

Stadtplanung Tübingen

Bebauungsplanakten

Fasz.

4017

1196

Aufgrund des
neuen Beschluss-
antrages in der
Vorlage 1190/87
gilt die Begründung
vom 15. 6. 86

TL

Begründung

zum Bebauungsplan

"Sandäcker-West", Tübingen-Unterjesingen

1. Planungsanlaß

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Bebauung der noch zur Verfügung stehenden freien Grundstücke geordnet und die derzeit unzureichende Straßenerschließung verbessert werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "gemischte Baufläche" ausgewiesen.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist hierin eine geringe Abweichung vorhanden, indem als Pufferzone zum angrenzenden reinen Wohngebiet eine Fläche als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen wird. Diese Abweichung ist durch den Begriff des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BBauG gedeckt.

3. Planbereich

Der Planbereich ist so gewählt worden, daß im Norden und Osten an vorhandene qualifizierte Bebauungspläne angeschlossen und insgesamt ein zusammengehörendes Quartier gebildet werden konnte.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche (MI)	2,24 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha
Verkehrsfläche	0,67 ha.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. An der Gebäudeflucht östlich der Straße "Bei den Linden" befindet sich eine genehmigte alte Baugrenze vom 12.05.1877. Ebenfalls genehmigte alte Baugrenzen sind entlang der Jesinger Hauptstraße ausgewiesen: Zwischen Geb. 110 und 120 (19.03.1939) und zwischen Geb. 122 und 126 (10.03.1930).

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich liegt zwischen der östlichen Randbebauung des alten Ortskernes und dem Neubaugebiet "Sandäcker Ost" - am Ortsrand von Unterjesingen in Richtung Tübingen.

Die bereits vorhandene Bebauung lehnt sich in Struktur und Erscheinungsbild an die historische Bausubstanz an. Diese Tendenz soll weiterverfolgt werden und auch für die weitere Bebauung maßgebend sein.

Entscheidend für die Gestaltung des Ortsrandes nach Süden - zur Bahn hin - ist u.a. auch eine gute Eingrünung.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich liegt derzeit eine typische Mischnutzung mit betrieblichen Anlagen (Strumpffabrik, Tankstelle, Metzgerei, u.s.w.) und Wohngebäuden vor.

Es ist einerseits Ziel der Planung, daß die Grundstücke auch weiterhin gewerblich genutzt werden können und andererseits die vorhandenen betriebsfremden Wohnungen nicht verdrängt werden sollen.

Als einzig mögliche Einstufung ergibt sich deshalb die Ausweisung "Mischgebiet". Da östlich der Sandäckerstraße "reines Wohngebiet" festgesetzt ist, wird dort, wo es durch die vorhandene Nutzung möglich ist, eine "Pufferzone" als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die bestehende Nachbarschaft zwischen Tankstelle mit

KFZ-Reparatur und "reinem Wohngebiet" kann, da Änderungen der vorhandenen Nutzung nicht in Aussicht stehen, planungsrechtlich nicht befriedigend gelöst werden.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der generellen Zielvorstellung aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet.

Im Bereich der Grundstücke Jesinger Hauptstraße 110 - 116 sowie 122 - 130 wird eine maximale dreigeschossige Bebauung festgesetzt, im übrigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung.

Die dreigeschossige Bebauung ergibt sich durch das nach Süden abfallende Gelände. Die Höhe dieser Gebäude wird durch die Traufhöhe begrenzt.

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung sind Untergeschosse und Dachgeschosse, soweit sie nicht als Vollgeschosse angerechnet werden müssen, zusätzlich zulässig. Als Abstufung zur Landschaft und um eine Anpassung an die dahinterliegenden Wohngebäude zu erreichen, ist für einen Teil der zweigeschossigen Gebäude eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Eine zusätzliche Vorschrift über Abgrabungen und Aufschüttungen soll zu großen Geländeformverformungen entgegenwirken.

8. Verkehrerschließung

Die Sandäckerstraße ist über einen gut ausgebauten und ampelgesteuerten Verkehrsknoten an die Jesinger Hauptstraße (B 28) angeschlossen. Sie ist auch Haupteerschließungsstraße des Baugebiets "Sandäcker Ost".

Sie soll im Planbereich nach Westen verlängert und beim Weg 7247 mit einem Wendehammer versehen werden.

Ein befahrbarer Wohnweg erschließt soweit notwendig weitere Baugrundstücke.

Ein bestehender Radweg nach Tübingen tangiert im Süden das Baugebiet. Dieser Radweg darf nicht zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden. Die Erschließung der neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Jesinger Hauptstraße 110 - 118 muß deshalb über die vorhandene Erschließungsstraße (B 28) erfolgen.

9. Grünflächen

Die Erhaltung der städtebaulich wirksamen Linden soll durch eine öffentliche Grünfläche mit "Pflanzerhaltungsgebot" westlich der Straße "Bei den Linden" gesichert werden.

Der außerdem schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes soll ebenfalls mit "Pflanzerhaltungsgeboten" ergänzt werden.

Entlang des Radweges soll durch Pflanzgebot von Bäumen und Hecken eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft erreicht werden.

10. Kosten

Für die Erschließung sind überschlägig 300 000 DM ermittelt und in der Finanzplanung ausgewiesen worden.

11. Bodenordnung

Die Zuschnitte der Baugrundstücke sind für die vorgesehene Bebauung geeignet, wobei teilweise geringe Grenzkorrekturen sinnvoll wären. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist deshalb nicht erforderlich.

12. Zeitliche Verwirklichung

Die derzeit verkehrlich nicht befriedigende Situation bei der Einfahrt über den Weg 7247 in die B 28 sowie die Erschließung weiterer Baugrundstücke fordern eine zeitnahe Realisierung des Bebauungsplanes.

In der Finanzplanung ist diese Erschließung für 1989 vorgesehen.

Barth

Tübingen, den 25. Juni 1986/25. März 1987