

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SÜDWESTLICHER ORTSRAND"
IM STADTEIL HAGELLOCH

1. GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Rahmenplanes Hagelloch ergab, daß die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Hagelloch nur durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG erreichbar sind.

Des weiteren wurden im Rahmen von Bauvoranfragen verschiedene Bauwünsche an die Stadt herangetragen, deren Verwirklichung zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluß der Ortsrandbebauung führen würde, aber nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden könnten.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.11.1979 genehmigt wurde, ist der südöstliche Bereich der Panoramastraße als Grenze für die östlich angrenzende Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung des Dorfgebietes südlich des Wahlhau stellt eine Entwicklung aus der grobmaschig im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Sinne einer stärkeren Differenzierung dar. Eine entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der gesamte Planbereich - mit Ausnahme des Grundstückes Schloßgartenstraße 38 - ist bisher in keinem qualifizierten Bebauungsplan städtebaulich geordnet. Für das Grundstück Schloßgartenstraße 38 sind im Rahmen eines Ortsbauplanes Baulinien ausgewiesen.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die östlich an die Panoramastraße angrenzenden, bisher unbebauten Grundstücke sowie den Bereich südlich des Wahlhau.

Die Grenze zur vorhandenen Bebauung ist auf die Plangebietsgrenzen der bereits rechtsgültigen bzw. im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne abgestimmt.

Der Planbereich umfaßt 2,62 ha. Davon sind

0,47 ha allgemeines Wohngebiet

0,43 ha Dorfgebiet

1,39 ha private Grünfläche

0,33 ha Verkehrsfläche.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der Bebauungsplan hat das Ziel, dem südwestlichen Ortsrand von Hagelloch eine abschließende Gestalt zu geben. Die übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen sind im Rahmenplan Hagelloch untersucht und diskutiert worden. Auch am südwestlichen Ortsrand soll das Dorf sein typisches Gepräge beibehalten. Die vorgesehenen zusätzlichen Baumöglichkeiten sollen nur noch Abrundungen des Vorhandenen darstellen - soweit sie vom Ortsbild und Grünraum her vertretbar erscheinen - und keinen Ansatz zu weitergehenden Entwicklungen bilden. Die umgebenden Obstbaumwiesen, die als Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung in Hagelloch besonders charakteristisch sind, sollen erhalten bleiben - sie werden deshalb in den Planbereich mit einbezogen und festgeschrieben.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Gebäude südlich des Wahlhaus weisen teils eine Wohnstruktur aus, teils liegen dort landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (zum Teil Großvieh), teils landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe. Diese kleinbäuerliche Struktur soll auch zukünftig erhalten bleiben - dementsprechend wird hier planungsrechtlich "Dorfgebiet" ausgewiesen. Die in diesem Bereich liegenden Wohngebäude müssen die Immissionen, die im Dorfgebiet zulässig sind, dulden.

Die vorhandene und geplante Bebauung zwischen Panoramastraße und Hornkopfstraße wird als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Damit wird die benachbarte, im Bebauungsplan "Ähnesäcker" als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Nutzung weiter fortgesetzt bis zum Wahlhau.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Da die neu geplante Bebauung den neuen und endgültigen Ortsrand von Hagelloch bilden soll, muß dies auch im Maß der baulichen Nutzung besonderen Niederschlag finden. Für die Randgebäude wird deshalb nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen und des weiteren Begrenzungen durch die Traufhöhe vorgeschrieben. Dieser Zielvorstellung entsprechend sind auch die Grund- und Geschossflächen so festgesetzt, daß sie keine übergroßen Gebäude zulassen. Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei beschränkt.

8. BAUWEISE

Durch die festgesetzte Bauweise - "offen, nur Einzelhäuser zulässig" - soll garantiert werden, daß die vorhandene aufgelockerte Bauweise weiter fortgesetzt wird und daß speziell am Ortsrand nicht kompakte Baumassen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern den Bezug zur Landschaft blockieren.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Ausbau der Panoramastraße geschaffen werden, so daß die Verbindung Panoramastraße - Wahlhau funktionstüchtig ausgebaut werden kann. Beide Straßen werden mit dem vorhandenen Ausbauprofil von 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg und 0,5 m Schrammbord fortgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Planes wird eine ehemals diskutierte Verbindung Panoramastraße - Schloßgartenstraße fallen gelassen.

10. GRÜNPLANUNG

Die den Ort umgebende Obstbaumwiesen sind ein charakteristisches Merkmal Hagellocks, auf dessen Erhaltung schon im Rahmenplan besonders Wert gelegt wurde. Diese Obstbaumwiesen sind im Zusammenhang mit dem gut ausgebildeten Waldtrauf eine natur-räumliche Einheit, deren Erhaltung so schwer wiegt, daß dem gegenüber eine mögliche Bebauung zurückstehen muß. Auf eine planungsrechtliche Festschreibung der vorhandenen Bäume in der privaten Grünfläche wird jedoch verzichtet, da dies für die Bewirtschaftung eine zusätzliche Einschränkung darstellen würde. Die Baumreihe entlang des Wahlhaus ist besonders raumbildend und soll deshalb erhalten bleiben. Sie bildet einen guten Übergang zwischen dem innerörtlichen Grün einerseits und den Obstbaumwiesen andererseits.

11. BODENORDNUNG

Der Bereich östlich der Panoramastraße, der neu überbaut werden soll, ist zur Zeit nach Lage, Form und Größe für eine Bebauung noch nicht geeignet. Ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz ist ggf. erforderlich.

12. KOSTEN

Der Ausbau der Panoramastraße wird mit 200 000,-- DM veranschlagt.

13. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die geplanten Gebäude können teilweise sofort bzw. nach der notwendigen grundstücksmäßigen Klärung bebaut werden.

Tübingen, den 10. September 1981 / 15. Februar 1982

Barth