

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
" U N T E R E V I E H W E I D E "

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Aufstellungsbeschluß zu dem Bebauungsplan im Jahr 1981 war einerseits durch die Aufgabe der Klinikgärtnerei gegeben, andererseits durch das allgemeine stadtplanerische Ziel der Schließung von Baulücken im bebauten Bereich.

Hinzu kommt die allgemeine Wohnraumknappheit, vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaues. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll somit einem aktuellen öffentlichen Interesse entsprochen werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" ist somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - nämlich die Klinikgärtnerei und die südlich anschließenden Grundstücke - liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es gibt für diesen Bereich straßenseitig nur die Festsetzung einer Baugrenze aus dem Jahre 1957.

Im Osten, entlang der Hausserstraße, liegen Festsetzungen von Baugrenzen aus dem Jahre 1958 vor.

Einige kleine Flächen im Norden (Flurstücke 1265/1, 1265/2, Wolfgang-Stock-Straße) liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Untere Viehweide, Teil II".

Bis auf die eben genannten kleinen Flächen wird damit der Bereich erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

4. PLANBEREICH

Der Bebauungsplan ordnet einen - insgesamt gesehen - bereits bebauten Bereich. Es werden deshalb in den Planbereich nur diejenigen Grundstücke einbezogen, für die eine bauliche Nutzungsänderung gegenüber

den heutigen rechtlichen Möglichkeiten vorgesehen ist. Schwerpunktmäßig umfaßt der Bereich somit das landeseigene Grundstück der ehemaligen Klinikgärtnerei. (Flurstück 1272) sowie die angrenzenden, privaten Grundstücke, für die eine Änderung der baulichen Situation vorgesehen ist sowie zur Abrundung des Bereiches angrenzende Grundstücke.

Im wesentlichen handelt es sich dabei um die Flächen, die südlich an das "Gärtnereigrundstück" angrenzen, da eine Erschließung dieser Flächen über das Flst. 1272 erfolgt und somit Abhängigkeiten gegeben sind.

Der Planbereich umfaßt insgesamt ca. 2,2 ha, davon sind

reines Wohngebiet	ca. 2,0 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen Osthang mit einer Neigung von ca. 10 % in schöner Aussichtslage. Die vorhandene Hangzone, im größeren Zusammenhang gesehen, ist durch eine lockere Einzelhausbebauung gekennzeichnet (östlich der Gottlieb-Olpp-Straße), bzw. durch eine etwas kompaktere Geschosßbebauung durchmischt mit Einzelhäusern (westlich der Gottlieb-Olpp-Straße). Die vorliegende städtebauliche Aufgabe besteht darin, eine größere Baulücke innerhalb einer relativ lockeren Bebauung nach zeitgemäßen Zielvorstellungen zu bebauen. Dabei ist davon auszugehen, daß derartig große Gartenflächen - wie im Bereich teilweise vorhanden - heute nicht mehr vertretbar sind und nicht als maßstabbildend herangezogen werden können. Hiergegen sprechen auch Gründe einer effektiven Erschließung, der akute Bedarf an Wohnbauland und speziell der Baulandbedarf für den sozialen Wohnungsbau. Diese gewichtigen öffentlichen Belange lassen sich zwangsläufig nur durch einen Geschosßbau verwirklichen. Die Aufzonung läßt sich städtebaulich auch durch ein Anknüpfen an die Geschosßbauten westlich der Gottlieb-Olpp-Straße rechtfertigen. Aus diesem Grund ist die strassennahe Bauzeile auf dem Klinikgärtnereigelände für einen Geschosßbau von 2 Vollgeschossen vorgesehen, wobei talseitig durch ein untergeschobenes Garagengeschosß 3 Geschosse in Erscheinung treten. Die beiden talseitig folgenden Bauzeilen sind für eine 3-geschossige Bebauung (3

Wohnebenen) vorgesehen. Talseitig erscheint zusätzlich ein Garagengeschloß. Damit wird die "Belastung" durch eine höhere Bebauung nicht an den Rand geschoben, sondern auf dem eigenen Grundstück verkraftet. Der seitliche Anschluß der neuen Gebäude geschieht an die vorhandene Bebauung, um damit keine Gartenzonen zu belasten.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Planbereich sind derzeit nur Wohnungen vorhanden. Diese Nutzung ist auch für die geplante Nutzung beabsichtigt.

