

Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten

Fasz. 335 1267

- Stadtplanungsamt -

Tübingen, den 7. Juni 1972

Begründung zum Bebauungsplan "Neuhalden, Lustnau, Teil II"
in der überarbeiteten Fassung vom 7. Juni 1972

Nach eingehender Diskussion über den Bedarf und die Erschliessungsmöglichkeiten von weiterem Baugelände im Stadtteil Lustnau hat der Gemeinderat am 5.4.1971 das Baureferat mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Neuhalden" beauftragt.

Ausgangspunkt und Grundlage dieses Beschlusses war ein mit Plänen und Modell dargestellter Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes, der bereits zuvor, am 17.2.1971 dem Ortsbeirat Lustnau präsentiert worden war und dabei allgemeine Zustimmung gefunden hatte. Ausserdem sind in einer Umfrage-Aktion die betreffenden Grundstückseigentümer angeschrieben worden, um ihr Interesse an einer baulichen Erschliessung des Gebietes zu erkunden.

Der auf diesen Grundlagen vom Stadtplanungsamt unter Mitwirkung des Tiefbauamtes ausgearbeitete Bebauungsplan weist im einzelnen folgendes aus:

1. Plangebiet: Der Bebauungsplan erfasst den nördlichen Teil des Bereichs "Neuhalden", der sich - an das vordere und früher bebaute Neuhalden-Gebiet anschliessend - bis zum Feldweg Nr. 44 und dem Waldtrauf des "Hägnach" erstreckt.

Im Osten wird das zum Goldersbachtal geneigte Hanggelände durch die Höhenlinie + 372 m über NN, der Versorgungsgrenze der unteren Wasserdruckzone, begrenzt, während im Westen,

auf der Talseite, das Plangebiet sich teilweise bis zum Goldersbach erstreckt und hierbei den Geltungsbereich des 1962 genehmigten Bebauungsplanes "Salzwiesen II" mit dem dort ausgebauten Kinderspielplatz in den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan mit aufnimmt.

2. Erschliessung: Das im Planentwurf ausgewiesene Baugebiet wird durch die Fortführung der Anna-Bosch-Strasse und Jürgensenstrasse in nördlicher Richtung erschlossen. Beide Strassen - mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen Gehwegen, 1,50 m breit, projektiert - werden ca. 30 m südlich des Feldweges Nr. 44 in Form einer Strassenkehre zu einem Ringschluss zusammengeführt.

Vom Bereich der Strassenkehre ist ein Verbindungsweg zum Feldweg Nr. 44 geplant, der im Interesse der Forstverwaltung u.a. auch günstigere Verhältnisse für die Holzabfuhr aus dem Walddistrikt "Hägnach" schaffen soll.

Ausserdem führt von der Jürgensenstrasse, nördlich der beiden Punkthäuser, eine Stichstrasse mit Wendeplatte in das hangseits ausgewiesene Baugebiet.

Zur Erschliessung der talseitigen Bebauung ist zusätzlich der Ausbau des Feldwegs Nr. 41 mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen.

Für die Fussgänger, sowie zur Unterbringung von Versorgungsleitungen, sind ausser den Gehwegen entlang der geplanten Strassen zusätzliche Verbindungswege innerhalb der Bauzonen durch Ausweisung von Wegtrassen mit öffentlichen Geh- und Leitungsrechten im Plan mit aufgenommen.

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Erschliessungskosten: Für die Erschliessung des Plangebietes mit Strassen, Gehwegen und Versorgungsleitungen, einschliesslich Kanal, wurde überschlägig ein Kostenaufwand von 1,3 Mill. DM ermittelt.

3. Bebauung: Durch die geplante Strassenführung und verschiedene Formen der Bebauung wird das Plangebiet in 4 Bauzonen gegliedert. Dabei sind alle 4 Bauzonen unter Berücksichtigung der Ortslage, der bereits vorhandenen und geplanten Bebauung, einschliesslich der studentischen Einrichtungen, sowie im Hinblick auf die relative Nähe der Bundesstrasse 27 im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

In der Bauzone 1 liegen die bereits erstellten beiden 7-geschossigen Punkthäuser sowie das auf dem Gelände Zundel projektierte 5-geschossige Wohnheim für Studenten- und Dozentenehepaare mit einer Kinderkrippe als Folgeeinrichtung.

In der nach Norden anschliessenden Bauzone 2, - zwischen der verlängerten Anna-Bosch-Strasse und Jürgensenstrasse - sind 3- bis 5-geschossige, gestaffelte Wohnanlagen mit insgesamt ca. 80 bis 90 Eigentums- oder Mietwohnungen vorgesehen. Zur Unterbringung der hierzu notwendigen Kfz-Einstellplätze sind innerhalb der Bauzone 2 Tiefgaragen ausgewiesen, die als Unterflurgaragen ausgebildet, d.h. mit Erde überdeckt und bepflanzt werden sollen. Zusätzliche Stellplätze sind in Form von Parktaschen entlang der Strassen angeordnet.

