Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten
Fasz. L 13 V
392

Begründung zum Bebauungsplan

"WALDHÖRNLE"

in Tübingen - Derendingen

1. Planungsanlaß

Aufgrund einer Bauanfrage für eine Erweiterung der Gaststätte - die als nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich vom Regierungspräsidium abgelehnt wurde und damit nicht genehmigungsfähig war - hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Hiermit soll das Projekt in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang gestellt und für seine Verwirklichung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Planbereich

Mit dem beabsichtigten Hotel-Projekt steht die Betriebsanlage der Möbelfabrik Beck in engstem räumlichen Zusammenhang. Dieser Bereich wird deshalb in den Planbereich mit einbezogen. Auch steht mit dem Hotel-Projekt der geplante 4-spurige Ausbau der B 27 funktionell und räumlich in direktem Zusammenhang. Da hierfür jedoch noch keine verbindlichen Planungen vorliegen, wird die derzeitige Verkehrsfläche der B 27 mit einem entsprechenden Sicherheitsabstand für den Straßenausbau außerhalb des Planbereiches gelassen.
Der Planbereich umfaßt insgesamt 2,2 ha, davon sind

2,1	Gewerbegebiet
	(0,9 ha Firma Beck)
	(1,2 ha gepl. Hotelbereich)
0,1	Öffentliche Verkehrsfläche

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Planbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die geringe Erweiterung, die durch das geplante

Hotel-Projekt über die dargestellte Fläche hinaus erforderlich wird, ist durch den Begriff des "Entwickelns" abgedeckt.
Ebenso muß das geplante "Gewerbegebiet" aus der dargestellten gemischten Baufläche "entwickelt" werden. Es hat sich bei der konkreten Untersuchung des bestehenden Betriebes der Firma Beck gezeigt, daß eine Einstufung als "Mischgebiet" in der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich ist.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Firma Beck und der bestehende Gaststättenbetrieb "Waldhörnle" liegen derzeit im Außenbereich (§ 35 BBauG). Die rechtliche Position bezüglich der zulässigen Immissionen erwächst ebenfalls aus der Lage im Außenbereich.
Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan wird der größte Teil des Bereichs erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Eine Teilfläche des Bereichs für das neu ausgewiesene Hotel ist derzeit im 1963 genehmigten Bebauungsplan "Hechinger Straße - Backofen - Galgenbergstraße und Kelterweg" als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan soll einerseits der vorhandene Betrieb der Möbelfabrik Beck gesichert und andererseits ein neuer Hotel- und Gaststättenbetrieb in räumlich enger Nachbarschaft planungsrechtlich vorbereitet werden.
Der Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen die Verträglichkeit der verschiedenartigen Nutzungen planungsrechtlich ermöglichen.
Vom städtebaulich-landschaftlichen Aspekt aus soll für die exponierte Hanglage ein vertretbarer planungsrechtlicher Rahmen

geschaffen werden.
Es ist dabei danach anzustreben, daß für die konkrete Ausgestaltung des Bauprojektes an der stadträumlich hervorragenden Stelle eine gestalterisch hohe Qualität erreicht wird. Da dies nicht durch Festsetzungen möglich ist, sollte ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

6. Art der baulichen Nutzung

Für die Firma Beck kommt nach den derzeitigen Emissionen und von der Art des Betriebes her nur die Einstufung als "Gewerbegebiet" (GE) in Betracht. Der Betrieb soll auch weiterhin nicht unzumutbar eingeschränkt werden. Da die Nachbarschaft zum geplanten Hotelgrundstück räumlich so eng ist, kann eine Verträglichkeit rechtlich nur gesichert werden, indem der Nachbarbereich ebenfalls als "GE" ausgewiesen wird. Eine Abstufung in eine andere "Immissionsstufe" wäre auf solch kurze Entfernung wirkungslos.
Das geplante Hotelgebäude ist unter dem Oberbegriff "Gewerbebetriebe aller Art" nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässig. Es erfährt hiermit allerdings nicht die optimale Einstufung, die ein auf Außenwirkung angewiesenes Unternehmen haben sollte. Die im GE zulässigen Immissionen und die städtebaulich-lagemäßigen Nachteile müssen vom Hotel bautechnisch und gestalterisch bewältigt werden.

