7. Jahrh. n. Chr.). Die genaue Ausdehnung ist nicht bekannt. In dem im Plan gekennzeichneten Bereich muß bei jeder Baumaßnahme vorher eine archäologische Untersuchung erfolgen.

14. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Waldstraße und der Straße Bernhalde betragen insgesamt 510 000,-- DM.

15. Bodenordnung

Die Parzellen sind zumeist bebaut bzw. als Baulücken bereits parzelliert. In den wenigen Fällen von Baulandneuausweisungen, wo sich der Zuschnitt der Grundstücke für eine Bebauung noch nicht eignet, könnten die baulichen Zielvorstellungen durch private Grundstücksvereinbarungen geregelt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

16. Zeitliche Verwirklichung

Die Waldstraße und Straße Bernhalde sind noch nicht voll ausgebaut. Ihr Endausbau wurde noch nicht in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

Tübingen, den 30.09.1983/22.03.1984

Förster