

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"PAULINE-KRONE-HEIM"

1. PLANUNGSANLASS

Das Pauline-Krone-Heim ist dringend erweiterungsbedürftig, um dem Bedarf an Pflegeheimplätzen gerecht werden zu können. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine bauliche Erweiterung ist aus den sozialen Verpflichtungen der Kommune dringend geboten.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der am 21.12.1979 genehmigte Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen weist auf dem Bereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche aus. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3. BESTEUENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Planbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan "Waldorfschule - Köstlinstraße" vom 10.9.1964 erfaßt. Dieser Bebauungsplan setzt im Planbereich ebenfalls "Gemeinbedarfsfläche", spezifiziert in Altersheim und Parkanlage, fest. Bezüglich der Nutzungsart werden somit keine Veränderungen getroffen.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt das Grundstück Wilhelmstraße 87 (Pauline-Krone-Heim) sowie die Parzelle 1091 (kleine Parkanlage). Diese Fläche von 1,3ha wird dementsprechend aufgliedert in 1,15ha Gemeinbedarfsfläche und 0,15ha öffentliche Grünanlage.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Die Planung geht davon aus, daß die Gebäudegruppe des Pauline-Krone-Heimes im Zusammenhang mit der alten Parkanlage als Ensemble erhalten bleibt und die Erweiterung Rücksicht nimmt auf das unter Denkmalschutz stehende alte Gebäude an der Wilhelmstraße (Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz).

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Grundstück des Pauline-Krone-Heims wird entsprechend § 9 (1) Ziff. 5 Bundesbaugesetz als "Gemeinbedarfsfläche - Altenheim" festgesetzt. In sinn- gemäßer Anwendung von § 17 Baunutzungsverordnung wird für dieses Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Diese Nutzungswerte - einschließlich der festgesetzten Geschos- zahl ($Z = III + \text{Dachgeschoss}$) entsprechen der beabsichtigten Gesamtnutzung.

Die vorhandene kleine Parkanlage westlich des Pauline-Krone-Heims wird als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt; der schon vorhandene kleine Kinder- spielplatz wird mit der gleichen Festsetzung planungsrechtlich sanktioniert.

Der vorhandene alte Baumbestand in der Parkanlage ist katastermäßig aufge- nommen und im Bebauungsplan kartiert. Dieser städtebaulich und klimatisch wichtige Baumbestand soll auf jeden Fall erhalten werden. Ein spezielles Pflanzenerhaltungsgebot wäre jedoch nicht zweckmäßig, da das öfteren einer der alten Bäume abgängig ist, und bei der vorhandenen Pflanzdichte eine Neube- pflanzung zwecklos ist.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Anlieferung des Pauline-Krone-Heimes soll wie bisher von der Köstlinstraße aus erfolgen. Für Besucher soll noch eine zweite Zufahrt von der Wilhelmstraße, ggf. Frischlinstraße aus ermöglicht werden.

Ein zusätzlicher Zugang für Bewohner des Altersheimes und für Besucher soll zukünftig von der Parkseite aus, in direkter Beziehung zur Bushaltestelle Richtung Stadtzentrum, erfolgen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Verkehrslärm von der Wilhelmstraße und der Köstlinstraße ist so stark, daß hier bestimmte Maßnahmen ergriffen werden müssen: Das vorhandene Alten- heim an der Wilhelmstraße wird bereits derzeit geschützt durch Lärmschutz- fenster, bei dem geplanten Gebäude an der Köstlinstraße wird eine Grundriß- anordnung getroffen, die zum Verkehr hin nur Nebenräume und Verkehrsflächen aufweist.

9. KOSTEN, ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die Erweiterung des Altenheimes wird mit ca. 8 - 10 Mio DM grob veranschlagt.
Mit dem Bau soll 1981 begonnen werden.

Tübingen, den 18. April 1980