

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WALDHÄUSER-OST/NEUE ÄCKER"

1. Planungsanlaß

Der Bereich "Neue Äcker" ist in Waldhäuser-Ost die letzte große Restfläche, die noch zur Bebauung heransteht. Die bisherige städtebauliche Vorstellung für diesen Bereich mit großen achtgeschossigen Baukörpern (im westlichen Bereich) sowie mit einer eingeschossigen Flachdach-Einfamilienhausbebauung (im östlichen Bereich) entspricht nach rd. 13 Jahren nicht mehr dem heutigen Bedarf. Der neue Bebauungsplan bezweckt somit eine Korrektur der bisherigen Zielvorstellungen mit den daraus folgenden detaillierten Ausweisungen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung "Wohnbaufläche" und im Bereich des Schul-Geländes "Gemeinbedarfsfläche - Schule" ausgewiesen. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

3. Änderung von Rechtsverhältnissen

In dem Planbereich sind derzeit noch die Bebauungspläne "Rotdornweg - Waldhäuser-Ost", rechtsverbindlich seit 27. Juli 1978 (westlicher Bereich) und "Waldhäuser-Ost", rechtsverbindlich seit 21. September 1968 (östlicher Bereich) gültig. Durch den aufzustellenden Plan wird der Bebauungsplan "Rotdornweg" vollkommen und der Bebauungsplan "Waldhäuser-Ost" teilweise ersetzt.

4. Planbereich

Der Planbereich erfaßt die zukünftigen Wohnbaugrundstücke, das Schulgrundstück, die erforderlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und in geringem Umfang Wald, der in die zur Überbauung heranstehende Gesamtparzelle hineinragt.

Insgesamt umfaßt der Planbereich 11,41 ha, davon entfallen auf

Grundstück für den Gemeinbedarf	2,53 ha
allgemeines Wohngebiet	5,97 ha
Verkehrsfläche	1,43 ha
öffentliche Grünfläche	1,21 ha
Wald	0,27 ha.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Um eine Auswahl verschiedener städtebaulicher Lösungen zu erreichen, sind von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Land Gutachten mit anschließenden Planungsaufträgen vergeben worden. Es sollte dadurch eine für das Gebiet angemessene Zielvorstellung gefunden und im weiteren Verlauf verfeinert werden. Der Entwurf des Büros Raichle (Projekt GmbH, Esslingen) wurde schließlich nach zwei Überarbeitungsstufen für das weitere Bebauungsplanverfahren ausgewählt.

Situation

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt auf einem leicht fallenden Südosthang mit Drehung nach Norden zum Waldrand hin.

Ziel

Es war Aufgabe des Entwurfs, einerseits möglichst viele Baugrundstücke für ein familiengerechtes, individuelles Wohnen in Form von freistehenden Eigenheimen, Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäusern zu schaffen und andererseits den Übergang vom vorhandenen, mittelhohen Geschosßbau zur freien Landschaft (Waldrand) herzustellen.

Dies wird im vorliegenden Entwurf durch eine Bebauung erreicht, die überwiegend 2-geschossig ist, am Berliner Ring jedoch 3-geschossig zu den hohen Geschosßbauten südlich des Rings überleitet. Diese 3-geschossigen Bauten nehmen auch die nach Koordinaten ausgerichtete Gebäudestellung der Bebauung südwestlich des Berliner Rings auf. Die nach Nord-Ost anschließenden 2-geschossigen Bauten lösen sich von diesem System und haben ihre Zuordnung zum Straßenraum hin.

Diese bewußte Abkehr vom rechtwinkligen System geschieht zu Gunsten der intensiven Verzahnung von Bebauung und Landschaft. Zwischen den Wohnarmen entwickeln sich zusammenhängende Grünbereiche vom Waldrand bis zum Berliner Ring.

Die Bebauung gruppiert sich um die einzelnen Wohnstraßen, die vom Berliner Ring bzw. Forchenweg abzweigen und jeweils in einer platzförmigen Wendeschleife enden.

Die befahrbaren Wohnwege bilden zusammen mit der Bebauung einen räumlich geschlossenen, differenzierten Straßenraum mit dem Charakter einer Dorfstraße. Diesem Kommunikationsbereich sind sämtliche Hauseingänge, Garageneinfahrten und Stellplätze zugeordnet. Am Ende der Wohnwege liegen "dorfplatzähnlich" die Wendeplatten mit einem hochwüchsigen Baum in der Mitte. Von diesem Platz aus stellt jeweils ein Fußweg die Verbindung zum nächsten "Wohnarm" her. Sämtliche "Wohnarme" haben Fußwegverbindungen zu dem am Waldrand entlang führenden Weg.

Im Gegensatz zu dem öffentlich lebendigen Kommunikationsbereich der Stichstraßen entstehen auf der straßenabgewandten Seite ruhige, sich gegenüberliegende Wohngärten mit hoher Privatheit in einer ruhigen Grünzone.

6. Art der baulichen Nutzung

Für die gesamte Wohnbebauung wird "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. In diesem Wohngebiet werden bestimmte Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen.

Gewerbliche Nutzungen sollen entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept für Waldhäuser-Ost gebündelt im Zentrum oder Handwerkerhof angesiedelt werden.

Die "Gemeinbedarfsfläche" wird entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung für Schule mit Turnhalle und Kindergarten näher definiert.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baustreifen mit Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßzahl festgesetzt, wobei teilweise die Nutzungs- : werte, teilweise die Baustreifen die einengende Obergrenze für die Ausnutzung der Grundstücke darstellen.