Durch die Einstufung "GE" kann das sogenannte Hotelgrundstück nicht auf die beabsichtigte Nutzung "Hotel" hin fixiert werden.

Da die Hotelnutzung selbst unter dem Oberbegriff "Gewerbebetriebe aller Art" läuft, sind auch andere gewerbliche Nutzungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Südlicher Planbereich

Bei der Möbelfabrik wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 eine Nutzung festgesetzt, die Erweiterungen noch ermöglicht - soweit dies der gesetzliche Waldabstand zuläßt.

7.2 Nördlicher Planbereich (Hotel-Projekt)

Die Nutzung dieses Bereiches wird mit GRZ o,3 und CFZ 0,8 so festgesetzt, daß ein Hotel in der Größenordnung von 150 Betten nutzungsmäßig abgedeckt ist. Der Baustreifen läßt, da noch keine konkreten Planungen vorliegen, viel Spielraum in der Stellung und der baulichen Gestaltung der Gebäude zu.

8. Gestaltung

Für das sogenannte Hotelgrundstück werden geneigte Dachflächen (mind. 20°) vorgeschrieben und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für eine befriedigende Gestaltung dieser optisch wirksamen Bergnase an der südlichen Stadteinfahrt wäre ein Wettbewerb sehr hilfreich. Dies kann jedoch nicht verfahrensrechtlich im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

9. Grünraum

Auf dem Grundstück Hechinger Straße 2o1 befindet sich eine markante Zwieseleiche, die als Naturdenkmal festgesetzt ist. Dieser Baum sowie die daran anschließende Baumgruppe werden im Bebauungsplan mit "Pflanzerhaltungsgebot" belegt. Der sonst vorhandene dichte Bewuchs auf dem o.g. Grundstück und auf Flurstück 2060 besteht zumeist aus Obstbaum-Wildlingen, die nicht erhaltenswert sind und für die keine Festsetzungen getroffen werden. Jedoch werden zur späteren Eingrünung der Bauanlage Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

10. Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung liegen noch einige Unsicherheiten vor, die auch in nächster Zukunft nicht abschließend geklärt sein werden und die deshalb nicht abgewartet werden können.
So kann die Trassenführung der künftig zweibahnig ausgebauten B 27 noch nicht genau dargestellt werden, ebenso nicht, wie die Straße höhenmäßig liegt. Es steht lediglich fest, daß die Waldhörnlestraße und der Kelterweg (GV 7089) nicht an die B 27 angeschlossen werden können. Dabei ist offen, ob die Verbindung beider Straßen in Form einer Unter- oder Überführung geschieht.

Der Bebauungsplan nimmt insofern auf die Ausbauplanung der B 27 Rücksicht, als in einer Abstandszone keine baulichen Anlagen zugelassen werden.

Der Kelterweg soll von der B 27 aus auf eine Länge von rd. 150 m mit 6 m Breite ausgebaut werden. Bei Durchführung des Bauprojektes ist auch die Verlegung eines Abwasserkanals erforderlich.
Die vorhandene Fußwegverbindung vom Waldhörnle zur Kalleehöhe wird im Bebauungsplan als "öffentlicher Fußweg" festgesetzt.

11. Kosten

Der Ausbau des Kelterweges (einschließlich Kanalverlegung) wird mit rund 220.000 DM veranschlagt.

12. Zeitliche Verwirklichung

Mit der Verwirklichung des Hotel-Projektes kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ohne weitere städtische Vorleistungen begonnen werden.

Tübingen, den 11.11.1985

Forum