

388 266

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WALDHÄUSER-OST / WOHNANLAGE UND
KINDERGARTEN AHORNWEG"

1. Anlaß zur Planaufstellung

Bei der Fortschreibung der Kindergartenplanung hat sich ergeben, daß im Bereich Waldhäuser-Ost/Winkelwiese aufgrund zunehmender Geburtenzahlen in den nächsten Jahren ein Mangel an Kindergartenplätzen bestehen wird. Dieser Mangel ist bereits jetzt schon spürbar, so daß mit Kindergarten-
gruppen in provisorische Räume ausgewichen werden muß.

Als weiterer Anlaß kommt hinzu, daß sich die bisherige städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung eines Hotels als nicht mehr tragfähig und zeitgemäß erwiesen hat und deshalb geändert werden soll.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich größtenteils als "Wohnbaufläche" und nur im westlichen Teil als "Grünfläche" dargestellt.

Die Ausweisungen des "allgemeinen Wohngebietes" und der "öffentlichen Grünfläche" im Bebauungsplan entsprechen somit voll den Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" ist durch den Begriff des "Entwickelns" im Sinne von § 8 (2) BBauG abgedeckt, insbesondere deshalb, da die kleinteiligen Differenzierungen nach Kindergärten im grobmaschigen Flächennutzungsplan nicht vorgenommen worden sind.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der gesamte Planbereich ist im qualifizierten Bebauungsplan "Waldhäuser-Ost", rechtsgültig seit 21.9.1969, planungsrechtlich geregelt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll für seinen Planbereich sämtliche bisher geltenden Festsetzungen ablösen.

4. Plangebiet

Da das Baugrundstück Flurstück 9197/4 katastermäßig noch nicht von der westlich anschließenden Grünfläche abgetrennt ist und Grünfläche und Bebauung in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang stehen, werden die ge-

planten Baugrundstücke einschließlich die südwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche in das Plangebiet einbezogen.

Insgesamt erfaßt der Planbereich eine Fläche von 1,13 ha.

Davon sind ca. 0,26 ha allgemeines Wohngebiet
ca. 0,25 ha Grundstück für den Gemeinbedarf
ca. 0,46 ha öffentliche Grünfläche
ca. 0,16 ha öffentliche Verkehrsfläche
einschl. Verkehrsgrün

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Bebauungsplan "Waldhäuser-Ost" vom 21.9.1969 hat laut beigelegtem Richtlinienplan westlich im Anschluß an die beiden ost-west-gerichteten Geschosßbauten am Ahornweg einen kompakten, ebenfalls in Ost-West-Richtung stehenden Baukörper für ein Hotel vorgesehen.

Dieser Baukörper war viergeschossig zulässig und stand zu den Wohngebäuden etwas nach Süden versetzt. Dieses Gestaltungsprinzip soll im wesentlichen erhalten bleiben, wobei der geplante Geschosßbau etwas weiter nach Norden gerückt wird und etwas weiter an die vorhandene Bebauung anschließen soll. Unterhalb dieses Geschosßbaues wird ein Einzelgebäude für den Kindergarten vorgesehen, das seinen direkten baulichen Bezug bei den östlich benachbarten Einfamilienhäusern findet. Sowohl Geschosßbau wie auch Einzelgebäude nehmen somit die Strukturen der vorhandenen, östlich anschließenden Bebauung auf und setzen gleichzeitig einen baulichen Schlußpunkt.

Dies gilt bezüglich Ausrichtung der Gebäude, Höhenentwicklung und Bau-
masse. Eine Beeinträchtigung der Wohnsituation der vorhandenen Gebäude ist - wenn überhaupt - nur in geringem Maße gegeben, da die Wohnseite und Aussichtsseite dieser Gebäude nach Süden, talwärts gerichtet sind und hier nichts verbaut ist.

