Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten
Fasz. 395 L 7

Begründung zum Bebauungsplan

"Schnarrenberg / Otfried-Müller-Straße "

in Tübingen

1. PLANUNGSANLASS

Der Anlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist direkt verknüpft mit dem Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schnarrenberg/Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik". Die Unfallklinik möchte auf ihrem Gelände ältere Bausubstanz (Wohngebäude für Pflegepersonal) durch moderne Pflegeeinheiten ersetzen. Die Wohngebäude für das Pflegepersonal sollen in dem Bereich zwischen Schnarrenbergstraße und Otfried-Müller-Straße hergestellt werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Sondergebiet - Kliniken" dargestellt. Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen damit der vorbereitenden Bauleitplanung.
Die im Erläuterungsbericht (S. 134) dargestellte "von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Sondergebiet-Universität" wird im Bebauungsplan durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche und durch Pflanz- bzw. Pflanzerhaltungsgebote konkretisiert.

3. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt eine landschaftlich und eigentumsmäßig zusammenhängende Fläche zwischen Otfried-Müller-Straße/Rosenauer Weg und der Schnarrenbergstraße. Die Fläche ist bis jetzt - bis auf drei Reihenhäuser im Süden - noch unbebaut.
Der Planbereich umfaßt insgesamt 5,41 ha.
Bis auf ca. 0,15 ar öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrünfläche) wird der gesamte Planbereich als "Sondergebiet-Kliniken" ausgewiesen.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den größten Teil des Bebauungsplanes liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 vor:
Bebauungsplan "Zwischen der Medizinischen Klinik und Schnarrenbergstraße".
Dieser Plan sieht im Prinzip dieselbe Nutzung vor - "Schwestern-

häuser und Dienstwohngebäude"-, die auch der neu aufgestellte Bebauungsplan vorsieht (Wohnungen für Pflegepersonal). Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur erforderlich, um die Baustreifen der neuen Planung anzupassen und um die neu aufzunehmende Bauaufgabe "Technisches Betriebsamt mit Fuhrpark" planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit einem Teil (ungefähr die Fläche der Otfried-Müller-Straße) wird in den neueren Bebauungsplan "Universitätsklinikum Schnarrenberg - östlicher Teil" aus dem Jahre 1980 eingegriffen, um die Erschließungsanlage (Otfried-Müller-Straße) und direkt anschließende Stellplatzflächen sinnvollerweise in einem Planbereich zusammenzufassen.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Das generelle städtebauliche Prinzip der Stadtplanung in Tübingen, nämlich die stadtbildwirksamen Hangzonen von einer Bebauung freizuhalten, soll auch für den aufgestellten Planentwurf gelten: Die Gebäudekörper sind an die obere Hangkante geschoben, um die Hangfläche selber größtenteils freizuhalten, bzw. den vorhandenen waldartigen Baumbewuchs unangetastet zu lassen.
Desweiteren soll die Baumasse nicht als durchgehender Gebäuderiegel ausgebildet, sondern aufgelockert werden und Zwischenräume für eine Durchgrünung belassen werden.

Ebenso sollte durch Material- und Farbwahl ein Zurücktreten der Baukörper erreicht werden. Eine ergänzende Bepflanzung soll den Grüngürtel komplettieren.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der gesamte Planbereich - bis auf sehr geringe öffentliche Flächen - wird als "Sondergebiet - Kliniken" festgesetzt. Die Nutzung wird weiter im Sinne der geplanten Nutzungen "Personalwohnungen, Verwaltungen und technische Betriebsgebäude" spezifiziert. Behandlungs- und Pflegegebäude sind damit in diesem Bereich nicht vorgesehen und somit nicht zulässig.

Das "Sondergebiet - Kliniken" ist in dieser Hinsicht als übergeordneter Begriff für den ganzen oberen Schnarrenberg zu verstehen, wobei eine Funktionsteilung der verschiedenen klinikzugehörigen Bereiche vorgenommen wird.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind Baukörper bis zu fünf Geschosse zulässig. Diese mögliche Höhenentwicklung wird auf 3 Geschosse an der Otfried-Müller-Straße reduziert. Auf der hangseitigen Gebäudekante ergeben sich durch das abfallende Gelände 4 Geschosse.
Das Gebäude für das Technische Betriebsamt und für den Fuhrpark wird atypische Geschosse aufweisen und wird deshalb - etwa entsprechend 3 Normalgeschossen - auf die absolute Höhe festgelegt.