Für den gesamten Planbereich wird "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dabei soll jedoch nicht das gesamte, relativ breite Spektrum an Nutzungen, die danach möglich wären, zugelassen werden. Unter dem Gesichtspunkt der möglichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen (Siehe textliche Festsetzungen). Räume für freiberuflich Tätige (Arzt, Rechtsanwalt, usw.) und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind generell zulässig.

Weiterhin bleiben nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gemeindliche Zwecke sowie Verwaltungen. Dies in dem Sinne, daß wohnnahe, emissionsarme Arbeitsplätze innerhalb eines Wohngebietes durchaus erwünscht sind.

7. SOZIALER WOHNUNGSBAU

Für das Flurstück 1271 (die ehemalige Klinikgärtnerei) wird festgesetzt, daß hier nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen. Andere Nutzungen, die als Ausnahmen zugelassen werden können, bleiben hiervon unberührt. Mit der getroffenen Festsetzung kann ein sozialer Wohnungsbau jedoch nicht erzwungen werden.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die vorhandene Wohnbebauung wird planungsrechtlich abgesichert. Bei der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten auf sogenannten Einfamilienhausgrundstücken wird die umgebende Kubatur und Höhenentwicklung beibehalten (talseitig zwei Geschosse mit ausbaubarem Dachgeschoß). Um

in diesen Bereich die bisherige Familienstruktur beizubehalten und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zu intensive Nutzung zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Da in der Hanglage des gesamten Baugebietes die alleinige Festlegung der Geschößzahl zu wenig aussagekräftig ist, wird spezifiziert für den gesamten Planbereich die talseitige und bergseitige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Durch die Grundflächenzahl mit relativ einengenden Baustreifen wird die potentielle Bebanung weiterhin begrenzt und festgelegt.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Fahrverkehr

Eine Erschließung der ausgewiesenen Baumöglichkeiten kann sinnvollerweise nur von der Gottlieb-Olpp-Straße erfolgen.

Die öffentliche Erschließungsstraße A soll als "Mischbereich" (Fußgänger- und Kfz-Verkehr auf gemeinsamer Fläche) in Form einer Stichstraße erfolgen. Die Länge des Stiches (rd. 110 m) und das starke Gefälle (rd. 11,8 %) bedingt, daß als Abschluß eine auch für Müllautos ausreichend dimensionierte Wendeplatte angelegt wird.

Die von der Stichstraße abgehenden Wohnwege sind nur für die Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen vorgesehen, nicht für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Öl, Müll).

Um die zusätzlich zu erschließenden, in zweiter Bauzeile liegenden privaten Baugrundstücke ausreichend verkehrsmäßig anzubinden, wird von der Planstraße A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Süden festgesetzt.

Um das Gefälle der Straße A zu reduzieren, wird die Wendeplatte ca. 1,5 - 2 m über das vorhandene Gelände gehoben. Damit ist ein Niveauunterschied zu den südlich angrenzenden Grundstücken unvermeidbar.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen geschaffen werden. Für Flurstück 1272 wird die Platzierung der Stellplätze/Carports festgesetzt. Garagen müssen in der überbaubaren Fläche hergestellt werden (nur Flst. 1272). Sie sollen hangseitig im Untergeschoß liegen. Öffentliche Parkplätze werden nicht vorgesehen.

ÖPNV

Der Anschluß an den ÖPNV ist über die "Im Schönblick" verkehrende Buslinie gegeben. Zur Haltestelle beträgt die Entfernung rd. 250 m.

10. GESTALTUNG

Die relativ komprimierte Bebauung soll durch eine gewisse Einheitlichkeit in der Gestaltung "zusammengehalten" werden. Dies gilt schwerpunktmäßig für Dachneigung und Dachfarbe. Zur effektiven Nutzung des Dachraumes sind Dachaufbauten und -einschnitte gestattet.

