

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten  
Fasz. 360 123a

B E G R Ü N D U N G  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"HIRSCHAUER STRASSE"  
(PLANÄNDERUNGSVERFAHREN)

## 1. PLANUNGSANLAß

Der Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch die Umstrukturierung eines im Plangebiet liegenden Gärtneriegeländes (Gärtnerei Tress und städtische Grundstücksfläche) gegeben. Bedingt durch die Manglage der Anbaufläche ist ein wirtschaftlicher, nach modernen Methoden arbeitender Gärtnerbetrieb bei den heutigen Verhältnissen nicht mehr rentabel. Da der bisherige Betrieb altershalber aufgegeben wird, ist auch eine Weiterveräußerung mit demselben Nutzungszweck nicht mehr gegeben. Die günstige Lage des Grundstückes am Rande des Stadtzentrums legt es nahe, die beabsichtigte Umstrukturierung des Gärtneriegeländes zu einem neuen Wohnquartier gutzuheißen und die Schaffung zentrumsnahen Wohnens im öffentlichen Interesse zu unterstützen.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist in dem betreffenden Bereich "Wohnbaufläche" aus.

Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

Der Flächennutzungsplan hat im September/Okttober 1978 öffentlich ausgelegt. Dabei sind für den vorliegenden Planbereich keinerlei Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

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 ca. 5,4 ha. Davon sind:

ca. 3,0 ha Wohnbau land
ca. 1,1 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,9 ha öffentliche Grünfläche (davon 0,11 ha Kinderspielplatz)
ca. 0,4 ha Stadtgärtnerei
<hr/>
ca. 5,4 ha

### 4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der am 01. 03. 1967 genehmigte, qualifizierte Bebauungsplan "Hirschauer Straße" vollständig ersetzt werden.

Gleichzeitig wird zur sinnvollen Abrundung des Gebietes ein kleiner Bereich des Bebauungsplanes "Schwanzer", genehmigt am 13. 09. 1955, sowie ein geringfügiger Teil der Bebauungsplanänderung "Rappenberghalde, Honnentalweg" ersetzt. Die Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes "Hirschauer Straße" bietet sich an, damit die Darstellungsform auf den neuesten Stand der Planzeichenverordnung gebracht werden kann und auch kleinere Anpassungen und Änderungen mit aufgenommen werden können.

### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Das Plangebiet hat sowohl von seiner Lage zum Stadtzentrum (ca. 20 Minuten Fußweg zum Zentrum) als auch bezüglich seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum

Neckarufer eine bevorzugte Wohnlage. In der Nähe liegen nur Erschließungsstraßen, so daß der Bereich auch vom Verkehrslärm relativ wenig beeinträchtigt ist.

Der Planbereich ist bis auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei vollständig erschlossen und bebaut. Die vorherrschende Baustruktur weist (meist größere) Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mietwohnungsbau aus. Es erscheint städtebaulich sinnvoll, die vorhandene Bebauung entsprechend dem Bestand auszuweisen, d. h. keine Umstrukturierungen vorzusehen und die neu zu planende Wohnbebauung an die vorhandene Struktur anzulehnen.

## 6. ART DER NUTZUNG

Entsprechend der Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan "Hirschauer Straße" vom 29. 02. 1966 wird die Ausweisung WA (allgemeines Wohngebiet) beibehalten. Auf eine Festsetzung als WR (reines Wohngebiet) wird verzichtet, einerseits um Planungsschäden durch eine Umstufung zu vermeiden, andererseits eine gewisse Flexibilität in den Nutzungen zu erhalten.

## 7. MASS DER NUTZUNG

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Hirschauer Straße" weist für die Wohngebäude die Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3, GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,8 aus. Diese Nutzung soll wiederum für die bereits bestehende und auch für die neu zu erstellende Bebauung ausgewiesen werden. (Im Bereich des Gärtnereigeländes war bislang eine Nutzung von GRZ = 0,6 und Z = max. III ausgewiesen.)

Die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II + 1$  Untergeschoß wird wie bisher beibehalten. Der Bereich des Gärtnercigeländes wird differenziert in eine max. zweigeschossige Bebauung an der Hirschauer Straße und in eine max. dreigeschossige Bebauung an der Rappenberghalde. Diese max. dreigeschossige Bebauung wird durch zusätzliche Festlegung der max. Gebäudhöhe weiter eingeschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, daß die oberhalb der Rappenberghalde liegenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden, d. h. noch ihre freie Aussicht behalten.

### 8. GESTALTUNG

Die vorhandene Baustruktur im Plangebiet weist sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser und mehrgeschossigen Wohnungsbau aus. Dabei betragen die maximalen Gebäudelängen rd. 32 m.

Diese Struktur soll im wesentlichen beibehalten werden, damit wird auch einer gleichlautenden Äußerung im Rahmen der Bürgerbeteiligung entsprochen. Gewisse Überschreitungen der bisherigen Maße werden allerdings für städtebaulich möglich gehalten. Die max. Gebäudelänge wird demnach an der Rappenberghalde auf 35 m festgelegt, an der Hirschauer Straße auf 25 m. Um eine weitere Gliederung der Baukörper mit 35 m Länge zu erreichen, wird eine Verstaffelung vorgeschrieben. Gleichfalls wird für die projektierte Wohnbebauung (an der nördlichen Zone) eine Terrassierung der Baukörper vorgeschrieben - dies als städtebauliche Anpassung an die vorgegebene Hangsituation.

