

3017

Stadtplanungsamt  
Eing.: 1 5. JUNI 1989

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
" SCHLOSSGARTENÄCKER "  
in Tübingen-Bühl

1. Planungsanlaß

Für die Flurstücke 468 - 473 an der Weilerburgstraße wurden von verschiedenen Bauträgern Anträge auf Bauvorbescheid gestellt. Fast sämtliche Bauvoranfragen wiesen höhere Nutzungswerte als die Umgebungsbebauung auf und waren von der städtebaulichen Gestaltung und der Eingliederung in die örtliche Situation unbefriedigend.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll nun unter Beteiligung aller zuständigen Gremien, Fachbehörden und interessierter Bürger ein zeitgemäßes Ordnungskonzept aufgestellt werden.

2. Planbereich

Der Planbereich umfaßt nicht nur die obengenannten Flurstücke an der Weilerburgstraße, sondern das strukturell recht unterschiedliche aber räumlich zusammengehörende Gebiet zwischen Schloßgraben, Heugasse, Weilerburgstraße und Roteschstraße.

Der Planbereich erfaßt insgesamt 3,7 ha, davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	0,4 ha
Mischgebiet	0,8 ha
Dorfgebiet	1,1 ha
Gewerbegebiet eingeschränkt	0,8 ha
Verkehrsfläche	0,6 ha.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der südöstliche Bereich (nordöstlich der Weilerburgstraße) als "Wohnbaufläche" und der restliche Planbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Die Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind durch den Begriff des Entwickelns nach § 8 (2) BBauG abgedeckt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich Heugasse und Schloßgraben liegen einfache Baulinienpläne aus den Jahren 1865 und 1876 vor.

Die Überplanung des Bereiches mit einem qualifizierten Bebauungsplan ist zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung notwendig.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes soll das Gebiet zwischen Heugasse, Weilerburgstraße, Roteschstraße und Schloßgraben seine zukünftige Nutzungsgestalt erhalten.

Die vorhandene Gebäudestruktur soll erhalten werden. Die Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude einschließlich der gewerblichen Bebauung soll sich dem bestehenden dörflichen Gebietscharakter anpassen.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Als "allgemeines Wohngebiet" wird der Bereich nordöstlich der Weilerburgstraße ausgewiesen, der von der vorhandenen Nutzung und vom Bautyp her überwiegend auf Wohnen zugeschnitten ist.

Die das Wohnen unter Umständen belästigenden, im allgemeinen Wohngebiet jedoch zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6.2 Mischgebiet

Südlich der Straße Fronländer, in einem Teilabschnitt nördlich der Weilerburgstraße und östlich der Roteschstraße befinden sich neben der Wohnnutzung Gewerbebetriebe. Diese vorgegebene Mischung von Gewerbe und Wohnen sollte als Zielsetzung beibehalten werden.

Das an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet dient der Unterbringung der den Gewerbebetrieben zugeordneten Wohn- und Bürogebäude.

### 6.3 Dorfgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebietes, der sich an den historischen Ortskern von Bühl anschließt, wird als "Dorfgebiet" festgesetzt.

Das hier vorhandene landwirtschaftliche Anwesen mit der Möglichkeit zur Haltung von Großvieh soll weiterhin in seinem Bestand geschützt werden.

Auch im Hinblick auf die entstehende Immissionsbelastung ist die Ausweisung dieses Bereichs als "Dorfgebiet" zweckmäßig.

### 6.4 Gewerbegebiet

Im westlichen Planbereich werden zwei Gewerbegebiete ausgewiesen, die von Mischgebieten bzw. Dorfgebieten umgeben sind. Auf Grund der vorherrschenden Westwinde ist eine Lage von Gewerbegebieten westlich der Wohnbebauung nicht als optimal anzusehen; sie entspricht in diesem Fall aber dem Beschluß des Gemeinderats, vorhandene Gewerbegebiete zu erhalten. Um dem Immissionsschutz Rechnung tragen zu können, werden die Gebiete als "eingeschränkte Gewerbegebiete" ( $GE_e$ ) ausgewiesen und fügen sich somit emissionsmäßig in die vorhandene Umgebung ein.

Es sollen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden, die ihre Wohnungen und Büroflächen auch in dem angrenzenden Mischgebiet errichten können.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes wird die vorhandene Bebauung sowie die gewünschte "dörfliche Struktur" berücksichtigt. Zwei Vollgeschosse sind als max. Nutzung festgelegt worden. Die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Von den relativ großen Gebäudehöhen (Steildächern) am Schloßgraben soll nach Süden hin eine geringe höhenmäßige Abstufung erfolgen.

8. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll vorwiegend über die Roteschstraße und Weilerburgstraße erfolgen. Die Straßen Fronländer und Schloßgraben werden als Wohnstraßen ausgebildet und gestaltet.

9. Grünplanung

Für die vorhandenen großkronigen Bäume - soweit besonders wertvoll - wird ein Pflanzenerhaltungsgebot festgesetzt. Zur Gliederung des Straßenraumes werden in den Vorgärten Pflanzgebote für Einzelbäume für erforderlich gehalten.

10. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Straßen betragen insgesamt 650.000,--DM.

11. Bodenordnung

Die Parzellen sind zumeist bebaut bzw. als Baulücken bereits parzelliert. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

12. Zeitliche Verwirklichung

Die Wohnstraßen Schloßgraben und Fronländer sind noch nicht voll ausgebaut. Ihr Endausbau wurde noch nicht in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

Tübingen, den 25.05.1987

*Forum*