

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"SPORTANLAGE HÖHBERG"

1. Anlaß der Planung

Im Jahre 1989 wurde ein Baugesuch für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Sportheim-Gaststätte beim Baurechtsamt der Universitätsstadt Tübingen eingereicht. Die Baumaßnahme wurde damit begründet, die vom Wirtschaftskontrolldienst festgestellten Mißstände zu beseitigen.

Da das Bauvorhaben im Außenbereich und zugleich im Landschaftsschutzgebiet "Schönbuch" liegt, wurde in Anbetracht vorgesehener weiterer Maßnahmen im Bereich der Sportanlage eine Untersuchung notwendig mit dem Ziel, die Verträglichkeit zwischen den vorhandenen und geplanten Einrichtungen der Sportanlage, den Belangen des Naturschutzes und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zu untersuchen.

Das Ergebnis führte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 12.11.1990.

Auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens wurde das Baugesuch für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahme der Sportheim-Gaststätte dem Regierungspräsidium vorgelegt und am 12.06.1991 nach § 33 (2) BauGB genehmigt. Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich realisiert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Vordergründiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, sowohl die Sportanlage mit den noch möglichen geringen Erweiterungen und das Vereinsheim zu sanktionieren, als auch die im nördlich angrenzenden Wohnbereich der Unteren Höhenstraße noch vorhandenen Baulücken und Erweiterungsmöglichkeiten einer ökonomisch und städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung zuzuführen - mit gleichzeitiger Erhaltung der prägenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes.

Die Nachverdichtung dient der Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes, die vor allem im Bereich von Baulücken vollzogen werden soll. Hinsichtlich der Baukörperabmessungen, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise soll dabei die Eigenart der vorhandenen Bebauung zugrunde gelegt

und auf erhaltenswerten Baum- und Buschbestand Rücksicht genommen werden.

Das angestrebte städtebauliche Ordnungsprinzip erfordert dabei u.a. auch eine Verlegung des mittig im Wohnbereich liegenden Lagerplatzes der Bauunternehmung Walker an den südöstlichen, dort weniger störenden Randbereich mit unmittelbarer Zuordnung zum dort bereits vorhandenen Büro- und Lagergebäude (LKW + Baumaschinen) der Firma Walker. Die Verlegung des Lagerplatzes soll durch einen Flächentausch zwischen der Stadt Tübingen und der Firma Walker ermöglicht werden.

Die Beeinträchtigung durch Sportanlage und Bauhof erfordert für den Anschlußbereich eine Einstufung als "Mischgebiet" (MI), während der restliche, nördlich davon liegende Teil der Wohnbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden kann.

Die im Zuge der Straßenplanung für die Untere Höhbergstraße vorgesehene Verkehrsandienung der Sportanlage nur über die Kirchentellinsfurter Straße (K 6911) führt zu einer verkehrlichen Entlastung des Wohngebietes und damit zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Planbereich als "Grünfläche" (Sportanlage) und der nördliche Teil als "Wohnbaufläche" dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 (2) BauGB).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan), der außer beidseitig der Unteren Höhbergstraße festgesetzten Baulinien von 1925 keine weitere Festsetzungen trifft.

Die Flächen der Sportanlage liegen im Außenbereich und zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet "Schönbuch".

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Sportanlage Hühberg" verlieren die Bau-
linien ihre Rechtskraft.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Ortsrandlage von Pfrondorf. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Kirchentellinsfurter Straße,
- im Süden und Südwesten durch die Waldflächen des Hühbergs,
- im Westen durch an das Wohngebiet Hühbergstraße anschließenden, gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit teilweise Obstbaumbestand
- im Norden durch Wohnbebauung entlang der Alb-, Lustnauer-, Hühberg- und Kirchentellinsfurter Straße.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,99 ha.

