

- Stadtplanungsamt -

Tübingen, den 20. Juli 1973

Begründung zum

Bebauungsplan "Seestraße-Seedamm",
Stadtteil Pfrondorf, in der Fassung
vom 20. Juli 1973

Der ca. 4,5 ha große Planbereich des vorliegenden Bebauungsplan-entwurfs erfaßt im Westen das Gebiet zwischen Seestraße und Tübinger Straße (Kreisstraße 21) - an der Ortseinfahrt von Pfrondorf - sowie das Gebiet beiderseits der Straße Am Seedamm, einschließlich der landwirtschaftlichen Hofstelle Schaal, südlich der Weiherstraße.

Im einzelnen weist der Bebauungsplan folgendes aus:

Südlich der Achalmstraße und östlich der Schönbergstraße ein "allgemeines Wohngebiet" mit 1 bis 2-geschossiger Bebauung und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ = 0,3.

Nördlich und östlich daran anschließend ein "Gewerbegebiet", das bezüglich der zulässigen Nutzung im Hinblick auf die Emission eingeschränkt (nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig) und in der zulässigen Höhenentwicklung (bis zu ~~2~~ Vollgeschoss + anrechenbarem Untergeschoß) abgestuft ist. ²

Nördlich der Seestraße - zwischen OW. 42 und Brunnwiesenstraße, sowie beiderseitig der Straße Am Seedamm ebenfalls "allgemeine Wohngebiete" mit 1 und 2-geschossiger Bebauung, zwischen die sich keilförmig eine "landwirtschaftliche Nutzfläche" mit der Hofstelle Schaal schiebt.

Die südliche Abgrenzung des Planbereichs bildet die nach einem Planfeststellungsverfahren ausgebaute Kreisstraße (K21). Hierbei ist die östlich der Einmündung Seestraße in die K 21 angrenzende Freifläche als "öffentliche Grünfläche", mit einer

Omnibusbucht und überdachter Haltestelle in den Planbereich mit einbezogen.

Die Einbeziehung von bereits weitgehend überbauten Flächen in den Planbereich war notwendig, um die Verträglichkeit dieser Baugebiete mit den sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu klären und planungsrechtlich sicherzustellen:

Dies ist einmal die gegenseitige Abstimmung und Rücksichtnahme bei der Abgrenzung "allgemeines Wohngebiet" zu dem neu festzusetzenden "Gewerbegebiet", zum andern die Nachbarschaft von "allgemeinem Wohngebiet" und der "landwirtschaftlichen Hofstelle". In beiden Fragen ist der planerische Spielraum durch frühere Entscheidungen der damals noch selbständigen Gemeinde Pfrondorf und den daraus resultierenden Entwicklungen eingeschränkt. Dies bedeutet, daß die Existenz bereits vorhandener baulicher Anlagen und deren Nutzung nicht mehr grundsätzlich in Frage zu stellen ist, vielmehr durch einschränkende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung sicherzustellen ist. Hierbei sollen Festsetzungen von "Pflanzgebieten" in den entsprechenden Grenzbereichen eine zusätzliche optische Abgrenzung der verschiedenartigen Nutzungsbereiche bewirken.

Als Träger öffentlicher Belange wurden das Gewerbeaufsichtsamt und das Landwirtschaftsamt in die Planbearbeitung mit eingeschaltet.

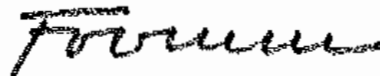
Der Bebauungsplan (Entwurf), dessen Dringlichkeit mit der notwendigen baulichen Erweiterung der Fa. Bronnenstuhl mit begründet ist, wurde in den verschiedenen Stufen der Ausarbeitung mehrfach im Ortschaftsrat Pfrondorf behandelt.

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen innerhalb des Planbereiches sind im wesentlichen bereits vorhanden.

Ausgebaut werden muß noch die öffentliche Grünanlage an der Einmündung Seestraße/Tübinger Straße mit Omnibusstelle-Wartehalle und einem Gehweg, dazu ein Zufahrtsweg sowie der geplante Gehweg südlich der Seestraße und ein ca. 35 m langer Stichweg im Zuge der Schönbergstraße. Dies erfordert nach überschlägiger Berechnung einen Kostenaufwand

von insgesamt 110.000,-- DM

(Zur Erschließung und Bebauung sind im südwestlichen Bereich des Plangebiets auch Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Diese sind im vorliegenden Fall vorzugsweise privatrechtlich durchzuführen - nur notfalls sollte ein gesetzliches Verfahren eingeleitet werden.



Stadtoberbaurat