

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Viehtor- Auchtertstraße und Torbogenweg"

Tübingen-Hagelloch

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Beseitigung der unbefriedigenden Straßen- und Wegeverhältnisse in diesem Bereich geschaffen und die bauliche Nutzung der anliegenden Grundstücke durch einen qualifizierten Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes ist die Gestaltung des Geländes mit Pfarrhaus, proj. Gemeindehaus und öffentlicher Grünanlage im Dorfkernbereich.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich größtenteils als "gemischte Baufläche" und nur in der Bauzeile nördlich der Schloßgartenstraße als "Wohnbaufläche" dargestellt. Durch die Ausweisung des gesamten Planbereichs als "Dorfgebiet" liegt eine geringe Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan vor. Diese Abweichung ist durch den Begriff des "Entwickelns" im Sinne von § 8 (2) BBauG jedoch abgedeckt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist derzeit als "nicht überplanter Innenbereich" im Sinne von § 34 BBauG zu beurteilen, wobei für einen Teil der Bebauung entlang der Straße Wahlhau, Schloßgartenstraße und Auchtertstraße alte Baulinien vorliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Bereich erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen werden.

4. Plangebiet

Das Plangebiet ist weitgehend so gewählt, daß im Osten, Süden und Westen an angrenzende, qualifizierte Bebauungspläne angeschlossen wird. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die Quellgasse abgegrenzt.

In diesem Bereich sind jedoch nur die Grundstücke einbezogen, die direkt oder mittelbar eine Neugestaltung erfahren sollen.

Insgesamt erfaßt der Planbereich eine Fläche von 3,92 ha.

Davon sind:

- ca. 2,82 ha Dorfgebiet
- ca. 0,18 ha private Grünfläche
- ca. 0,07 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,21 ha Gemeinbedarfsfläche
- ca. 0,64 ha Verkehrsfläche

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teil des historischen Ortskerns erfaßt. Der Rahmenplan Hagelloch nennt hierfür als Zielsetzung, daß die das Ortsbild prägende bauliche Struktur, d.h. die typische Mischung - das Nebeneinander von Wohnen mit Folgeeinrichtungen, Landwirtschaft und Gewerbe - möglichst auch weiterhin aufrechterhalten werden soll. Es soll demnach nicht nur der Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert, sondern für die Zukunft die Möglichkeit geschaffen werden, daß in diesem Bereich sich wieder verstärkt Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe in Koexistenz mit der Wohnnutzung ansiedeln können.

Um die landwirtschaftlichen Betriebe nicht von vornherein durch ein eng benachbartes "allgemeines Wohngebiet" in ihrer Funktion, d.h. in den zulässigen Emissionen zu beschränken, ist es erforderlich, den Bereich des "Dorfgebietes" genügend groß zu fassen und klar zu begrenzen.

Als eine ortstypische, dörfliche Situation, die erhalten und keiner Bebauung geopfert werden sollte, ist die Gartenzone inmitten der Randbebauung Wahlhau-Torbogenweg-Schloßgartenstraße-Auchtertstraße anzusehen. Der Bebauungsplan nimmt diese Zielsetzung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf.

An der Ecke Quellgasse/Wahlhau soll sich ein Teil der Ortsmitte entwickeln, der sich zukünftig vom Rathaus/Rathausplatz über Kirche/Pfarrhaus zur

öffentlichen Grünfläche mit proj. Gemeindehaus hinzieht. Auf eine gute Zugänglichkeit dieser öffentlichen Einrichtungen wird besonderer Wert gelegt.

Die teilweise baufälligen, sehr schmalen Gebäude an der Quellgasse können nach geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht in heute angemessener Größe neu aufgebaut werden. Die städtebauliche Situation mit Randgebäuden an der Quellgasse sollte jedoch erhalten bleiben. Als Lösung bietet sich an, einen Teil der Grünfläche zur Arrondierung der Baugrundstücke bereitzustellen.

6. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist bis auf die Gemeinbedarfsfläche als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen. Damit sollen die vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe in ihrem Bestand und weiteren Entwicklung gesichert werden. Die Großviehhaltung ist somit allgemein zulässig. Eine Angleichung an das "allgemeine Wohngebiet" (WA) südlich der Schloßgartenstraße ist dadurch gegeben, daß dort Kleintierhaltung allgemein zulässig ist (siehe Bebauungsplan "Auchtert-Bangert").

