

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Blaihofstraße, nördl. Bereich"

Tübingen-Pfrondorf

(überarbeitete Fassung vom 23.09.1985)

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Grundlage für die Leitungs-Trasse des Stammkanals Ost südlich des Gechtbaches sowie einer Brunnenleitung zur Versorgung mehrerer Dorfbrunnen.

Außerdem sollen mit der Ausweisung einer 2. Bauzeile entlang der äußeren Blaihofstraße weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

2. Vorbereitende Baulandplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen entwickelt.

Lediglich die Abgrenzung der "Wohnbaufläche" wurde bei der Ausweisung einer 2. Bauzeile nach Norden bzw. Osten geringfügig erweitert.

Im bereits laufenden FNP-Änderungsverfahren ist diese Erweiterung mit aufgenommen und somit die Übereinstimmung mit dem FNP wie auch mit dem Rahmenplan - dem örtlichen Entwicklungskonzept von Pfrondorf - erzielt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Bebauung des nördlichen Bereichs der Blaihofstraße liegt ein "übergeleiteter Ortsbauplan" vor, der nördlich bzw. östlich der Blaihofstraße nur eine vordere Baugrenze festsetzt. Im übrigen wird der Bereich erstmals in das Plangebiet eines nach § 30 BBauG qualifizierten Bebauungsplanes aufgenommen.

4. Plangebiet

Das Plangebiet schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breite" und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schul- und Sportanlage Pfrondorf" an.

Im Norden erstreckt sich das Plangebiet bis zur Uferbepflanzung des Gichtbaches, um die mit öffentlichen Leitungsrechten (Stammkanal und Brunnenleitung) belasteten Grundstücke ganz zu erfassen.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die bereits vorhandene 2-zeilige Bebauung östlich der Blaihofstraße.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich insgesamt ca. 6,1 ha, davon sind

allgemeines Wohngebiet	ca. 2,7 ha
landwirtschaftliche Fläche	ca. 3,0 ha
Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 0,1 ha
private Grünfläche	ca. 0,3 ha.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der vielfältig gestaffelte Ortsrand östlich der Blaihofstraße weist teils eine 2-zeilige, teils eine 3-zeilige Bebauung auf.

Dies ist aus der dörflichen Struktur des Bereiches der inneren Blaihofstraße - vorwiegend landwirtschaftliche Hofstellen mit zugehörigen Nebengebäuden - herzuleiten.

Mit dem Bebauungsplan sollen nun auch für den Bereich der äußeren Blaihofstraße, den nördlichen Bereich, durch die Ausweisung einer 2. Bauzeile nördlich bzw. östlich der Straße weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der 15 m tiefe Baustreifen läßt eine Bebauung mit wechselnder Gebäudestellung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten zu. Mit einer Beschränkung der zulässigen Baustoffe für die Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude sollen vorwiegend dörfliche Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden.

Durch die angrenzenden Obstbaumwiesen und Hausgärten ist die Einbindung dieses neuen Teils der Ortsrandbebauung in die freie Landschaft weitgehend sichergestellt.

6. Art der baulichen Nutzung

Wie die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude sollen auch die neu ausgewiesenen Baugrundstücke vorwiegend der Bereitstellung von Wohnraum dienen.

Die im Plan ausgewiesenen Bauflächen sind daher als "allgemeines Wohngebiet" (WA) eingestuft.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungen der vorhandenen Bebauung werden planungsrechtlich sanktioniert. Für die erweiterte Bauzone sind Gebäude mit 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbaren Untergeschoß (I + U) sowie ausbaubaren Dächern zulässig.

Aufgrund der Erschließungsprobleme bei der hinterliegenden Bebauung und deren Randlage zur freien Landschaft sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zugelassen.

8. Erschließung

Die neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten in der 2. Bauzeile sind nur über die Vorliegergrundstücke von der Blaihofstraße verkehrsmäßig zu erschließen und zu versorgen. Die hierzu ausgewiesenen Zufahrten (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) müssen teils neu angelegt werden und erfordern den Abbruch von Nebengebäuden und Mauern.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen. Nach dem von den Grundstückseigentümern beantragten Verzicht auf einen zusätzlichen Erschließungsweg sind auch die landwirtschaftlichen bzw. gärtnerisch genutzten Restgrundstücke nur über die Vorliegergrundstücke von der Blaihofstraße her erschlossen.

9. Entsorgung

Die Verlegung des Stammkanals Ost ist eine notwendige abwassertechnische Vorleistung für die weitere bauliche Entwicklung von Pfrondorf. Seine Trassenführung ist aus der topographischen Situation des Ortes sowie aus der Höhenlage des örtlichen Kanalnetzes begründet.

Die mit dem Leitungsrecht für diesen Kanal belasteten Grundstücke erhalten die Möglichkeit Gebäude einer 2. Bauzeile mit natürlichem Gefälle ordnungsgemäß zu entwässern.

Soweit abwassertechnisch notwendig, werden auch bereits vorhandene Gebäude an der Blaihofstraße an den Stammkanal Ost angeschlossen.

Diese Einleitung privater Abwasserkanäle in den Stammkanal kann jedoch nur in dessen Schächte erfolgen und bedingt damit eine gruppenweise Zusammenführung jeweils mehrerer Hausentwässerungsleitungen in die privaten Kanäle.

10. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung gemäß § 45 (Umlegung) bzw. § 80 (Grenzregelung) BBauG sind nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Zufahrten) bedürfen privatrechtlicher Vereinbarungen, die als Dienstbarkeiten im Grundbuch öffentlich gesichert werden.

11. Kosten

Aufgrund der oben angeführten privaten Erschließung der 2. Bauzeile sind nur für die teilweise Verlegung der Brunnenleitung öffentliche Erschließungskosten erforderlich.

Nach Ermittlung des Tiefbauamts betragen diese Kosten ca. 20 000,-- DM.

12. Zeitliche Verwirklichung

Die Überbauung der hinterliegenden Baugrundstücke ist nach privatrechtlicher Regelung ihrer Erschließung sowie nach Fertigstellung des Stammkanals (nach mittelfristigem Finanzplan 1985) möglich.

Tübingen, den 29.09.1983/24.11.1983

Fromm