

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ZOLLERNSTRASSE"

(PLANÄNDERUNGSVERFAHREN)

1. PLANUNGSANLASS

Die Bebauung des nördlichen Teils des Plangebiets ist bis auf drei Grundstücke abgeschlossen. Dabei weisen die bestehenden Wohngebäude erhebliche Überschreitungen der bisher festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen auf.

Für ein 1977 eingereichtes Baugesuch, das ebenfalls den Baustreifen überschreitet, wurde vom Regierungspräsidium Tübingen die erforderliche Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt, da eine beabsichtigte Härte im Sinne des Bundesbaugesetzes nicht vorliegt.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sowie weitere Bauanträge sollte nach Auffassung der Verwaltung eine Änderung der bisherigen Planfestsetzungen vorgenommen werden. Dies gilt auch für den südlichen Teil der Zollernstraße, wo nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1952 nur ein schmaler, direkt an der Straße platzierter Baustreifen ausgewiesen ist.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist in dem betreffenden Bereich "Wohnbaufläche" aus. In der Gemeinderatssitzung am 7.5.1979 ist die Erweiterung dieser Wohnbaufläche bis zum Feldweg 7078 beschlossen worden.

Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

Die Tatsache, daß noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, kann nicht der Stadt angelastet werden, sondern ist aus den übergemeindlichen Abhängigkeiten durch die Bildung des Nachbarschaftsverbandes zu erklären.

3. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von Ca. 3,5 ha. Davon sind:

Wohnbauland	2,5 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
private Grünfläche	0,6 ha

4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der westliche Teil der Bebauungspläne "Brunnwiesen" (genehmigt am 13.6.1966) und "See-Brunnländer" (genehmigt am 1.8.1952) ersetzt.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Pfrondorf. Die vorhandene Baustruktur weist Einfamilienhäuser aus. Es erscheint städtebaulich sinnvoll, diese Struktur beizubehalten und auch für den südlichen Bereich zu übernehmen.

6. ART DER NUTZUNG

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Brunnwiesen" weist für die eingeschossige Flachdachwohnbebauung die Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) 0,3 und GFZ (Geschossflächenzahl) 0,3 aus. Nachdem bereits einige Aufenthaltsräume im Untergeschoß bei den nördlich der Seestraße vorhandenen Flachdachbungalows eingerichtet sind, wurde die GRZ = 0,3 beibehalten, die GFZ dagegen auf 0,4 erhöht.

Für den südlichen Bereich weist der übergeleitete Bebauungsplan "See-Brunnländer" kein Maß der baulichen Nutzung auf. Die Zahl der Vollgeschosse wird nun mit $Z = I +$ ausbaubares Dach mit Kniestock, die GRZ = 0,25 und die GFZ = 0,4 festgesetzt.

Ferner werden je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen, damit die Planungsabsicht - Schaffung von Eigenheimen für die Ortsansässigen - so weit wie möglich auch rechtlich abgesichert wird.

7. GESTALTUNG

Die vorhandene Baustruktur im Plangebiet weist ausschließlich Einfamilienhäuser auf. Diese Struktur soll im wesentlichen beibehalten werden. In der Bürgerbeteiligung wurde dieses Planziel bestätigt.

Im nördlichen Planbereich soll die bereits vorhandene Flachdachbebauung weitergeführt werden. Im südlichen Bereich werden dagegen zur besseren Einbindung in das Ortsbild 1-geschossige Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung von 28 - 35°) festgesetzt.

Eine weitere planungsrechtliche Vorgabe, die gleichfalls eine gewisse Einheitlichkeit des Gebiets sicherstellen soll, ist die Festsetzung, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

8. ERSCHLIESSUNG

Die zweite Bauzeile der geplanten Bebauung muß über private Zufahrten verkehrlich und mit den Ver- und Entsorgungen erschlossen werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Leitungs-, Geh- und Fahrrechte ausgewiesen. Eine Zufahrt über den landwirtschaftlichen Weg 7078 ist nicht möglich und dies durch ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Zukünftig wird durch neue DIN-Vorschriften festgesetzt, daß offene Ausläufe im Haus (wie Waschbecken, WC) immer über dem Straßenniveau liegen müssen oder, bei tieferer Lage, gehoben werden müssen. Diese technischen Vorschriften erübrigen eine Festlegung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe aus Gründen der Entwässerung.

9. VERKEHR

Das Plangebiet ist - nach Ausbau der südlichen Zollernstraße - vollständig erschlossen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Seestraße, die ca. 600 m östlich an die K 6911 (Lustnauer Straße) angebunden ist.

Aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens soll jedoch die heute bereits vorhandene zusätzliche Ausfahrt von der Zollernstraße in die K 6911 mit den notwendigen Sicherheitsmaßnahmen (Sichtwinkel) aufrechterhalten werden.

10. GRÜNFLÄCHEN

Die im nördlichen Teil bereits vorhandene Bepflanzung mit Bäumen und Büschen - im vorgelagerten Gartenbereich - soll auch im südlichen Teil fortgesetzt werden, um damit eine optimale Einbindung der Ortsrandbebauung in die freie Landschaft zu erreichen.

11. KOSTEN

Der Ausbau des südlichen Teils der Zollernstraße mit einer 6 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen verursacht einen Kostenaufwand von ca. 250.000 DM.

Die zu verlängernden Abwasserkanäle in der südlichen Zollernstraße erfordern ca. 60.000,-- DM.

12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Durch die Ausweisung einer doppelten Bauzonen - besonders durch die damit notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - wird eine gesetzliche Umlegung in dem Neubaugebiet westlich der Zollernstraße erforderlich. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage bilden.

13. ZEITLICHE ABWICKLUNG

Mit der Realisierung der projektierten Wohnbebauung könnte erst nach der Umlegung und Herstellung des Straßenausbaus mit Kanalverlegung begonnen werden.

Aufgestellt

Tübingen, den 25. April 1979

Forum