

B e g r ü n d u n g

zum

Stadtplanung Tübingen
BebauungspläneFasz. 287 160

Bebauungsplan "Gartenstraße-Hundskapf"

- westl. Teil -

Im Zuge des Ausbaues der Gartenstraße mit dem Anschluß der Hundskapfklinge wurde es erforderlich, diesen Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich neu zu ordnen.

Während der östliche Teil, in der Fassung vom 24.2.1964 bereits durch Erlaß des Reg.Präsidiums vom 6.8.1965 genehmigt worden ist, wird für den westl. Teil ein weiterer Bebauungsplan in der Fassung vom 15.3.1967 ausgearbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfaßt einen Teil des Flurbereiches des unteren "Rechten Osterbergs" mit den Flurstücken 657/3, 664/1, 666/1+2, 685/1, 691/1, 692 sowie das Grundstück von Gebäude 28.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die talseitigen Grundstücke der Schwabstraße, im Osten an die Hundskapfklinge, im Süden an den OW. 299 und im Westen an die Flurstücke 654/1 und 657/4.

In dem Bebauungsplan "Gartenstraße-Hundskapf" - westl. Teil - ist im einzelnen folgendes ausgewiesen:

A. Erschliessung:

Das Planungsgebiet wird durch 2 Stichstraßen mit Wendeplatten (OW. 299 und Hundskapfklinge) erschlossen und ist über den OW. 299/2 an die Gartenstraße angebunden.

Während OW. 299 das Planungsgebiet südlich tangiert und in Ost-West-Richtung, parallel zum Hang, bis zum Flurstück 657/3 verläuft, führt die Hundskapfklinge dem Südostrand des Planungsgebietes entlang in nordöstlicher Richtung in die Klinge und setzt sich ab Flurstück 692 als Privatstraße in Ost-West-Richtung bis zur Mitte des Planungsgebietes fort.

In beiden Erschliessungsstraßen,

die mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m,
einem einseitigen Gehweg von 1,50 m
und einseitigen Schrammbord von 0,50 m

ausgebildet werden sollen, sind auch Versorgungsleitungen und Kanäle vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind in Nähe der Strassen Parkplätze bzw. Einstellplätze und Garagen ausgewiesen.

B. Bebauung:

Der Planungsbereich ist gemäß Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Dabei liegt die Bauzone für die Hauptbaumasse des proj. Alten- und Altenpflegeheimes - vielfach gestuft und gegliedert - inmitten des Planungsgebietes. Bei der hier vorgesehenen, dem Hanggelände angepassten Terrassenbauweise ist eine max. Gebäudehöhe von 15 m über Gelände festgesetzt und als Maß der Überbauung

die Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und

die Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 zulässig.

Westlich an die Hauptbauzone schliesst ein ca. 20 m tiefer Baustreifen an, der die Pflegehelferinnen-Schule aufnehmen soll. Hierbei sind talseitig 3 Geschosse zulässig.

Im Südosten des proj. Alten- und Altenpflegeheimes ist eine Bauzone für das proj. Schwestern- und Personalwohnheim ausgewiesen. Für beide Einrichtungen sind talseitig 2 Geschosse zulässig.

Im nordöstlichen Teil des Planungsbereiches ist bergseitig der Privatstraße ein ca. 22 m tiefer Baustreifen für Erweiterungsmöglichkeiten bzw. ergänzende Einrichtungen des proj. Altenheimes ausgewiesen. Auch hier ist eine Terrassenbauweise vorgesehen, mit einer max. Gebäudehöhe von 7 m über Gelände.

Talseitig der Privatstraße ist das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude 28 in den Planungsbereich einbezogen, mit der zulässigen Geschosshöhe $z =$ talseitig 3-geschossig, der Grundflächenzahl GRZ = 0,25 und einer max. Dachneigung von 30° .

Dieselben Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung gelten auch für den Baustreifen, der im Westen des Planungsgebietes, auf den Flurstücken 657/3 bis 666/2 ausgewiesen ist - mit Ausnahme der Dachgestaltung, bei der sich in Anpassung an das Altenheimprojekt Flachdächer anbieten.

i.A.

Thurn

Stadtbaurat

Ergänzung:

Auf Antrag aus der Mitte des Gemeinderats wurde am 17.4.1967 von diesem beschlossen, die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen mit Ausnahme der Privatstraße mit einer Fahrbahnweite von 6,00 m statt 4,50 m festzulegen.