Davon sind:

Wohnbaufläche (WA)	= 0,99 ha
Mischbaufläche (MI)	= 0,92 ha
Öffentliche Grünfläche (Sportanlage)	= 1,32 ha
Private Grünflächen	= 0,45 ha
Verkehrsflächen + Verkehrsgrün	= 0,25 ha
Waldfläche	= 0,15 ha

6. Einfacher Bebauungsplan

Das Instrumentarium des Städtebaurechts läßt die Wahl zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Bebauungsplan: Der qualifizierte Bebauungsplan umfaßt mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die bebaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Fehlt eine dieser Mindestfestsetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan mit der Rechtsfolge, daß sich ein Vorhaben nicht nur an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten, sondern sich darüber hinaus noch in die Eigenart der prägenden Umgebungsbebauung einfügen muß (§ 34 Abs. 1 BauGB). Zudem ist im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Der qualifizierte Bebauungsplan ist in der städteplanerischen Praxis die Regel, da mit ihm die zulässige bauliche Nutzung hinreichend geregelt sowie städtebauliche Mißstände und Planungsdefizite vermieden werden können.

Weist ein zu überplanendes Gebiet jedoch eine Strukturvielfalt hinsichtlich Nutzung, Baukörperabmessungen und Gebäudehöhe auf, bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes an, in dem nur Rahmenbedingungen entsprechend den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen verbindlich festgelegt werden.

Für das Plangebiet der "Sportanlage Höhberg" wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit einem abstrakt generellen Regelungsinhalt aufgrund der Baustruktur der vorhandenen Bebauung verfehlt. Insbesondere die Regelung der horizontalen und vertikalen Ausdehnung der Gebäude durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe würde, gegenüber der erforderlichen Einfügung in die vorhandenen Bebauung zu keiner städtebaulich besseren Lösung führen. Städtebauliche Mißstände könnten im Einzelfall aufgrund des Zulassungsanspruches im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für später auftretende potentielle Planungsdefizite, bedingt etwa durch ein Vorhaben, das sich zwar an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält, mit der Gebietseigenart jedoch nicht vereinbar ist.

Angesichts dieser Situation ist für den Planbereich "Sportanlage Höhberg" die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes opportun. Wenngleich sich die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung aus dem Bebauungsplan ergibt,

besteht jedoch für jedes konkrete Bauvorhaben darüber hinaus das Erfordernis, daß es sich in die vorhandene und die Eigenart prägende Umgebungsbebauung einfügen muß (§ 34 (1) BauGB).

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der zulässigen baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude wird der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "allgemeines Wohngebiet", die näher zur Sportanlage und Betriebsgelände der Bauunternehmung Fa. Walker hin orientierte Bebauung, wegen bestehender Beeinträchtigung, als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit der Eigenart des Baugebietes nicht vereinbare, mit der Wohnnutzung nicht verträgliche und mit einem erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr einhergehende Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, werden ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Wegen der unterschiedlichen Baustruktur, der differenzierten Grundstückssituation hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Größe der einzelnen Grundstücke wird bewußt auf die Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßfläche, Vollgeschosse, Gebäudehöhe) verzichtet.

Anstelle entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan tritt daher das Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7.3 Bauweise

Die vorhandene Gebäudestruktur aufgreifend, wird im Bereich der Wohnbebauung "offene Bauweise", mit der Einschränkung nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 18 m, festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Reihenhäusern ist damit ausgeschlossen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Bis auf wenige Ausnahmen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Baumöglichkeiten geschaffen. Im Bereich der im Planentwurf dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind "Baurechte" aufgrund von alten Ortsbauplänen oder die Einstufung als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB schon vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen lediglich einer städtebaulichen Sortierung und der Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht genommen. Die Erhaltung dieser Bäume und die topographischen Verhältnisse machen jedoch hauptsächlich im Bereich von Baulücken, die Ausweisung von Baustreifen erforderlich. Damit kann auch einer unangemessenen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

7.5 Private und öffentliche Grünfläche

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "privaten Grünflächen" dienen der Erholung und der nicht erwerbsbezogenen gärtnerischen Nutzung. Aus diesem Grunde sind auch nur zweckgebundene, untergeordnete bauliche Anlagen, wie Geschirrhütten und Einfriedigungen zulässig.

