

5051

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

**"Herwigweg", Tübingen-Pfrondorf**

## 1. Anlaß der Planung

Im Stadtteil Pfrondorf sind im Bereich zwischen der Süsser Straße, der Lindenstraße, der Lustnauer Straße und im Osten begrenzt durch die Parzellen 83/1, 82/1, 80/6, 80/5 und 75/1 Bauwünsche vorgebracht worden, deren Verwirklichung aber ohne städtebauliche Neuordnung, Vervollständigung der Verkehrserschließung sowie öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ohne bodenordnende Maßnahmen nicht durchgeführt werden kann.

Der Gemeinderat hat daher den Empfehlungen des Ortschaftsrates entsprochen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche Um- und Neuordnung in dem oben beschriebenen Gebiet, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, sowie eine künftige qualifizierte bauliche Nutzung sicher. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für die anstehende bodenordnende Maßnahme geregelt.

Die vorherrschende und bestehende Randbebauung längs der Straßen wird auch in der vorliegenden Planung weitgehend als ortstypisches Merkmal beibehalten. Durch entsprechende Ausweisungen im Plan ist die beabsichtigte Möglichkeit maßvoller Nachverdichtungen gewährleistet. Eventuell sonst im Außenbereich erforderlicher Landschaftsneuverbrauch wird damit entgegengewirkt.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planungsgebiet liegen zur Zeit keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder sonstige Vorgaben vor.

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Überprüfung der vorliegenden Nutzungen wird im gesamten Geltungsbereich Mischbaufläche festgelegt. Vom Grundsatz her ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die entsprechende Änderung des FNP erfolgt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der Art der baulichen Nutzung bei der Bestandsbebauung und der angrenzenden Umgebungsbebauung außerhalb des Geltungsbereiches wird Mischgebiet festgelegt (Immission).

Aus gleichem Grund werden Betriebe des Gartenbaus, Tankstellen und Vergnügungseinrichtungen ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) und die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) geregelt. Bezugnehmend für diese Höhenangaben ist die jeweilige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgebend. Bei den bestehenden Gebäuden gilt hierbei die vorhandene EFH-Marke, bei den künftigen Gebäuden sind im Textteil eindeutige Bestimmungen angegeben. Die Gebäudehöhe orientiert sich dabei weitgehend an den bereits im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden, wobei entweder Häuser mit 1 bis 1,5 Geschossen dann mit steilerer Dachneigung, oder 2-geschossige Häuser mit flacherer Dachneigung, die maximale Firsthöhe ausnutzen können.

Bei der Bauweise (offene Bauweise) werden Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen vorgeschrieben. Damit wird eine entsprechende, auch von der Stadtplanung befürwortete, Ergänzungsbebauung ermöglicht.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils so ausgelegt, daß einerseits um jedes bestehende oder geplante Gebäude genügend Entwicklungsfläche vorhanden ist und andererseits aber durch Erhalt entsprechender Freiflächen auch eine evtl. stärkere Bodenversiegelung in angemessenem Rahmen verhindert wird.

Da die städtebaulichen Vorgaben aufgrund der bestehenden Häuser eine Randbebauung längs der öffentlichen Verkehrsflächen darstellt, werden in diesem Sinn auch die überbaubaren Flächen festgelegt. Lediglich im Grenzbereich der Parzellen 723/2 und 723/1 ist quasi am Rande des Innenbereiches eine kleine neue überbaubare Fläche für ein Einzel- oder Doppelhaus ausgewiesen. Städtebaulich ist diese Ausweisung vertretbar, da sie sich an der Randzone des sonst freien Innenbereiches befindet und keine "Inselwirkung" verursacht.

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen gegen den öffentlichen Straßenraum orientiert sich sowohl nach der Bestandsbebauung als auch nach einer harmonischen, räumlichen Abfolge innerhalb des Freiraumes um die öffentlichen Verkehrsflächen. Gleiches gilt auch für die Anordnung der Gebäudehauptkanten bzw. der Firstrichtungen.

Straße oder aber im rückwärtigen Bereich begrenzt durch die straßenseitige Baugrenze unterzubringen.