Im festgesetzten "Dorfgebiet" werden Tankstellen wegen der besonderen Störung, die von einem solchen Betrieb ausgehen, nicht zugelassen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist - bis auf wenige Bauplätze - bereits bebaut. Der Bebauungsplan soll somit Umbauten und kleinere Erweiterungen sowie Ersatzbauten planungsrechtlich ermöglichen.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen muß die - notwendigerweise generalisierende - Festsetzung der Nutzung auf die kleineren Grundstücke abgestimmt werden, um auf diesen noch ausreichend große

Gebäude zu ermöglichen. Die größeren Grundstücke werden in der Nutzung durch Baugrenzen, Traufhöhen und Gebäudehöhen begrenzt, d.h. die maximalen Nutzungswerte können und sollen dort nicht voll ausgeschöpft werden.

Eine Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Gebäude wird nicht vorgenommen, da in vielen Gebäuden bereits mehr als 2 Wohnungen vorhanden sind.

8. Gestaltung

Bezüglich der Baugestaltung werden relativ enge Vorschriften festgesetzt. Bei den möglichen Neubauten handelt es sich um wenige Baulücken, die sich dem vorhandenen Bild weitgehend anpassen sollen. Dabei sollen die ortstypischen Putzfassaden mit steilen, roten Dächern erhalten werden. Im historischen Ortskern sollen künftig im Rahmen einer Ortsbildsatzung noch detailliertere Gestaltungsvorschriften getroffen werden.

9. Denkmalschutz

Im Planbereich gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude im Sinne von § 2 (12) Denkmalschutzgesetz, jedoch fünf "erhaltungswerte Objekte" gemäß § 2 (8) DSchG:

1. Pfarrhaus mit Waschhaus, Wahlhau 10 und 10/1
2. Zehntscheuer, Wahlhau 17
3. Reste des Schlosses (Tor, Mauer, Gebäudeteile, Portale u.a.), teilweise verbaut in Gebäude Torbogenweg 6, 10, 12
4. Wappen an Gebäude Wahlhau 21
5. Gebäude Quellgasse 16

Diese Gebäude sind im Plan gekennzeichnet. Um- bzw. Anbauten an diesen Gebäuden bedürfen einer sorgfältigen, mit dem Denkmalamt abgestimmten Planung.

10. Erschließung

Die Straße Wahlhau, Schloßgartenstraße und Quellgasse sind als Verkehrsflächen mit einer gewissen Sammelfunktion mit getrennten Flächen für Fuß-

gänger und Fahrverkehr ausgewiesen. Den drei Verbindungswegen Viehtorstraße, Auchtertstraße und Torbogenweg soll keine verkehrliche Bedeutung im Ortsnetz beigemessen werden. Es werden deshalb geringe Dimensionen sowie eine gemeinsame Verkehrsfläche für Fußgänger und KFZ-Verkehr als ausreichend und zweckmäßig erachtet. Der Torbogenweg soll bereits in der Belagsgestaltung auf seine wichtige Funktion als Fußwegverbindung von den Schul- und Sportanlagen zum Ortszentrum hinweisen.

Nähere Entscheidungen über Belagsgestaltung und evtl. verkehrslenkende Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, sondern bleiben späteren verkehrsrechtlichen Entscheidungen vorbehalten.

11. Erschließungskosten

Die Ausbaurkosten für Torbogenweg, Auchtertstraße und Viehtorstraße sind vom Tiefbauamt überschlägig mit 380 000,-- DM ermittelt worden.

12. Bodenordnung

Die Baugrundstücke haben noch die alte unregelmäßige und teilweise auch unzweckmäßige Form. Da jedoch gerade die vielfach verwinkelten Baustrukturen den Reiz des alten Ortskerns ausmachen und zudem die meisten Grundstücke bebaut sind, wird eine Bodenordnung nicht für notwendig erachtet. Damit sind jedoch Grenzregelungen, wo sie zweckmäßig erscheinen, auf privater oder gesetzlicher Art nicht ausgeschlossen.

13. Zeitliche Verwirklichung

In der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt ist der plangemäße Ausbau der Straßen bzw. Wege nach 1987 vorgesehen.

Tübingen, den 16. Januar 1985

Frumm