

16.3.79

Stadtplanung Tübingen
Bebauungspläne
Fosz. 359 1216

Bauverwaltungsamt	
Reg. 22. MRZ. 1979	

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"WALDHÄUSER-OST (ZENTRUM)"

1. PLANUNGSANLASS

Der Anlaß für die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist durch die Notwendigkeit zum Bau einer Grundschule auf Waldhäuser-Ost gegeben. Im einzelnen kann die Erforderlichkeit dieser Infrastruktureinrichtung wie folgt begründet werden:

Die Beschlüsse zum Stadtentwicklungskonzept (STEP) sehen vor, bis spätestens 1. September 1979 für Waldhäuser-Ost eine neue zweizügige Grundschule zu bauen, weil zu diesem Zeitpunkt die Gesamtschule sämtliche Räume ihres Gebäudes selbst benötigt. Das heißt, die derzeit gastweise untergebrachten 8 Klassen der Grundschule Waldhäuser-Ost/Winkelwiese müssen ausziehen. KS

Die Notwendigkeit dieser Schule ist im Jahr 1977 vom Schulamt nochmals gründlich anhand der neuesten Daten überprüft worden. Aufgrund dieser Statistik ergibt sich für Waldhäuser-Ost ein sehr viel geringerer Schülerrückgang als im sonstigen Stadtgebiet. Weiterhin muß berücksichtigt werden, daß durch die spezifische Bevölkerungsstruktur in Waldhäuser-Ost ein höherer Prozentsatz an Schulanfängern zu verzeichnen ist als in den übrigen Stadtgebieten. Zusätzlich ist bei der Beurteilung der Geburtensituation der prognostische Jahresbericht des Statistischen Landesamtes herangezogen worden.

Aus allen diesen Worten ergibt sich ein Zahlenbild, das eine zweizügige Grundschule als notwendig begründet. Diese grundsätzliche Feststellung ist vom Oberschulamt voll bestätigt worden. Des weiteren sind mit der bautechnischen Beratungsstelle des Oberschulamtes die möglichen baulichen Konzepte für diesen Schulraumbedarf besprochen worden. Dabei wurde ebenfalls vom Oberschulamt das Konzept eines Schulneubaus im Zentrum des Bedarfs, d.h., des zugehörigen Wohnviertels, als optimal anerkannt. Die alternative Möglichkeit, den Raumbedarf verteilt in den Schulen Winkelwiese und Wanne nachzuweisen, ist aus grundsätzlichen Überlegungen als nicht vertretbar ausgeschieden worden. C

Nach den Grundsätzen der heutigen Schulplanung sind beim Bau einer zweizügigen Grundschule gleichzeitig die notwendigen Sportstätten nachzuweisen.

Von der Funktion her werden dabei Schule und Turnhalle als zwei eng miteinander verflochtene Bereiche aufgefaßt. Für diese enge räumliche Bindung sprechen sowohl pädagogische Gründe, als auch Gründe des Schulbetriebs, der Sicherheit für die Kinder und der technischen Betreuung und Wartung.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Stadt Tübingen hat bereits 1975 einen Entwurf zum Flächennutzungsplan beschlossen. Die Tatsache, daß nach Übertragung der vorbereitenden Bauleitplanung auf den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen bis jetzt noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, kann damit nicht der Stadt Tübingen angelastet werden, sondern ist an übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der Nutzung (Gemeinbedarfsfläche, Wohngebiet) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3. VORZEITIGE AUFSTELLUNG

Nach § 8 (2) BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn zwingende Gründe es erfordern. Diese zwingenden Gründe liegen hier vor: Sowohl für den Bau der Grundschule mit Turnhalle als auch für den Kindergarten liegt ein dringender öffentlicher Bedarf vor. Mit dem Bau dieser Infrastrukturmaßnahmen kann nicht abgewartet werden, bis ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Bereich der Planänderung gilt bisher der seit 21.9.1968 rechtsgültige Bebauungsplan "Waldhäuser-Ost". Die vorliegende Planänderung soll im Bereich des Stadtteil-Zentrums die derzeitigen Festsetzungen durch die beabsichtigten Festsetzungen vollständig ersetzen.

5. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt die von der beabsichtigten Planänderung unmittelbar betroffenen Flächen sowie die benachbarten Grundstücke, die von der Planungsänderung mittelbar beeinflußt werden. Insgesamt beträgt das Plangebiet 7,15 ha, davon sind:

Gemeinbedarfsfläche	: 2,06 ha
Reines Wohngebiet	: 1,41 ha
Verkehrsfläche	: 0,72 ha

6. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

6.1. Art der Nutzung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im wesentlichen die verschiedenen Nutzungsarten (reines Wohngebiet, Gemeinbedarf), wie sie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegt sind, beibehalten werden. Dabei sind Korrekturen der verschiedenen Flächenbegrenzungen entsprechend den ausparzellierten Grundstücken und den errichteten Gebäuden erforderlich. Außerdem wird als wesentliche Änderung eine Vertauschung der Nutzungen "Kindergarten" und "Schule" gegenüber der Situierung auf dem derzeitigen Plan vorgenommen und dabei zum Schulgrundstück die Nutzung "Turnhalle" hinzugefügt.

Die verschiedenen "Gemeinbedarfsflächen" sind entsprechend ihrer vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzung (Kindergarten, Schule, Turnhalle, Gemeindezentrum) gegliedert, d.h. getrennt ausgewiesen.

Die in den Planbereich einbezogenen Reihenhaushausgruppen sind als "reines Wohngebiet" ausgewiesen, entsprechend der Zielvorstellung, die Wohnnutzung als alleinige Nutzung festzuschreiben.

6.2. Maß der Nutzung

Bei den Werten für das Maß der Nutzung wird von der vorhandenen bzw. im Fall der beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtungen von den beabsichtigten Nutzungen ausgegangen (Werte siehe Planeintrag!). Die Nutzungswerte bei den Gemeinbedarfsflächen wurden dabei gegenüber den rechtsgültigen Bebauungsplan durchweg reduziert.

6.3. Höhenlage

Damit die umgebende bereits bestehende Wohnbebauung möglichst wenig durch die geplanten Bauten beeinträchtigt werden, ist die Höhenlage für Grundschule und Turnhalle durch Einschrieb festgelegt worden. Dadurch ist gewährleistet, daß die Gebäudegruppe Eschenweg 42-52 durch Turnhalle und Schule und die Gebäudegruppen Erlenweg 28-38 durch den Kindergarten sichtbar nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6.4. Grünraum

Als optischer und erlebnismäßiger Ausgleich zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden ist in ganz Waldhäuser-Ost eine starke Durchgrünung der Freiräume erfolgt. Durch die geplante Bebauung mit Grundschule und Turnhalle wird ein Teil des derzeitig vorhandenen Freiraumes mit niedergezonten Gebäuden überbaut. Die verbleibenden Freiräume sollen auf jeden Fall intensiv mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Der optische Eindruck und auch die klimatische Beeinflussung wird durch die geplante intensive Bepflanzung die Einwirkungen durch die Bebauung weitgehend ausgeglichen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Bezüglich des Immissionsschutzes hat das Institut für Schall- und Wärmeschutz - Prof. Dr. Dr. Zeller in der gutachtlichen Untersuchung wegen Geräuscheinwirkungen auf die Wohnnachbarschaft vom 14.3.1979 folgende Beurteilung abgegeben:

"Nach dem Bebauungsplan handelt es sich bei den Wohnhäusern um Reines Wohngebiet, für das Immissionsrichtwerte (Planungsrichtpegel) von 50 dB(A) am Tag und von 35 dB(A) bei Nacht gelten. Die akustische Prognose zeigt, daß mit einer Überschreitung des Tagesrichtwertes auch bei Anlegen eines strengen Maßstabes nicht zu rechnen ist. Bedenken sind dann anzumelden, wenn der Betrieb in der Turnhalle erst so spät endet, daß die Fahrzeuge nach 22 Uhr abfahren. Wir empfehlen insoweit organisatorisch durch strenge Regelung der Nutzungsdauer vorzusorgen. Weitergehende Schallschutzmöglichkeiten behandeln wir im folgenden Abschnitt."

