

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Auchtert-Bangert"

Tübingen-Hagelloch

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Das letzte größere Baugebiet in Hagelloch wurde in den Jahren 1974 bis 1976 erschlossen und ist nahezu vollständig überbaut. Für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes ist die Erschließung von weiterem Bauland in Hagelloch notwendig. Dies entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplanes.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem am 21.12.1979 genehmigten Flächennutzungsplan ist das geplante "allgemeine Wohngebiet" als "Wohnbaufläche" dargestellt, die "öffentliche Grünfläche" mit Sportplatz und die Gemeinbedarfsfläche weisen im Flächennutzungsplan ebenfalls die entsprechenden Darstellungen auf. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung stimmen somit überein.

Im Bereich "Bangert" weist der Bebauungsplan eine etwas größere Wohnbaufläche aus als im Flächennutzungsplan. Dieses nicht ganz exakte Einhalten der generellen Vorplanung des Flächennutzungsplanes ergibt sich durch die konkrete Bearbeitung - in diesem Fall durch das Straßenerschließungs-System mit den zugehörigen Grundstückstiefen.

Im Bereich "Auchtert" weicht die Südgrenze der Bebauung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig zurück. In der verbindlichen Bauleitplanung hat sich ergeben, daß aus landschaftlich - topographischen Gründen dieses Zurücktreten der Bebauung (ca. 40 m) erforderlich ist.

Die genannten Abweichungen sind im Rahmen des "Entwickelns" aus dem Flächennutzungsplan zulässig.

### 3. Vorhandene Rechtsverhältnisse

Die Neubaugrundstücke und die Sportflächen liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Flächen werden somit erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

Für die Schloßgartenstraße liegt ein Baulinienplan aus dem Jahre 1901 vor, für die Alte Steige ein Baulinienplan aus dem Jahre 1894. Ein geringer Teil der Geißwiesenstraße liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Ortsdurchfahrt Hagelloch" vom 14.10.1976.

#### 4. Planbereich

Der Planbereich ist so gewählt, daß im Norden ein direkter Anschluß an die bereits rechtsgültigen Pläne "Südwestlicher Ortsrand" und "Ortsdurchfahrt Hagelloch" sowie an den als Plankonzept aufgestellten Bebauungsplan "Viehortstraße/Auchtertstraße/Torbogenweg" gegeben ist.

Im Süden verläuft die Grenze teilweise dem Waldrand entlang, im übrigen wird nur die Fläche einbezogen, für die eine neue, veränderte Ausweisung getroffen wird. Im Osten werden die - teils bereits bebauten - Grundstücke, die im Zusammenhang mit einer später möglichen Fortführung der Planstraße D stehen, nicht in den Planbereich einbezogen.

Insgesamt umfaßt der Planbereich 10,3 ha, davon sind:

allgemeines Wohngebiet (davon neu ausgewiesen: 4,3 ha)	5,0 ha
Dorfgebiet	0,5 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,0 ha
Öffentliche Grünfläche (Freisportanlagen)	2,6 ha
Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün	1,2 ha

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Neubaugebiet im Gewann "Auchtert-Bangert" soll sich in seinem Erscheinungsbild an den alten Ortskern von Hagelloch angleichen. Dies gilt sowohl für die Straßenräume wie für die Hausformen und die äußere Gestaltung.

Das Neubaugebiet soll sich auch räumlich - topographisch nicht von dem vorhandenen Siedlungsgefüge absetzen und städtebaulich keinen eigenständigen Schwerpunkt bilden.

Es soll zudem vermieden werden, daß das Neubaugebiet "Auchtert-Bangert" schon von der Baumasse her ein starkes bauliches Eigengewicht erhält.

Die Bebauung soll vielmehr eine Abrundung des alten Ortskernes darstellen.

Mit aus diesem Grund ist auch die Baulandausweisung zur freien Landschaft hin gegenüber dem Flächennutzungsplan reduziert.

Die topographischen Gegebenheiten an der Südgrenze des Baugebietes weisen ein Ansteigen des leichten Nordhanges bis etwa zur Höhe 455 m üNN auf. Die südliche Randbebauung soll hinter dieser Kuppe zurückbleiben und wenigstens teilweise von ihr abgedeckt werden. Der Mangel eines ausgeprägten Geländerelevs verlangt, bei der Festlegung der Südgrenze der Bebauung die Höhenlinien als Kriterium heranzuziehen. Bei der städtebaulichen Zielvorstellung wird von der Höhenlage des bestehenden Gebäudes Geißwiesenstraße 16 ausgegangen und diese als Maßstab für die noch zu akzeptierende Höhenlage weiterer Gebäude genommen. Ein topographisch markantes Merkmal wird zukünftig der Schutzwall für den Sportplatz sein. Der südliche Wallausläufer soll durch eine an ihn angelehnte Bebauung seine isolierte, in die Landschaft hineinragende Position verlieren.