Die Einschränkung der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 (in dem Bereich der geplanten Einfamilienhäuser) stellt die entscheidende Festsetzung dar, um einem späteren unerwünschten Umfunktionieren der Gebäude z.B. in Appartementhäuser vorzubeugen. Zum anderen sollen die Wohnstraßen mit möglichst wenig Verkehr belastet werden, um ihre Wohnqualität erfüllen zu können.

8. Gestaltung im Baugebiet

Die äußere Gestalt der Baukörper ist durch textliche Festsetzungen in ihren Proportionen festgelegt, um einen differenzierten Straßenraum zu gewährleisten. Für die gestalterische Qualität des Baugebietes sind aber auch Materialien, Details und Außenanlagen der Gebäude entscheidend: Es werden verputzte Fassaden in gedeckten Farben, Dächer in Ziegeldeckung und Einfriedigung aus Naturstein-Mauerwerk oder gestocktem Beton vorgeschrieben, mit dem Ziel, Verbindung mit den in der Natur vorhandenen Farben zu schaffen und ein abgestimmtes Gesamtbild herzustellen.

9. Sonstige Festsetzungen

Für die geplanten Reihenhäuser wird eine besondere Bauweise ("a₁") festgelegt:

Bei der beabsichtigten baulichen Dichte ist einerseits eine straffe Ordnung erforderlich (damit sind mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken leicht abschätzbar), andererseits soll der Straßenraum abwechslungsreich gestaltet werden und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung des Gebäudes bestehen bleiben. Da auf jeden Fall Einförmigkeit und Blockhaftigkeit der Gebäude vermieden werden soll, werden Festsetzungen für eine Mindest-

gliederung getroffen.

Eine weitere wesentliche gestalterische Notwendigkeit ist durch die Vorschrift gegeben, daß Garagen, entweder freistehend oder ans Hauptgebäude angebaut, stets ein geneigtes Dach in Ziegeldeckung aufweisen müssen. Eine ergänzende Vorschrift gestattet es, daß diese Gebäude auch im Grenzabstand zugelassen werden können.

Eine Maßnahme, die bei der verdichteten Bebauung in den "Neuen Äckern" (und auf Gesamt-Waldhäuser-Ost) zur Steigerung der Wohnqualität beitragen soll, ist die beabsichtigte Versorgung des Wohngebietes (entsprechend den übrigen Bereichen von Waldhäuser-Ost) mit Fernwärme aus dem Fernheizwerk Waldhäuser-Ost. Die Verpflichtung zum Anschluß an das Fernwärmenetz wird privatrechtlich in den Kaufverträgen geregelt.

10. Grünplanung im Baugebiet

Neben dem öffentlichen Grün, das im Straßenraum vornehmlich durch Einzelbäume gebildet wird, soll das private Grün im Vorgartenbereich entscheidend zur Gestaltung des Straßenraumes beitragen. Aus diesem Grunde werden Vorschriften erlassen, die eine Asphaltierung der Vorgartenzone auf ein Mindestmaß begrenzen.

11. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch 5 Stichstraßen, die vom Berliner Ring bzw. vom Forchenweg aus abzweigen. Die Straßenräume sollen neben der Funktion der Verkehrerschließung auch als Zone der Kommunikation dienen. Die Dimensionierung und Gestaltung der Straßen ist auf diese Ziele hin ausgerichtet: Es wird nicht unterschieden zwischen Gehweg und Fahrbahn, sondern eine niveaugleiche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m ausgewiesen. Dabei wird die Verkehrsfläche vom Belag her besonders gestaltet. Diese Maßnahmen bieten die Voraussetzung, die Verkehrsflächen als "Mischfläche" zu widmen. Durch relativ enge Radien, durch bewußt gestaltete "optische Bremsen" wie Bäume, abknickende Gebäudefronten u.ä. werden die Kraftfahrzeuge auch

visuell zum Langsamfahren veranlaßt.

Für die Fußgänger ist zwischen den Stichstraßen ein Verknüpfungsnetz vorhanden, das auch direkte Verbindungen zum Wald vorsieht. Der längs des Berliner Rings verlaufende Fußweg, abgesetzt durch 5 m Grünstreifen nimmt die vormalige Zielvorstellung des Gesamtplanes für Waldhäuser-Ost konsequent auf.

Im Schwerpunkt der neuen Wohnbebauung am Berliner Ring ist die Möglichkeit einer Bushaltestelle vorgesehen.

12. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden nach überschlägiger Ermittlung 3,3 Mill. DM betragen.

Dabei entfallen auf die Kanalisation rd. 1,3 Mill. DM und auf die Straßenerschließung mit Gehwegen, Parkplätzen, Grünflächen, Straßenbeleuchtung und Gemeinschaftsantenne rd. 2,0 Mill. DM.

Von den Stadtwerken sind zusätzlich 1,1 Mill. DM für die Fernwärmeversorgung zu investieren.

13. Zeitliche Verwirklichung

Mit der Verwirklichung der geplanten Überbauung soll so schnell wie möglich begonnen werden.

Wenn die erforderlichen Mittel für die Erschließung bereitgestellt werden können, wird 1982 mit dem Straßenbau einschließlich Versorgungs- und Kanalnetz begonnen.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Das zur Bebauung heranstehende Gelände befindet sich im Eigentum des Landes. Die Parzellierung der neuen Grundstücke kann somit ohne gesetzliche Umlegung erfolgen.

Fronm