- Stadtplanungsamt -

Tübingen, den 22. Sept. 1972

Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten
Fasz. 332.1/32

Begründung

zur Bebauungsplan-Änderung "Öhlerauffahrt, Teil I".(nördlicher Bereich)

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat durch Beschluß vom 25.5.1970 die Baudirektion mit der Ausarbeitung einer Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Öhlerauffahrt, Teil I" beauftragt.
Anlaß dieses Beschlusses war ein Antrag der Architektengemeinschaft Braun/Krisch im Auftrag der Fa. Goldmann aus Stuttgart, die als Wohnungsbauträger einen grossen Teil der Grundstücke des betreffenden Bereiches erwerben bzw. deren Erwerb sicherstellen konnte.
Der Gemeinderat koppelte seinen Auftragsbeschluß zur Planänderung mit der Maßgabe, daß hierbei der Alternativ-Vorschlag des Stadtplanungsamtes vom 20.5.1970 der Planung zugrunde gelegt werden soll.

2. Plangebiet

Die Planänderung beschränkt sich auf den nördlichen Bereich des seit 2.11.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans "Öhlerauffahrt, Teil I" - auf das Hanggelände östlich bzw. bergseits der geplanten Öhlerauffahrt, zwischen dem Anschluß der Käsenbachstraße im Süden und der Geländeklinge auf Flst. 2034, gegenüber dem Gärtnereibetrieb Kehrer, im Norden.
Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 4,7 ha.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der vorliegenden Planänderung, bei der bezüglich der Bauformen und Bauweise weitgehend die Planunterlagen der Architekten-Gemeinschaft Braun/Krisch und damit die erklärte Bereitschaft des Bauträgers - Firma Goldmann, Stuttgart - zur Durchführung und Finanzierung des Projektes zugrunde gelegt wurde, soll die Bauzone des Hanggeländes zum grössten Teil mit Terrassenhäusern überbaut werden.
Bei verschiedener Gruppierung der einzelnen Haustypen und unter-

schiedlicher Ausformung der terrassierten Gebäudekomplexe unter Anpassung an das Gelände sind insgesamt ca. 140 Wohneinheiten und dazu ein Schwimmbad sowie mehrere Kinderspielplätze als Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen. Durch die Unterbrechung der Baustreifen soll eine rythmische Gliederung von Bauflächen und Freiflächen, und damit eine Auflockerung der relativ dichten Bebauung erreicht werden.
Die erforderlichen Einstellplätze werden im nördlichen Teil der Bebauung durch die Anlage einer Tiefgarage, im übrigen durch bergseitig aufgereihte Erdgaragen geschaffen, dazu sind im Bereich der südlichen Wendeplatte der Anliegerstrasse weitere Stellplätze vorgesehen.
Wie bei den Ausführungen über die Erschliessung erwähnt, sollen neben der Terrassenhaus-Bebauung die 4 Baugrundstücke zwischen dem Anschluß der Käsenbachstrasse und der Anliegerstrasse in der bisher festgesetzten Bauweise, d.h. bergseits 2- und talseits 3 geschossig mit Giebeldächern von 28 - 32° überbaut werden. Aus liegenschaftlichen Gründen sind hier mehrere Doppelhäuser vorgesehen, so daß insgesamt mit etwa 20 - 25 Wohnungen zu rechnen ist. Geändert wurde in diesem Bereich nur die Lage der Baustreifen und beim südlichen Baustreifen (Flst. 2056/1 - 2058) wurde zusätzlich der Ausbau eines Ladengeschäfts vorgesehen.

Das Näherrücken dieser Gebäude an die Öhlerauffahrt, bedingt durch die neuen liegenschaftlichen Verhältnisse - beeinträchtigt sowohl die städtebauliche Situation als auch den Wohnwert dieser Gebäude.
Ausserdem wird zum Teil die Bereitstellung von Stellplätzen in Form von Garagen wegen des erforderlichen Stauraumes erschwert.
Die in diesem Bereich erforderliche Kompromißlösung der Planung ergab sich aus dem Verhalten der Grundstückseigentümer, die nur ihre rückwärtigen Grundstücksteile verkauften und sich weigerten, ihre bisher ausgewiesenen Baumöglichkeiten im Rahmen des Terrassenhaus-Projektes zu verwirklichen.

./.

4. Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der geplanten Terrassenhaus-Bebauung erfolgt über eine gesonderte Anliegerstrasse, die südlich der Einmündung des Breiten Wegs an die Öhlerauffahrt angeschlossen ist, sich kurz darauf gabelt und danach in gegenläufiger Richtung mit 10 % Steigung etwa parallel zur Öhlerauffahrt verläuft und in beiden Richtungen mit einer Wendeplatte abschliesst. Dabei ist die südliche Wendeplatte mit einem Fußweg im Bereich des Grundstücks Haug an die Fußgängerverbindung vom Käsenbach zum Lessingweg und zur Engelfriedshalde angeschlossen. Im nördlichen Teil der Erschliessungsstrasse sind talseits Parkbuchten mit 34 Stellplätzen ausgewiesen. Bergseits wird der Strassenraum durch Reihengaragen und Stützmauern abgeschlossen.

Da die geplante Terrassenhaus-Bebauung mit den unterschobenen Reihengaragen relativ dicht an den Strassenraum heranreicht - die Höhenlage von Strasse und Bebauung also besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden müssen, d.h. auch die Baudurchführung in gegenseitiger Abhängigkeit erfolgen muss - ist es zweckmässig, daß der Ausbau der Anliegerstrasse vom Wohnungsbauträger mit übernommen wird.

Von der o.g. Anliegerstrasse nicht erschlossen werden die 4 Baugrundstücke nördlich der Einmündung Käsenbachstrasse, die in der bisher festgesetzten Bauweise überbaut und talseits von der Öhlerauffahrtstrasse direkt erschlossen werden sollen. Obwohl 3 dieser Grundstücke bergseits auch von der Anliegerstrasse tangiert werden, bestehen die Eigentümer im Hinblick auf die voraussichtlich geringeren Anliegerleistungen auf die bisher festgesetzte Erschliessung von der Öhlerauffahrt.

5. Wärmeversorgung

Aufgrund der relativ dichten Bebauung und der klimatischen und topographischen Situation wird für das Baugebiet eine immissionsarme Heizung vorgeschrieben. In Zeiten der Windstillen würden sonst stagnierende Luftschichten in den Talzonen das Abströmen von Abgase verhindern und die Bewohner selbst belästigen. In den Zeiten der vorhersehenden Windrichtung "Süd-West" würden die Immissionen

./.

direkt in die höher gelegenen Baugebiete getrieben werden. Für die Wärmeversorgung der geplanten Terrassenhäuser sind mehrere zentrale Heizanlagen vorgesehen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der allergrösste Teil der Grundstücke bzw. Teilgrundstücke befindet sich im Eigentum der Wohnbau Ast GmbH. Die restlichen Grundstücke, die zur Durchführung des Bebauungsplan noch erforderlich sind, sollen im freien Grundstücksverkehr hinzuerworben oder getauscht werden. Die Stadt beabsichtigt vorläufig nicht, ein gesetzlichen Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll die gesetzliche Grundlage bilden zur Übernahme der erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt.

7. Kosten

Der Ausbau der Strasse wird vom Bauträger vorfinanäiert. Die Stadt übernimmt die Anliegerstrasse kostenfrei nach Fertigstellung als öffentliche Strasse in ihre Unterhaltung.

Stadtoberbaurat