Die genannten Landschaftskriterien führen zu einem unregelmäßig, d.h. mit der Landschaft verzahnten, südlichen Ortsrand im Gewann "Auchtert". Diese Lösung bringt zudem den Vorteil, daß die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke verbessert werden kann.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1. Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene Bebauung an der Schloßgartenstraße und an der Alten Steige entspricht in ihrer derzeitigen Nutzung einem "allgemeinen Wohngebiet". Charakteristisch hierfür ist eine kleingärtnerisch - landwirtschaftlich orientierte Nebentätigkeit der Bewohner - ein Element der alten dörflichen Struktur.

Für die geplante Bebauung bestünde zwar die Möglichkeit "reines Wohngebiet" auszuweisen, jedoch besteht hier die ganz klare Zielvorstellung, daß das Neubaugebiet sich auch in der Nutzung an den alten Ortskern anlehnen soll. Dies ist begründet darin, daß junge bauwillige Hagelocher Familien ihren bisherigen Wohn- und Arbeitsstil beibehalten wollen und daß ganz allgemein die Tendenz zu einer gärtnerischen Nebentätigkeit wächst. In diesem Sinne soll die Haltung von Kleintieren durchaus möglich sein, sei es bei einem Nebenerwerbslandwirt, sei es - was der häufigere Fall sein wird - als Hobbytierhaltung.

Der Umfang der Tierhaltung ist begrenzt durch die in einem allgemeinen Wohngebiet vertretbaren Immissionen. Dies läßt sich nicht in Zahlen ausdrücken. Eine Ziegen-, Schweine- oder Pferdehaltung dürfte bei der engen Bebauung wohl immissionsmäßig nicht vertretbar sein.

## 6.2. Dorfgebiet

Die Gebäude und Grundstücke an der Straße Alte Steige sind in Erscheinung und Nutzung zum Teil noch als dörflich zu bezeichnen. Es gibt noch Großviehhaltung (Pferde- und Schweinehaltung), außerdem besteht dort noch eine Schmiedewerkstatt (derzeit allerdings nicht in Betrieb). Im Hinblick auf die Immissionen ist die Ausweisung dieses Bereiches als "Dorfgebiet" zweckmäßig. Sonstige Gewerbebetriebe sollen nur insoweit zugelassen werden, als sie sich nach Art, Umfang und Immissionen in den vorhandenen Rahmen einfügen.

## 6.3. Flächen für den Gemeinbedarf

### 6.3.1. Schule, Mehrzweckhalle, Kindergarten

Die genannten Nutzungen liegen räumlich eng nebeneinander, so daß die Zusammenfassung planungsrechtlich sinnvoll ist.

Die Emissionen von Kindergarten und Schule hinsichtlich des nördlich angrenzenden Wohngebietes sind problemlos.

Die Nutzung der Halle als Turnhalle ist ebenfalls problemlos anzusehen, da der Betrieb in der Regel nur bis 22.00 Uhr geht. Die einzig möglichen Störungen sind zeitweise durch die Nutzung der Halle für Veranstaltungen evtl. gegeben.

### 6.3.2. Kindergarten

Die Nutzung des alten Schulhauses als Kindergarten mit angrenzendem Wohngebiet ist bezüglich der Immissionen unbedenklich und hat auch bisher zu keinen Beschwerden geführt.

### 6.3.3. Sportanlage

Die vorhandene Sportanlage dient dem Vereinssport und in geringem Umfang dem Schulsport.

Der neue Sportplatz soll als Allwetterplatz ausgeführt werden. Da dieser Belag nahezu eine ständige Benutzung erlaubt, ist eine Ausstattung des Platzes mit Flutlichtanlage sinnvoll und beabsichtigt.

Die Verträglichkeit dieses Platzes mit der Wohnbebauung wird einerseits durch einen Lärmschutzwall gesichert, andererseits muß sie durch eine zeitliche Regelung des Sportbetriebes gesichert werden.

Als Ausweichplätze für kleinere Gruppen sind zwei Kleinspielfelder vorgesehen. Ein bepflanzter Lärmschutzwall zur Wohnbebauung soll evtl. Immissionen vom Ballspiel her mindern.

#### 7. Maß der baulichen Nutzung

In den bereits bebauten Bereichen richtet sich das Nutzungsmaß nach der vorhandenen Nutzung. Hier werden größere Erweiterungen oder Aufstockungen weder als notwendig noch als sinnvoll angesehen.

Von den relativ großen Gebäudehöhen (Steildächer) an der Schloßgartenstraße und Alten Steige soll eine höhenmäßige Abstufung zur Landschaft hin erfolgen, d.h. der neue Ortsrand erhält eingeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dächern. In dieser generellen Zielsetzung sind die einzelnen Festsetzungen begründet.