Diese Fortsetzung einer verdichteten Bebauung im Anschluss an die Punkthäuser der Bauzone 1 ist nicht nur aus städtebaulichen Gründen erwünscht und zweckmässig, sondern

entspricht bei den gegebenen liegenschaftlichen Verhältnissen u.E. auch den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Durch die Angabe von Grundstücksanteilen an Bauträger kann der Bodenwert entweder zum Erwerb von Eigentumswohnungen angelegt oder der Erlös zur Mitfinanzierung von Eigenheimen in den Bauzonen 3 und 4 verwendet werden.

In der Bauzone 3 - bergseits der verlängerten Anna-Bosch-Strasse - sind im Anschluss an das bereits erstellte Studentenheim Zundel mit dem Parkierungsbauwerk Baustreifen für ca. 13 hangwärts gestaffelte Eigenheime ausgewiesen. Neben den im Böschungsbereich der Strasse angeordneten Erdgaragen führen gemeinschaftliche Treppenaufgänge zu den meist doppelzeiligen Baugrundstücken.

Um eine möglichst intensive und wirtschaftliche Ausnutzung dieser lagemässig hervorragenden Bauzone zu erreichen und für die künftigen Bewohner unnötige Steigungen zu vermeiden, sollten die hier geplanten Gebäude in Form von terrassierten übereinandergestaffelten Hausgruppen zusammengefasst werden.

In der Bauzone 4 - zwischen der verlängerten Jürgensenstrasse und dem als zusätzliche Erschliessungsstrasse ausgebauten Feldweg Nr. 41 - weist der Bebauungsplan ein Vorbehaltsgelände für die Erstellung eines Kindergartens (Baugrundstück des Gemeinbedarfs) sowie Baustreifen für 10 Eigenheime aus. Durch den Ausbau der hier zulässigen Dachgeschosse und talseitigen Sockelgeschosse sind zusätzliche Einliegerwohnungen möglich, d.h. es kann demnach mit der doppelten Zahl von Wohnungen gerechnet werden.

Unter Einbeziehung der bereits erstellten beiden Punkthäuser - jedoch ohne die Einrichtungen für Studenten und Dozenten

auf dem Areal Zundel - ist damit innerhalb des Plangebietes eine Bebauung mit ca. 160 Wohnungen ausgewiesen. Bei einem Belegungsschlüssel von durchschnittlich 3,5 Personen pro Wohnung würde danach Wohnraum für ca. 560 Bewohner geschaffen werden können.

Folgemassnahmen:

Die Erschliessung und Bebauung des Plangebietes setzt Massnahmen der Bodenordnung voraus. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksaufteilung und Eigentumsverhältnisse ist es zweckmässig, diese Bodenordnung im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach § 45 BBauG durchzuführen. Hierbei sollte u.E. aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen des Masses der baulichen Nutzung in den einzelnen Bauzonen eine Wertumlegung erfolgen.

Folgeeinrichtungen:

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes "Neuhalden" zu den bereits vorhandenen Folgeeinrichtungen in Lustnau sowie dem proj. Geschäftszentrum sind innerhalb des Plangebietes besonders öffentliche Folgeeinrichtungen erforderlich. Andererseits muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass durch den Bevölkerungszuwachs ein zusätzlicher Bedarf von Kindergartenplätzen und Schulraum entsteht.

Wärmeversorgung:

Aufgrund verhältnismässig hoher Investitionen für einen entsprechenden Ausbau des Versorgungsnetzes sowie wegen der noch begrenzten Lieferkapazität ist das Angebot von Erdgas als Heizmittel im Bereich "Neuhalden" nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz (Schutz vor Luftverunreinigung) wird daher für die geplante verdichtete Bebauung innerhalb der Bauzone 2 auf der Rechtsgrundlage von § 11, Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in einem besonderen Verfahren der Anschlusszwang an ein zu errichtendes zentrales Blockheizwerk durch Satzung vorgeschrieben.

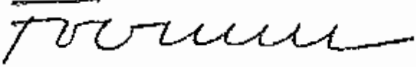
Für die Bauzonen 3 und 4 wird die Verwendung von Strom in Form einer allelektrischen Versorgung empfohlen.

Erschliessungskosten:

Für die Erschliessung und Versorgung des Baugebietes ist nach den derzeitigen Kostensätzen überschlägig gerechnet folgender Kostenaufwand erforderlich:

1. Strassen und Wege	ca. 1 105 000,-- DM
2. Kanäle	ca. 565 000,-- DM
3. Wasserleitungen	ca. 220 000,-- DM
4. Kabel und Trafostationen	ca. 200 000,-- DM
<hr/>	
insgesamt	ca. 2 090 000,-- DM
=====	

Stadtplanungsamt



Stadtkämmerer