Entsprechend den vorhandenen Gebäuden werden Satteldächer mit einer Dachneigung von  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  vorge-

schrieben. Um darüber hinaus eine gewisse Gestaltungsfreiheit zuzulassen - auch um eine wirtschaftliche Nutzung der Dachräume zu erleichtern - wird als Ausnahme bei asymmetrischen Satteldächern einseitig auch eine steilere Dachneigung bis  $55^{\circ}$  zugelassen.

Eine weitere planungsrechtliche Vorgabe, die gleichfalls eine gewisse Einheitlichkeit des Gebietes garantieren soll, ist die Begrenzung der maximalen Bautiefe auf 12 bzw. 14 m.

## 9. ERSCHLIESSUNG

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist - bis auf die Herstellung der vollständigen Straßenbreite an einer Stelle der Rappenberghalde - vollständig erschlossen.

Die äußere Zufahrt erfolgt über die Neckarhalde. Nach Schließen des Fußgängertunnels für den Kfz-Verkehr verbessert sich die Zufahrt entscheidend.

### Innere Erschließung

Für die projektierte Wohnbebauung hat aus topographischen Gründen die Erschließung von der gut ausgebauten Hirschauer Straße zu erfolgen (2,25 m + 7,5 m + 1,5 m).

Es wurde untersucht, wie die Voraussetzungen für die Anbindung des Gebietes für den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen werden können. Als die angemessenste Lösung wird vorgeschlagen, im Bedarfsfall den Bus im Rundkurs über die Rappenberghalde und Hirschauer Straße fahren zu lassen. Dies setzt jedoch

streckenweise den Ausbau der Rappenberghalde voraus.

Um Störungen der Nachbarn durch die Zufahrt zu geplanten Tiefgaragen von vornherein auszuschließen, ist die Ein- und Ausfahrt mittig in das Gelände des "Lärmverursachers" gelegt worden, so daß auch keine gegenüberliegende Bebauung gestört wird. In Anbetracht der ruhigen Wohnlage wäre eine konzentrierte oberirdische Stellplatzfläche sicher eine starke und nicht abzuschirmende Störquelle für die Nachbarbebauung. Der Bebauungsplan schreibt deshalb vor, daß mind. 50 % der erforderlichen Stellplätze in Tief- oder Unterflurgaragen nachzuweisen sind. Die Topographie kommt dieser Forderung entgegen. Es kann - je nach Wohnungszahl und Größe - mit rd. 120 Stellplätzen gerechnet werden.

## 10. GRÜNFLÄCHEN

Die gesamte Zone am Neckar hat bereits heute eine Naherholungsfunktion als flußbegleitender Spazierweg. Diese begrünte Flußaue sollte sich nach Möglichkeit nicht nur direkt am Uferweg, sondern auch in das Baugebiet hineinziehen.

Die vorhandene Bebauung ist bereits mit Bäumen und Büschen gut eingegrünt. Es liegt kein Grund vor, hier weitere Gebote zur Neupflanzung oder Pflanzehaltung festzusetzen.

Es wird jedoch als wichtig angesehen, daß im Bereich der geplanten Wohnbebauung möglichst rasch eine Durchgrünung erfolgt. Entsprechende Pflanzgebote für Baum- und Buschgruppen sowie für Einzelbäume sind deshalb festgesetzt worden.

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Neckaruferweg ist ein Kinderspielplatz neu ausgewiesen worden. Im ganzen Wohnbereich zwischen Haeringstaffel und Kraftwerk gibt es keinen öffentlichen Kinderspielplatz. Die Grundstücke in diesem Bereich weisen zwar ausreichend private Frei- und Grünflächen aus, jedoch sollte ein Kinderspielplatz für Kleinkinder - schon allein des Sozialkontaktes wegen - nicht fehlen. Für die Jugendlichen sind ausreichend Spielmöglichkeiten südlich des Neckars - leicht erreichbar über den Neckarsteg - vorhanden und auf lange Sicht noch weitere geplant.

Die Fläche für die Stadtgärtnerei ist als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Auch auf lange Sicht wird dieses Gelände von der Stadtgärtnerei benötigt.

## 11. KOSTEN

Kosten für die Erschließung des Baugebietes entstehen nicht, da dieses bereits voll erschlossen ist. Für einen Teilabschnitt der Rappenberghalde ist noch der Ausbau der Straße auf das im Bebauungsplan "Pfalzhalde" ausgewiesene Maß von 1,5 m + 6,0 m + 0,5 m erforderlich. Dies ist bereits im Bebauungsplan "Pfalzhalde" geregelt. Die Kosten für die Einrichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes werden mit ca. 80 000.-- DM veranschlagt.

## 12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.



### 13. ZEITLICHE ABWICKLUNG

Mit dem Bau der projektierten Wohnbebauung könnte nach Rechtsgültigkeit des Plans begonnen werden.

Der Ausbau des Kinderspielplatzes ist - da bis jetzt noch keine Planung dafür vorliegt - noch nicht in die Haushaltsplanung aufgenommen worden. Es wird angestrebt, diesen Spielplatz möglichst bald zu finanzieren.

Aufgestellt  
Tübingen, den 15. Januar 1979

*Für*