Die Einschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude auf maximal zwei Wohnungen entspricht der Zielsetzung, daß hier nur familiengerechte Wohnungen entstehen sollen. Gebäude mit größerer Wohnungszahl, z.B. als Appartements, würden größere Stellplatzflächen am Haus erfordern. Dies wäre auch vom gestalterischen her ortsuntypisch.

#### 8. Gestaltung

Für einen Ort, der auch von der Ferne einsehbar ist, ist die Dachgestaltung von großer Bedeutung. Dieser Aspekt und die erwünschte Einheitlichkeit mit dem alten Ortskern erfordern und rechtfertigen gewisse Einschränkungen im Material bei Fassade und Dach. Weniger einschränkend, jedoch nicht völlig freilassend, sind die Vorschriften für die Einfriedigungen und die Beläge der Vorplätze und Stellplätze.

#### 9. Verkehrerschließung

Bezüglich der Verkehrerschließung gilt ebenfalls das durchgehende Gestaltungsprinzip: Anpassung an die traditionellen dörflichen Strukturen.

In der Alten Steige ist derzeit noch der überkommene dörfliche Straßenraum erhalten, der keinen Höhenunterschied zwischen Gehweg und Fahrbahn aufweist. Dies sollte so erhalten bleiben.

Für die reinen Anliegerstraßen wird eine ähnliche Straßenform, der "verkehrsberuhigte Bereich" gewählt, der ebenfalls nur eine einheitliche Straßenfläche hat, die der Aufenthaltsfunktion und dem Verkehr dienen soll.

Der Parkplatz für Mehrzweckhalle/Sporthalle und Freisportanlagen wird hauptsächlich von der Schloßgartenstraße erschlossen. Hier war während der Planausarbeitung auch eine Erschließung vom "Auchtert" her überlegt und abgewogen worden. Dabei wurde erkannt, daß der Gesichtspunkt einer möglichst gleichmäßigen Verteilung der Störquelle "Verkehr" kein entscheidender Beurteilungsgesichtspunkt sein kann. Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Wohnbereichen wäre unter diesen Umständen nicht möglich gewesen.

Der Planentwurf weist dementsprechend nur eine untergeordnete Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vom Parkplatz über das Neubaugebiet aus.

Eine Wegebeziehung, die auch unter Einbeziehung privater entgegengesetzter Interessen für erforderlich gehalten wird, ist die Verbindung Ortsmitte - Torbogenweg - Neubaugebiet - Schule unter Einbeziehung geringer privater Teilflächen. Der Flächenanspruch mit 1,5 m breitem Geländestreifen ist relativ gering. Die Belästigung der Anlieger durch den reinen Fußweg ist zumutbar.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden - soweit sie nicht direkt an einen Weg anschließen - über Vorliegergrundstücke "zur Zeit und ohne Schaden" erschlossen. Da eine derartige überkommene Wegebeziehung über das Baugebiet "Auchtert" führt, wird im Süden in Verlängerung einer kürzeren Stichstraße von der Planstraße C aus, ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen. Von diesem Weg aus können die landwirtschaftlichen Grundstücke direkt angefahren werden - eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Auch an der Südgrenze des Baugebietes "Bangert" sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, die Zufahrtsverhältnisse für die anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke entscheidend durch die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Weges zu verbessern.

#### 10. Grünplanung

Siehe dazu Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes.

#### 11. Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind in der mittelfristigen Finanzplanung 2 Millionen DM für den Straßenbau und 0,8 Millionen DM für den Kanalbau ausgewiesen. Die Anlage des Ersatzspielfeldes ist mit 0,6 Millionen DM veranschlagt.

## 12. Bodenordnung

Die Grundstücke im Bereich "Auchtert-Bangert", die jetzt landwirtschaftlich genutzt werden und zukünftig überbaut werden sollen, sind dazu nach Lage, Form und Größe nicht für die geplante Bebauung geeignet.

Es ist deshalb die Durchführung einer gesetzlichen Baulandumlegung erforderlich. Die vorhandene Bodenstruktur mit vielen kleinen Einzelparzellen verschiedener Eigentümer hat die bauliche Ausformung beeinflusst, indem sehr viele kleine Baugrundstücke gebildet werden, die teilweise nur eine sinnvolle Bebauung mit einseitigem Grenzbau als Doppelhaus erlauben. Hiermit wird auch bestmöglich den bisher bekannten Bauwünschen der Eigentümer entgegengekommen.

## 13. Zeitliche Durchführung

Nach dem mittelfristigen Finanzplan ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet vorläufig ab 1986 vorgesehen.

Die Anlage des zweiten Sportplatzes ist in der Finanzplanung nach 1987 vorgesehen.

Im Auftrag

*BauH*

Tübingen, den 05.05.1983/17.04.1984/01.02.1985/12.03.1985