#### 6. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz durchzuführen. Demzufolge ist auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufzustellen. Da die künftigen Überbauungen auch nach § 34 BauGB zulässig wären, sind weitere Bodenversiegelungen nicht zu vermeiden.

Soweit bekannt sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

#### 7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Über 2/3 des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Die Bebauung der noch freien Baugrundstücke könnte nach § 34 BauGB vorgenommen werden, falls Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie bodenordnende Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen sind. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht nachzuweisen, da in diesem Fall bei zwar vorhandenem Eingriff über den § 34 BauGB keine entsprechenden Maßnahmen notwendig sind. Im Plan und im planungsrechtlichen Teil sind jedoch trotzdem Angaben enthalten (z.B. Pflanzgebote, Pflanzerschutz, Begrenzung der Versiegelung, oberflächenwasserdurchlässige Beläge, zurückhaltende Ausweisung der überbaubaren Flächen), die eine positive Auswirkung auf Natur und Landschaft im Sinne der §§ 1a BauGB und 21 BNatSchG bewirken.

#### 8. Verkehrsplanung

Die äußere Erschließung ist durch die Lindenstraße, die Süßer Straße und die Lustnauer Straße gewährleistet. Im Inneren des Gebietes verläuft in Nord/Süd-Richtung die Wilhelm-Heusel-Straße. Sie hat eine Breite von 3,50 m und wird auch künftig als Mischverkehrsfläche genutzt. In Ost/West-Richtung verläuft der Herwigweg. Er wird durchgehend auf eine 5,5 m breite Verkehrsfläche ausgebaut. Auch diese Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche, mit entsprechender Gestaltung der Oberfläche genutzt. Am Ostende des Herwigweges ist eine Wendeplatte vorgesehen, von der in direktem Anschluß eine kleine Fußweganbindung an einen bestehenden Weg Richtung Kirche geplant ist. Für den endgültigen Ausbau des Herwigweges mit der Wendeplatte ist an einigen Stellen noch Grunderwerb notwendig. Die Lage der Wendeplatte am Ostende des Herwigweges und ihre Größe sowie dem Fußweganschluß Richtung Kirche bedeutet eine minimale Inanspruchnahme für diese öffentliche Verkehrsfläche.

#### 9. Grünplanung

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Gliederung des Straßenraumes, sie führen gleichzeitig zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas. Um die vorhandenen landschafts- und

stadtbildprägenden Gehölze zu schützen, sind bei den Pflanzgeboten auf Privatflächen entsprechende Baumarten zur Auswahl festgesetzt worden. Die im Wendeplattenbereich geplante Linde soll als großkroniger Baum die Platzsituation an dieser Stelle besonders betonen. Die bei der Wendeplatte auf öffentlicher Grünfläche vorgesehenen mittelgroßen Kirschbäume sollen sich in die angrenzenden Obstgehölze einfügen. Durch die beabsichtigte Fruchtblosigkeit sind sie besonders für Straßenräume geeignet.

#### 10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind, auch besonders bei noch fehlenden Flächen für den Herwigweg, notwendig. Auch im Privatbereich sind entsprechende Lösungen (Flächenausgleich, Grenzbegradigungen usw.) erforderlich.

#### 11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Bauungsplan gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung wird im Bereich des östlichen Herwigweges bei der Bestandsbebauung z.T. über private Leitungsrechte abgewickelt. Mit Ausbau des Herwigweges und den damit verbundenen Tiefbaumaßnahmen sind die entsprechenden Anschlußmöglichkeiten hergestellt.

#### 12. Umsetzung

Nach Inkrafttreten des Bauungsplanes und nach Abschluß der bodenordnenden Maßnahmen steht der Umsetzung des Bauungsplanes nichts mehr im Wege, vorbehaltlich der Herstellung der städtischen Erschließungsmaßnahmen.

Aufgestellt:

Tübingen, den 29.01.03

.....  
Bürgermeisterin

**Krisch + Partner**

Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner SRL GbR

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 - 9148 0  
F 07071 - 914830

[info@krisch-partner.de](mailto:info@krisch-partner.de)  
[www.krisch-partner.de](http://www.krisch-partner.de)