Die im Zusammenhang mit der Sportanlage notwendigerweise geplante Parkierungsanlage für 20 PKW dient ausschließlich den Besuchern/Benutzern der Freisportanlagen.

7.6 Pflanzenerhaltung

Das Baugebiet wurde hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit seines Baumbestandes untersucht. Die zur Erhaltung bestimmten Bäume wurden mit einer Pflanzbindung belegt.

Zusätzlich wurden Pflanzgebote für neu zu pflanzende Bäume und Büsche festgelegt. Zur Erhaltung des Grünbestandes müssen abgängige Gehölze/Bäume artengleich ersetzt werden.

7.8 Baugestaltung

Die der vorhandenen Bebauung fremden baugestalterischen Elemente, wie die Ausbildung von Flachdächern bei Wohngebäuden und Anbauten, offenen Dacheinschnitten und nicht proportionalen Dachaufbauten, werden ausgeschlossen. Wesentliches Ziel der gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachausbildung ist die optische Durchgängigkeit der Dachflächen und ihre Dominanz gegenüber Aufbauten und Einschnitten.

8. Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit den Belangen der Umwelt verträglich.

Durch die Erhaltung der Grünstruktur und des Baumbestandes, zusätzlicher Pflanzgebote und durch die Reduzierung der zulässigen baulichen Nutzung auf wenige, der vorhandenen Bebauung deutlich untergeordneten Neubaumöglichkeiten sind, nicht vertretbare, negative Auswirkungen auf Fauna und Flora sowie des Kleinklimas und des Bodens nicht zu befürchten.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung ist nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten.

Befestigte Flächen für Stellplätze, Stauräume vor den Garagen und Zufahrten mit einem Gefälle unter 6 % müssen mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden.

9. Auswirkungen

Auswirkungen auf Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht zu erwarten, da nur wenige Neubaumöglichkeiten hinzukommen. Dasselbe gilt für die verkehrliche Erschließung. Die vorhandene Untere Höhenbergstraße als Erschließungsstraße bedarf nur einer geringen Korrektur bezüglich Straßenbreite und Anschluß an die Kirchentellinsfurter Straße und den Ortsanschluß.

Die Untere H hbergstra e ist damit geeignet, den vorhandenen und noch zu erwartenden Verkehr aufzunehmen - dies auch im Hinblick darauf, daß die Verkehrsanbindung zur Freisportanlage nur über die Kirchentellinsfurter Straße (K 6911) bis zur ausgewiesenen, der Sportanlage zugeordneten Parkierung erfolgt. Im Bereich der gefangenen Grundstücke (Hinterliegergeb ude) muß die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sportanlage H hberg" handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Bis auf wenige Ausnahmen werden keine neuen Baumöglichkeiten gegenüber der bisherigen Rechtslage (Baulinienplan von 1925) geschaffen.

Die bisher nicht bebauten Grundstücke sind - unter Berücksichtigung der bestehenden Baulinien - als Baulücken im Sinne des   34 BauGB einzustufen. Durch die Verpflichtung, Stellplätze, Straur ume und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wird einer weiteren Bodenversiegelung entgegengewirkt. Gleichzeitig enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung des prägenden Baum- und Gr ndbestandes und zusätzliche Pflanzgebote für Einzelbäume.

Damit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Rechtslage (   34 und 35 BauGB) kein Eingriff in Natur und Landschaft nach   8 BNatschG vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

11. Kosten

Nach dem Bebauungsplan wird die Untere H hbergstra e als einzige Erschließungsstraße ausgebaut, wobei teilweise eine Abgabe von Grundstücksfläche erforderlich wird. Aufgrund des erstmaligen Ausbaues der Straße ist dieser für die Anlieger beitragspflichtig.

12. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Tübingen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist durch das vorhandene Kanalnetz sichergestellt.

13. Bodenordnung

Die Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die vereinzelt im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche/Baulandfläche vorhandenen ungünstigen Grundstückszuschnitte können durch private Grenzregelungen beseitigt werden.

Tübingen, 21.09.1994