



Begründung zum Bebauungsplan
Otto-Erbe-Weg in Tübingen

1. Grund der Planaufstellung

Für den Bereich des Otto-Erbe-Weges im Gewann "Esslingsloh", oberhalb der Zwehrenbühlstraße im Westen des Stadtgebietes, wurde bereits im Jahre 1933 ein Ortsbauplan aufgestellt - jedoch nicht bzw. nur in Teilbereichen mit behelfsmäßiger Erschließung realisiert.

Als hinreichende Rechtsgrundlage für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Hierbei ist es zweckmäßig, auch die bereits bebauten Randgebiete an der Zwehrenbühlstraße sowie die der Hallstattstraße, Justinus-Kerner-Straße und Stöcklestraße zugeordnete Bebauung im Osten in den Planbereich mit einzubeziehen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der angesprochene Bereich teils als Wohnbaufläche, teils als Freifläche für landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus Darstellungen des FNP entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie bereits erwähnt, liegt für den Bereich "Esslingsloh" ein einfacher, übergeleiteter Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan "Westlich der Justinus-Kerner-Straße" sowie Teilflächen des Bebauungsplanes "Stöcklestraße-Cottaweg bis Feldweg 140" werden - teilweise mit veränderten Festsetzungen - in den Planbereich integriert.

4. Planbereich

Der Bebauungsplan erfaßt das vom Randweg des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg nach Westen und Süden zur Zehrenbühlstraße und Stöcklestraße abfallende Hanggelände des Gewanns "Esslingsloh".

Im Nordwesten wird der Planbereich durch das Rückhaltebecken mit dem geplanten Fußweg zum Klinikum - im Südosten durch die Hallstattstraße und die Grundstücke Stöcklestraße mit Parzelle 2725/3 begrenzt.

Insgesamt erfaßt der Planbereich eine ca. 9,4 ha große Fläche. Davon sind
ca. 6,4 ha als Wohnbaufläche,
ca. 1,0 ha als Verkehrsfläche und
ca. 2,4 ha als private Grünfläche für gärtnerische Nutzung
ausgewiesen.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, Topographie und erschwerten Verkehrserschließung (steiles Hanggelände) soll der Bereich trotz des vorhandenen Wohnraummangels nicht für eine massierte Bebauung, vielmehr für die Erstellung familiengerechter Eigenheime in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und einigen Reihenhäusern erschlossen werden.

Für eine relativ lockere Bebauung mit geringem Verkehrsaufkommen sprechen neben den städtebaulichen Gesichtspunkten auch die schwierige und aufwendige Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf den bergseits und talseits der Straße anliegenden Baugrundstücken.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich weist teils "reines Wohngebiet" (WR), teils "allgemeines Wohngebiet" (WA) aus.

Im reinen Wohngebiet werden aufgrund der erschwerten Verkehrsanbindung die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 (6) der BauNVO ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird dadurch nicht berührt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird außer den in Baustreifen dargestellten überbaubaren Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 - 0,35 und eine

Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 - 0,8 festgesetzt.

Für die neu zu erschließenden Baugrundstücke sind Gebäude mit

1 talseitigen Sockelgeschoß,

1 Normalgeschoß und

1 ausbaubaren Dachgeschoß ($Z = I + ID$) zulässig.

Aufgrund der o.a. Gesichtspunkte wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude beschränkt.

Im Hinblick auf die oben genannten Gebäudeformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Gebäudegruppen als Reihenhäuser) wird eine "abweichende Bauweise", d.h. offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung der Gebäudegruppen auf max. 25 m festgesetzt.

7. Erschließung

Mit dem Ausbau des Otto-Erbe-Weges wird der Mittelhang des "Esslingsloh" für die Bebauung erschlossen.

Die ca. 500 m lange und beidseitig anzubauende Straße erhält ein Profil von

6,0 m Fahrbahnbreite

0,5 m bergseitigem Schrammbord und

1,5 m breitem talseitigen Gehweg.

Bei der ausgewiesenen Fahrbahnbreite ist ein Gegenverkehr bei einseitigem Parken gerade noch möglich.

Unter Berücksichtigung des steilen Hanggeländes sind beidseits der Straße Garagen mit verkürztem Stauraum (mindestens 1 m) zulässig. Die Erschließung der rückwärtigen Gartengrundstücke - einschließlich der abzuleitenden Oberflächenwasser - ist bei Fremdeigentum privatrechtlich zu regeln.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Im örtlichen Planbereich wird die früher vorgesehene Straßenverbindung zwischen den Wohngebieten Zwehrenbühl und Geigerle aufgegeben und nur noch eine Rad- und Fußwegverbindung ausgewiesen.

Erschließungskosten: Für den Ausbau des Otto-Erbe-Weges sowie der Rad- und Fußwegverbindung zur Justinus-Kerner-Straße wurde überschlägig ein Kostenauf-

wand von

1 100 000,-- DM für die Straßen- und Wegflächen (einschließlich
Stützmauern)

650 000,-- DM für den Kanal und

300 000,-- DM für die Versorgungsleitungen

ermittelt.

8. Folgeeinrichtungen

Für das neu zu erschließende relativ kleine Baugebiet sind weder Einrichtungen des Gemeinbedarfs noch besondere Dienstleistungseinrichtungen erforderlich, da diese in zumutbarer Entfernung außerhalb des Planbereiches zur Verfügung stehen.

9. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung zum Vollzug des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte nicht vorgesehen.

10. Zeitliche Verwirklichung

In der mittelfristigen Finanzplanung ist der Vollzug der Erschließung ab 1983 vorgesehen.

Tübingen, den 14. August 1981

Forum