Danach ergeben sich laut Gutachter folgende Schallschutzmaßnahmen:

"Nach den Unterlagen, die uns zur Verfügung gestellt wurden, ist daran gedacht, im Zusammenhang mit der Begründung des Geländes Schallschirmwälle anzuschütten. Akustisch sinnvolle Standorte für Schallschirme haben wir in der Lageskizze markiert. Es ist zu empfehlen, das Erdreich so hoch anzuschütten, daß die Sichtverbindung von den Reihenhäusern (Erdgeschoß) zu den Schallquellen (Schulhof, Spielplatz des Kindergartens und Kfz-Stellplatz) unterbrochen wird. Damit ist ein zusätzlicher Schutz für die Gartenbereiche und die Terrassen gegeben. An der Nordseite der Stellplätze bietet sich eine Schallschirmwand oder - akustisch gleichwertig - eine Überdachung der gesamten nördlichen Parkzeile an. Die Schallschirmwand könnte etwa 2 m hoch werden und sollte, um Schallreflexion insbesondere in Richtung auf das nahegelegene Hausmeisterhaus zu vermeiden, schallabsorbierend hergerichtet sein.

Am Hausmeisterhaus selbst ist vom Parkplatz her mit einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) zu rechnen, der bei Tag angemessenen Schallschutz kennzeichnet.

Die für die Turnhalle angesetzte Schalldämmung mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von im Mittel 35 dB läßt sich ohne besondere Schwierigkeiten erreichen. Einzelheiten der Ausführung sind zu einem geeigneten Zeitpunkt vor Baubeginn festzulegen. Dies betrifft auch die technischen Einrichtungen, deren Geräusentwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden kann. Zu nennen sind Lüftungsanlagen (Turnhalle) und Heizungsanlagen. Technische Schwierigkeiten, für einen ausreichenden Schallschutz bei diesen Anlagen zu sorgen, bestehen nicht. Auch hierbei gilt allerdings, daß Festlegungen zu einem geeigneten Zeitpunkt rechtzeitig getroffen werden müssen, z.B. um den Einbau von Schalldämpfern in der Ausführungsplanung berücksichtigen zu können."

8. VERKEHR

8.1. Individualverkehr

Die Grundstücke im Planbereich sind alle ausreichend erschlossen, so daß keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Wohngebäude sind über den Berliner Ring und die Stichstraßen Eschen-, Erlen- und Eichenweg erschlossen.

Dagegen werden die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule mit Turnhalle und Kindergarten) über den Weißdornweg und das Evang. Gemeindezentrum mit Kindergarten vom Berliner Ring her erschlossen.

8.2. Ruhender Verkehr

Nach dem für Waldhäuser-Ost ausgearbeiteten Gesamt-Konzept für die Parkierung sind die notwendigen Stellplätze für die Reihenhäuser zum großen Teil in Tief- bzw. Unterflurgaragen angelegt.

Die erforderlichen Stellplätze für Grundschule, Turnhalle und Kindergärten sind im Anschluß an den Weißdornweg vorgesehen, so daß keine Störung in die ruhige Innenzone hineingetragen wird.

8.3. Fußgänger

Das gesamte Fußwegenetz in Waldhäuser-Ost ist als ein vom Straßennetz getrenntes System ausgebildet. Die Fußwege sind dabei teils öffentliche Wegflächen, teils durch Dienstbarkeiten gesichert. Die Dienstbarkeiten sind bereits vorhanden. Im Nachvollzug und zur Sicherung sind im Plan Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt worden. Als Besonderheit ist dabei gestattet, die Flächen für die Gehrechte teils zu überbauen.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke sind bereits im Eigentum der jeweiligen Nutzer. Eine Umliegung ist deshalb nicht erforderlich.

10. KOSTEN, ZEITLICHER ABLAUF

Kosten für den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Wegen der Dringlichkeit der schulischen Einrichtungen soll mit dem Bau der Grundschule und Turnhalle so schnell wie möglich begonnen werden. Für das Gemeindezentrum der Evang. Kirche ist der Bedarf bereits jetzt vorhanden. Mit der Finanzierung und dem Bau kann jedoch erst nach 3 - 4 Jahren gerechnet werden.

Tübingen, den 16.3.1979