Baulich stellt die Änderung eine Abrundung der bisherigen Bebauung dar. Auch funktionell wird stärker an das Vorhandene angeknüpft, indem statt des Hotels nun Wohnungsbau und ein Kindergarten vorgesehen sind. Als Zielvorstellung ist ein familiengerechter - falls finanzierbar: sozialer - Wohnungsbau vorgesehen.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1. Allgemeines Wohngebiet

Der geplante Geschößbau im Norden wird zweckmäßigerweise als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Wegen der Nähe zum Ladenzentrum und weil die Nutzung des geplanten Gebäudes nicht einseitig auf Wohnungen festgelegt, sondern für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke offengehalten werden soll, ist die Einstufung als "allgemeines Wohngebiet (WA)" erforderlich. Hiermit wären später sich als notwendig erweisende Nutzungen wie z.B. Altentreff, Altenwohnheim, Schülerhort, Jugendtreff oder Kinderkrippe planungsrechtlich zulässig. Sollte eine derartige Anlage als Hauptnutzung auf Dauer beabsichtigt sein, empfiehlt sich jedoch eine Bebauungsplanänderung.

Um von vornherein die Verträglichkeit zwischen WA und benachbartem reinem Wohngebiet (WR) weitgehend sicherzustellen, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe als unzulässig ausgeschlossen.

6.2. Gemeinbedarfsgrundstück

Für den geplanten Kindergarten wird ein "Grundstück für den Gemeinbedarf" spezifiziert festgesetzt. Der Kindergarten ist vorläufig für 3 Gruppen mit je 25 Kindern vorgesehen. Die notwendige Freifläche dafür ist vorhanden. Der Kindergarten soll nicht direkt, sondern nur im Notfall angefahren werden können. Durch diese Beschränkung wird eine Beeinträchtigung der östlichen Wohnbebauung weitgehend vermieden. Ebenso wird die Orientierung der Freiräume nach Süden und Westen (Richtung Grünzone) dazu beitragen, daß keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Nachbarbebauung eintritt. Die Zugänge zum Kindergarten von Westen (Hauptfußwegverbindung) und Norden werden ebenfalls keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung mit sich bringen.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der neuen Zielvorstellung muß auch die bauliche Nutzung abgeändert werden. Der bisherige kompaktere Baustreifen für das Hotel muß für den Geschößwohnungsbau in eine gestreckte Form abgewandelt werden. Er rückt somit näher an die Nachbargrenze heran. Um hier keine unbillige, neue Beeinträchtigung hervorzurufen, wird die zulässige Geschößzahl an der Ostgrenze von Z = IV auf Z = III herabgesetzt.

Die zulässige Nutzung wird differenziert, d.h. entsprechend der Geschosshöhe festgesetzt (GFZ 1,0 bzw. 1,1). Dabei wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Zufahrt und Stellplätzen anteilig den beiden Nutzungen zugeordnet.

Der Baustreifen soll eine gewisse Freizügigkeit in der Platzierung und Ausgestaltung des Gebäudes sicherstellen.

Er ist an der Ostgrenze so verschwenkt, daß eine direkte Beeinträchtigung der 1 1/2-geschossigen Wohngebäude weitgehend vermieden wird. Vom Eckgebäude Ahornweg 2 bleibt die Aussicht nach Osten zum großen Teil und nach Süden völlig offen.

7.2 Grundstück für den Gemeinbedarf

Durch die starke Hangneigung ergibt es sich zwangsläufig, daß der Kindergarten auf verschiedenen Ebenen entwickelt werden muß. Der Bebauungsplan geht davon aus, daß dies gestaffelt - entsprechend der Topographie - innerhalb eines Geschosses geschieht ($Z = I$). Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung, die talwärts durchweg 2 Geschosse aufweist, weitgehend vermieden werden.

8. Öffentliche Grünfläche

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche begleitet als parkartig gestalteter Grünzug den Hauptfußweg vom Zentrum Waldhäuser-Ost in Richtung Stadt.

