

Begründung zum Bebauungsplan
"Rotdornweg - Waldhäuser-Ost"

1. Planungsanlaß

Ausgangspunkt für die vorliegende Bebauungsplanänderung war die Notwendigkeit, für die Freie Waldorfschule Tübingen einen neuen Standort zu finden, da das derzeitige Schulgrundstück den derzeitigen schulischen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Der Standort am Rotdornweg bot durch die Bereitstellung landeseigener und städtischer Grundstücksflächen die Möglichkeit, ein baureifes Grundstück in ausreichender Größe relativ schnell zur Verfügung zu stellen. Die schnelle Bereitstellung des Geländes und die Durchführung des Neubaus der Schule mit Kindergarten ist im öffentlichen Interesse dringend erforderlich, da die Verteilung der Klassen auf zwei Standorte (Waldorfschule und Gebäude Wilhelmstr. Nr. 97), der Mangel an Fachräumen sowie der Mangel an Freiflächen für den Sport keine ausreichende schulische Versorgung mehr garantieren.

2. Plangebiet

Die Planänderung umfaßt den Bereich nördlich des Berliner Ringes zwischen Turnierplatz und Lärchenweg. Die Ausdehnung des Plangebietes bis zum Lärchenweg war erforderlich, da mit der Neuplanung des Schulgebäudes eine Verschiebung bzw. Neuordnung der Baustreifen für die östlich anschließenden Wohngebäude erforderlich wurde.

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,4 ha
davon ca. 2,3 ha "Allgemeines Wohngebiet"
ca. 1,9 ha "Grundstück für den Gemeinbedarf"
ca. 1,2 ha Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün

3. Vorberetende Bauleitplanung

Das Grundstück für den Gemeinbedarf und das Wohngebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes ausgewiesen. Damit ist die nach Bundesbaugesetz geforderte Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben.

4. Bebauung

Für die Bebauungsplanänderung wurde das städtebauliche Ordnungsprinzip des bisher gültigen Bebauungsplanes "Waldhäuser - Ost" beibehalten und der geänderten Situation angepaßt. Die geplanten Wohngebäude stehen in Ost-West-, bzw. Nord-Süd-Richtung, wobei das geplante Schulgebäude im Großen ebenfalls diese Koordinaten aufnimmt, jedoch in der Bauform - am Endpunkt der Bebauung - eine gewisse Sonderform aufweist. Bei den geplanten Wohnbauten wird durch Staffelung und Versatz der Baukörper erreicht, daß mindestens eine Gebäudeaußenseite eine unverbaubare Aussicht hat.

Die im Bebauungsplan "Waldhäuser - Ost" ausgewiesene Nutzung für die Wohnbebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 wurde auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung beibehalten. Für das Schulgrundstück wurde eine Geschoßzahl von $Z = IV$, ($GFZ = 0,8$) für die Wohngebäude eine Geschoßzahl von $Z = \text{max. VIII}$, festgesetzt, wobei für jedes Gebäude eine Höhenstaffelung vorgeschrieben wird. Für die Wohngebäude sind erdüberdeckte Unterflurgaragen vorgesehen.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die besondere Erschließungsstraße; den Rotdornweg, der parallel zum Berliner Ring verläuft. Zwischen Turnierplatz und Gemeinbedarfsgrundstück ist und ein weiterer

Erschließungsweg für das Kleingartengelände vorgesehen. Der Verkehrsananschluß des Schulgrundstücks kann durch den Ausbau einer kleinen Teilstrecke des Rotdornweges erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind nach den Richtlinien der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Garagenerlaß ausreichend Stellplätze nachgewiesen. Als weitere bei Veranstaltungen benötigten Stellplätze stehen öffentliche Parkplätze im Rotdornweg zur Verfügung, außerdem soll dann ein Teil der Pausenfläche der Schule zum Parken zur Verfügung stehen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist bei der Waldorfschule nicht vorgesehen. Sollte sich dies später als zweckmäßig erweisen, so kann die Busbucht innerhalb des 5 m breiten Grünstriefens angelegt werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das im Plan ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" steht im Landeseigentum. Ein Verkauf der Flächen ist nicht beabsichtigt. Das geplante Schulgelände befindet sich aufgrund eines privatschriftlichen Vertrages, der noch nicht vollzogen ist, zu knapp Zweidritteln in Landeseigentum und zu gut einem Drittel in städtischem Eigentum. Die Freie Waldorfschule hat die bindende Zusage, daß sie das Landesgelände erwerben kann. Über den Verkauf der städtischen Flächen oder über die Bestellung eines Erbbaurechtes muß noch verhandelt werden.

7. Kosten

Zu den Erschließungskosten kann folgendes ausgeführt werden:

1. Erschließungssituation

1.1 Kanalisation: 3 Vorstreckungen vom Berlinger Ring zum Rotdornweg vorhanden

1.2 Wasserleitung: Vorstreckungen vom Berliner Ring in den

Rotdornweg vorhanden

1.3 Fernwärme und
Gemeinschafts-
antenne:

Die Leitung verläuft zwischen Berliner
Ring und Rotdornweg bis auf Höhe Pappelweg

1.4 Elektrover-
sorgung:

bis auf der Südseite des Berliner Rings
vorhanden, Kabelrohre im Berliner Ring
vorhanden, Trafosation erforderlich!

2. Resterschließung, d.h.:

Straßenbau Rotdornweg, Parkplätze, Gehweg,
Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung

Kosten:

Bereich Wälddorfschule, Länge ca. 120 m
ca. 120 000,- DM

Gesamtbereich, Länge ca. 250 m
ca. 255 000,- DM

Tübingen, 10. Februar 1977



(Stadtbaudirektor)