

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten

Fasz. 273 LL

D o g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Wanne-Zentrum"

Nach Abklärung des Hotelprojektes sind die planerischen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Wanne-Zentrum" gegeben.

Von dem Bebauungsplan werden dabei folgende Bereiche planungsrechtlich festgesetzt:

Im Norden des Planungsgebietes - zwischen Nordring und Hartmeyerstraße - sind die Baustreifen für zwei 8-geschossige Wohngebäude sowie ein 8-geschossiges Studentenwohnheim ausgewiesen.

Die bisherigen Baustreifen, die durch Erlass des Reg.Präs. vom 15.7.1961 festgesetzt waren, werden aufgehoben und durch die neuen Baustreifen, in veränderter Lage, ersetzt.

Im Rahmen der BauNVO wird dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Für die südlich angrenzende Hartmeyerstraße, die als Haupteerschliessungsstraße für das Wohngebiet Wanne eine Fahrbahnbreite von 7,50 m aufweist, sind innerhalb des Planungsbereiches in beiden Fahrrichtungen Omnibusbuckten ausgewiesen. Der bergseitig 2,50 m breite Gehweg ist durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt.

Von der Hartmeyerstraße aus führt in südlicher Richtung die Straße Beim Herbstenhof, mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und 2,50 bzw. 1,50 m breiten Gehwegen. Diese Straße soll später weitergeführt werden und das geplante Wohngebiet "Ursrain" an den Bereich Wanne-Zentrum anbinden.

Südlich der Hartmeyerstraße liegt zwischen der Straße Beim Horbstenhof und dem Philosophenweg das Geschäftszentrum Wanne, das gemäß BauNVO als "Sondergebiet" festgesetzt ist.

In diesem Bereich sind gestaffelte Baustreifen mit einer 1-3-geschossigen Bauweise für die Läden des täglichen Bedarfs sowie andere Folgeinrichtungen der umliegenden Wohnsiedlung ausgewiesen.

Entlang von Fußgängerpassagen reihen sich Bäckerei + Konditorei + Café, Lebensmittelgeschäft, Metzgerei, Schreibwaren, Blumen + Gemüse, Friseur, Apotheke sowie eine Zweigstelle der Kreissparkasse und eine Postnebenstelle.

Die vorwiegend 3-geschossige Bauweise der Ladenzeilen ergibt sich durch die Anordnung von Wohnungen über den Läden sowie den Ausbau der Sockelgeschosse, die talseitig durch das Gelände bedingt sind.

Außer den Läden sind im östlichen Bereich des Sondergebietes zwei polygonale Baustreifen mit einer 5- bzw. 8-geschossigen Bauweise für die Errichtung eines Hotels mit Restaurant sowie eines Appartementhauses ausgewiesen.

An den nördlichen polygonalen Baustreifen schließt nach Westen ein weiterer Baustreifen an, der vom Niveau der umliegenden Läden ein Ladengeschoss zulässt, dessen Dach als Abstellfläche für Autos genutzt werden soll.

Bei dem Baustreifen für das 5-geschossige Gebäude ist am Philosophenweg noch eine Tankstelle ausgewiesen. Dazu sind im Untergeschoss des proj. Gebäudes neben den Abstellplätzen noch Einrichtungen für Autowasch- und Pflegedienst vorgesehen.

Die beiden polygonalen 5- bzw. 8-geschossigen Baukörper sollen durch Form und Höhe in gestalterischem Gegensatz zu den flachentwickelten Ladenbauten stehen und dadurch dem Geschäftszentrum seinen städtebaulichen Halt geben.

Sämtliche baulichen Anlagen gruppieren sich um einen inneren Fußgängerbereich, während die Zulieferung von außen d.h. von den das Geschäftszentrum ringum tangierenden Straßen aus erfolgt.

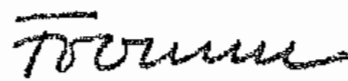
Im Süden des Geschäftszentrums ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 90 Abstellplätzen und der dazugehörigen Zufahrtsstraße angeordnet. Daran schliesst das Gelände des Luise-Wetzel-Stiftes an.

Für diesen Bereich waren bereits planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die durch Erlass des Reg.Präs. vom 27.1.1960 genehmigt wurden.

Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht eine teilweise Änderung sowie eine Erweiterung der Baustreifen vor und weist den Bereich im Rahmen der BauWVO als "Allgemeines Wohngebiet" aus.

Die auf dem Gelände ausgewiesenen Baustreifen für das Altenpflege- und Altenheim sowie für das Schwesternhaus und für die Altenwohnungen entlang des Philosophenweges lassen eine 2-bis 5-geschossige Bebauung zu. Das Gelände des Luise-Wetzel-Stiftes wird im Süden durch einen 5 m breiten Fußweg begrenzt, der auch gleichzeitig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wanne-Zentrum nach Süden abschliesst.

Im Auftrag

  
Stadtbaurat