

L375

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"WALDHÄUSER-OST", GEWANN SCHAFBRÜHL.

1. GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der noch unbebaute Bereich in Waldhäuser-Ost, Gewann Schafbrühl ist planungsrechtlich als Altenheim-Gelände ausgewiesen, im Hinblick auf ein früher heranstehendes Bauprojekt. Nachdem diese Bauabsichten aufgegeben wurden und sich eine gleichartige Nutzung auch von einem anderen Bauträger nicht realisieren läßt, sollen durch eine Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für anderweitige Nutzungen geschaffen werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der am 17.7.1979 vom Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen und am 21.12.1979 vom Regierungspräsidium genehmigte Flächennutzungsplan weist im südlichen Teil des Gewannes Schafbrühl eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen aus. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben. Im nördlich anschließenden Bereich ist im Flächennutzungsplan eine "Sonderbaufläche" ohne spezielle Zweckbestimmung dargestellt. Die Ausweisung eines "Mischgebietes" im Bebauungsplan ist durch den Begriff des Entwickelns abgedeckt: speziell bezüglich der Verträglichkeit zu den benachbarten Bauflächen ist durch die im Bebauungsplan getroffene Art der Nutzung keine Benachteiligung gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung festzustellen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der gesamte Planbereich ist durch den Bebauungsplan (Planänderungsverfahren) "Waldhäuser-Ost", rechtsverbindlich seit 19.12.1973 planungsrechtlich geregelt. Dieser Bebauungsplan soll in seinem gesamten Geltungsbereich durch den neu aufzustellenden Plan ersetzt werden.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich wird durch die Waldhäuser Straße, den Berliner Ring, den Fichtenweg und den Nordring begrenzt.

Der Bebauungsplan weist insgesamt eine Fläche von rd. 6,1 ha aus, davon sind ausgewiesen als

Grundstück für den Gemeinbedarf	4,4 ha
Mischgebiet	1,3 ha
Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün	0,4 ha

5. STÄDTERAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der noch nicht bebaute Bereich im Gewann Schafbrühl hat lagemäßig eine gewisse Sonderstellung:

Während das Gelände für den Fahrverkehr nur vom Berliner Ring zu erschließen ist, sind für Fußgänger allseitige Anbindungen gegeben.

Danach bietet sich das Gelände vorwiegend für publikumsintensive Einrichtungen an, während für eine Wohnnutzung durch die dreiseitig anliegenden Straßen störende Immissionen nicht auszuschließen sind.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei den bisher erwogenen Nutzungsmöglichkeiten für den nördlichen Planbereich hat sich eine detaillierte Festlegung auf ein bestimmtes Projekt als nicht zweckmäßig erwiesen. Mit der im Planentwurf vorgeschenen Nutzungsart "Mischgebiet" ist einerseits der Rahmen der Verträglichkeit zu den benachbarten Bereichen beachtet, andererseits ist die Möglichkeit für verschiedene Nutzungen gegeben.

Der südliche, bereits bebaute Bereich der Gesamtschule - einschließlich der zugehörigen Sportanlagen und Parkmöglichkeiten - wird als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" festgelegt.

7. MASS DER BAUTICHEN NUTZUNG

Der Höhenrücken des Waldhäusers, der sich von der Sternwarte über den Nordring bis zum Waldrand des Schönbuchs entlangzieht, ist zum großen Teil ganz frei von Bebauung bzw. nur mit einzelnen niedrigen Gebäuden besetzt. Diesem Prinzip entsprechend soll die noch freie Zone nicht massiert bzw. hoch bebaut werden. Die Gebäudhöhe wird deshalb auf max. 11 m bzw. auf max. 3 Geschosse festgesetzt. In dem bereits geländemäßig abfallenden Bereich zum Zentrum hin, ist eine Geschößzahl von max. 4 Geschossen möglich (max. Gebäudhöhe: 14 m). Die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 soll garantieren, daß ausreichend Freiraum erhalten bleibt. Insbesondere soll durch den Baustreifen sichergestellt werden, daß die zukünftige Bebauung nicht zu dicht an den Fußweg an der Waldhäuser Straße heranrückt. Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist die Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt, wobei eine mögliche Erweiterung der Schulanlage mit einer Mensa planungsrechtlich offengehalten wird.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Kfz-Verkehr

Die Waldhäuser Straße, die im Bereich Nordring - Einfahrt Berliner Ring eine verhältnismäßig große Verkehrsfrequenz hat, soll in diesem kurzen Abschnitt nicht durch Zu- und Abfahrten zu größeren Parkmöglichkeiten belastet werden. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes Zufahrtsverbot vorgesehen werden. Die Zufahrt muß deshalb vom Berliner Ring her erfolgen.

Fußgänger

Die übergeordnete Fußwegverbindung Zentrum - Bebenhausen führt am Gewann Schaffbrühl vorbei und wird hier durch einen abgesetzten breiten Gehweg berücksichtigt.

Der bereits vorhandene Gehweg an der Schülerbushaltestelle am Berliner Ring wird nach Norden weiter fortgesetzt und mit dem Gehweg an der Waldhäuser Straße verbunden. Auf dem Gelände der "Gesamtschule" soll im nördlichen Teil eine Fußwegverbindung von der Waldhäuser Straße zum Ampelübergang an der Einmündung Weißdornweg geführt werden.

9. BEPFLANZUNG

Als städtebaulich wichtiges Grünelement, wird eine Baumbepflanzung am abgesetzten Fußweg an der Waldhäuser Straße festgesetzt. Als vermittelnder Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung "Waldhäuser-Ost" wird hier ein "Raumschleier" als notwendig erachtet.

10. ERSCHLIESSUNG

Für die Erschließung werden folgende Kosten geschätzt:

restliche Gehwege mit Verkehrsgrün und Bepflanzung 80.000,- DM.

11. BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in städtischem Eigentum. Eine bodenordnende Maßnahme ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden, um ggf. Grundstücke in privates Eigentum zu überführen.

12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Das seit langer Zeit ungenutzte Gelände soll baldmöglichst bebaut werden, um die vorhandene Infrastruktur in Waldhäuser-Ost weiter auszulasten.

Tübingen, den 8. Dezember 1980

Form