11. GRÜNPLANUNG

Die Freianlagen des Geschoßwohnungsbaus sollten nach Möglichkeit den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Der nach Landesbauordnung erforderliche private Kleinkinderspielplatz für den Geschoßwohnungsbau wird im Bebauungsplan nicht fixiert, da dieser abhängig ist von der konkreten Freiraumgestaltung. Der Spielplatz sollte auf jeden Fall zentral für die Wohnanlage angelegt werden und im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

Weitere Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sollen auf den internen Erschließungsstraßen entstehen.

Für den Bereich des Geschoßwohnungsbaues werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgelegt, um hierdurch eine Minimierung der nachteiligen Folgen der Bebauung zu erreichen.

Besonders wertvolle und alterungsfähige Bäume sollten nachhaltig erhalten bleiben. Es werden deshalb mit Pflanzeerhaltungsgebot belegt:

6 große Walnußbäume und 1 Hainbuche.

Den jeweiligen Baugesuchen sollte ein Freiflächengestaltungsplan beige-fügt werden.

12. AUSSAGEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Den Zielsetzungen des Gesetzes (§ 8 a - c BNatSchG) Eingriffe zu vermeiden, deren nachteilige Auswirkungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren, kann in dem vorliegenden Planbereich in nicht ausreichendem Maße nachgekommen werden. Mit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Flächen durch Bauwerke, Straßen und oberirdisch angelegten Stellplätzen verbleibt auf ca. 2/3 der Gesamtfläche wenig Raum für hochwertige Landschaftselemente.

Mit den vorgenommenen Pflanz- und Entsiegelungsgeboten (insbesondere bei Stellplätzen) wurden viele für dieses städtebauliche Konzept mögliche Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen wahrgenommen.

Daß trotz dieser Minimierung des Eingriffs kein ausreichender Ausgleich hergestellt werden kann, wird im Interesse überwiegender öffentlicher Belange hingenommen: Die Nutzung der vorhandenen Baulücken für eine verdichtete Wohnbebauung ist notwendig, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung nachzukommen. Dabei muß festgestellt werden, daß hier durch den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen wird, auf einem landeseigenen Grundstück, das bisher gärtnerisch genutzt wurde, verdichteten Wohnungsbau zu erstellen, der die Chance zu preiswerterem Wohnraum eröffnet. Die Anwendung der Leitidee "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" stellt hier einen wirksamen Beitrag zur Nutzung vorhandener Infrastrukturen und zur Vermeidung von Eingriffen in Stadtrandbereiche dar, was in gesamtstädtischem Interesse ist.

13. WÄRMEVERSORGUNG

Eine Gasversorgung ist für den Planbereich möglich und sinnvoll. Die neu geplante Bebauung umfaßt nicht so viele Wohnungen, daß der Anschluß an eine zentrale Fernwärmeversorgung wirtschaftlich wäre. Ob für die Gebäude innerhalb des landeseigenen Grundstückes eine zentrale Heizanlage zweckmäßig ist, bedarf einer späteren Klärung.

14. BODENORDNUNG

Das landeseigene Grundstück mit der schwerpunktmäßigen Bebauung ist ohne weitere Bodenordnung erschließbar und bebaubar. Die angrenzenden Grundstücke (Flst. 1273, 1275/1, 1274, 1271/1, 1271/2) werden teilweise über die zukünftig öffentlichen Weg-/Straßenflächen auf Flst. 1272 erschlossen, teilweise werden die Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Auf eine öffentliche Erschließung der Baumöglichkeiten in zweiter Bauzeile wird bewußt verzichtet.

15. KOSTEN

Für die Straßenbaukosten einschließlich Entwässerung werden nach überschlägiger Ermittlung rd. 0,5 Mi. DM veranschlagt.

16. ZEITLICHER ABLAUF

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll mit den Erschließungsarbeiten für das ehemalige Klinikgärtnerengelände begonnen werden und danach die Bebauung erfolgen.

Tübingen, 22.12.1993