Auf gesondert festgesetzter Fläche werden zwei bereits bestehende Kinderspielplätze planungsrechtlich sanktioniert. Die Spielflächen eignen sich nur für Kinder bis zu 10 Jahren.

9. Bodengutachten

Aus einem früheren Gutachten und den Einwendungen bzw. Hinweisen bei der Bürgerbeteiligung ist bekannt, daß in dem geplanten Baugebiet schlechter Baugrund vorliegt und mit Gründungsschwierigkeiten zu rechnen ist.

Die Verwaltung hat deshalb ein Gutachten bei dem Geologen in Auftrag gegeben, der bereits die Bodenverhältnisse beim östlich angrenzenden Gelände (Bebauungsplan "Falkenweg") beurteilt hat.

Dieses Gutachten ergibt, daß eine Bebauung in der vorgesehenen Weise mit speziellen Maßnahmen bei der Gründung durchaus möglich ist. Das Gutachten vom 13.02.1985 sowie die **ergänzende** Stellungnahme vom 30.09.1985 sind Bestandteil der Begründung.

10. Gestaltung

Für das relativ kleine Restgrundstück (im Vergleich zu den einzelnen Baugruppen in WHO) soll kein gestalterischer neuer Ansatzpunkt oder "markanter" Schlußpunkt gefunden, sondern die bisherige Gestaltung weiter- bzw. zuendegeführt werden.

Die Festsetzungen sehen für den Geschosßbau "Flachdach" vor. Für den Kindergarten ist die Dachform nicht festgelegt, um hier vom Flachdach abweichende Gestaltungen wie z.B. Belichtungssheds nicht von vornherein auszuschließen.

11. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Grundstückes für den KFZ-Verkehr stellt den kritischsten Teil der Neuplanung dar, da sich die Bewohner der Gebäude am Ahornweg durch den zukünftigen, zusätzlichen Verkehr am meisten beeinträchtigt fühlen. Erwähnt werden kann hier, daß der Richtlinienplan von 1969 die Erschließung des Hotels direkt in der Verlängerung der Einfahrt vom Berliner Ring in den Ahornweg vorgesehen hat.

Die Verwaltung hat verschiedene Varianten untersucht, wobei die Lösung des Planentwurfes sowohl für die vorhandenen Wohnungen, für die Verkehrsabwicklung im Ahornweg und für den Verkehr auf dem Berliner Ring einen guten Kompromiß darstellt:

Die Einfahrt vom Berliner Ring in den Ahornweg verbleibt an der bisherigen Stelle. Der Ahornweg wird in seiner baulichen Ausgestaltung nach Westen verlängert: 2,0 m Gehweg, 6,5 m Fahrbahn, 5 m tiefe Stellplätze. Eigentumsmäßig verbleibt die gesamte Zufahrt privat, verkehrstechnisch gesehen jedoch tatsächlich öffentlich. ‡

Für den Kindergarten werden die erforderlichen Stellplätze an der Zufahrt Ahornweg bereitgestellt.

Der vorhandene Fußweg vom Ahornweg zur Bushaltestelle wird nur geringfügig verlegt, die Höhenlage verbleibt wie bisher.

12. Kosten

Die Ausbaukosten für die Veränderung der Einfahrt Ahornweg sowie für die Verlängerung des Ahornweges nach Westen sind überschlägig mit

88 000,-- DM ermittelt worden. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen nur auf öffentlichen Flächen, d.h. nur bei der Einfahrt belaufen sich auf 3 500,-- DM.

Die Kosten für den Kindergarten (3 Gruppen) sind überschlägig mit 2. 000 000,-- DM ermittelt worden.

13. Bodenordnung

Die gesamte Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Zeitliche Verwirklichung

Der Bau des Kindergartens soll 1986 begonnen werden.

F. J. K.

Tübingen, den 1. Februar 1985/1. August 1985/15. Oktober 1985