Da der gesamte große Bereich als "Sondergebiet-Kliniken" aufzufassen ist und eine Trennungslinie zwischen Bauland und Grünfläche mehr theoretischer Natur wäre, werden keine "Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl" festgelegt - die Werte wären atypisch niedrig - sondern es werden die zulässige überbaubare Grund- und die Geschoßfläche als absolute Werte festgesetzt.

8. VERKEHRSPLANUNG

Die geplanten Gebäude sollen durch den auszubauenden Mittelabschnitt der Otfried-Müller-Straße erschlossen werden, die derzeit schon im Süden des Klinikums die Schwesternhäuser und Krankenpflegeschule erschließt.
Eine Zufahrt über den Rosenauer Weg wird - wie bereits im Bebauungsplan "Universitätsklinikum Schnarrenberg -östlicher Teil" festgesetzt - rechtlich und bautechnisch ausgeschlossen.

Da die Verkehrsflächen innerhalb der Klinikgebiete im Eigentum des Landes stehen und auch vom Land geplant, gebaut und unterhalten werden, sind diese Flächen ebenfalls in das Sondergebiet einbezogen und nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgesondert. Die Belange der Öffentlichkeit, nämlich die rechtlich gesicherte Möglichkeit, den Bereich auf einer Trasse zu durchqueren, werden durch die Aus - weisung eines Geh- und Fahrrechtes abgedeckt. Entsprechend gilt dies

für Belange der Ent- und Versorgung durch die Ausweisung eines Leitungsrechtes.

Die für die geplanten Bauaufgaben erforderlich werdenden Stellplätze sollen teilweise als offene Stellplätze, teilweise als Parkierungsgebäude mit zwei Ebenen nachgewiesen werden.

9. GRÜNPLANUNG

Im Erläuterungsbereicht zum Flächennutzungsplan (S. 134) ist dargestellt, daß ein Streifen der Hangzone oberhalb der Schnarrenbergauffahrt als Grünbereich erhalten bleiben soll. Diese Zielsetzung wird durch die Baukörpergruppierung und durch Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote voll berücksichtigt. Als Begleitbepflanzung zur Otfried-Müller-Straße werden ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt, so daß die Randbepflanzung entlang des Rosenauer Weges ihre Fortsetzung in nördlicher Richtung findet.

Die geplante Bebauung greift in einen alten Obstwiesenbestand ein, womit auch die dortige Flora und Fauna beeinträchtigt wird. Zudem handelt es sich bei dem Planbereich teilweise um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Situation erfordert spezielle Festsetzungen, um den Eingriff auszugleichen, bzw. zu mildern:
Durch eine Dach- und Fassadenbegrünung kann die Aufwärmung der Gebäude und damit die klimatische Auswirkung der Bebauung vermindert werden. Eine Begrünung der Parkierungsfläche mit Rasen oder eine Beschattung durch Rank- und Kletterpflanzen oder durch Bäume soll demselben Zweck dienen.
Eine ökologisch wichtige Funktion üben die extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen unter den Obstbäumen aus.
Durch eine spezielle Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB soll gewährleistet werden, daß diese Flächen nicht in biologisch sterile Rasenflächen umgewandelt werden (soweit sie nicht überbaut werden).

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die gesamten, als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes - bis auf die geringen Teilflächen des Rosenauer Weges, die in städtischem Eigentum sind und bleiben.
Die Flächen, die die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik für ihre Bauvorhaben der Personalwohngebäude benötigt, müssen zu gegebener Zeit vom Land erworben werden, das seine Bereitschaft zum Verkauf schon gegeben hat.

11. KOSTEN

Die Straßenbaumaßnahmen zur Erschließung gehen zu Lasten des Landes. Dazu zählen auch die Kosten, die zur höhenmäßigen Anpassung des Rosenauer Weges an die Otfried-Müller-Straße erforderlich werden.

12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Mit dem Bau der beiden nördlichen Unterkunftsgebäude für das Pflegepersonal der BG (80 Einheiten) soll möglichst noch im Jahre 1989 begonnen werden.
Der südliche Baukörper bleibt als spätere Reserve.
Für die Gebäude des Landes können noch keine Termine angegeben werden. Es wird angestrebt, diese Personalwohngebäude möglichst bald nach Fertigstellung der BG-Gebäude zu erstellen. Dies ist jedoch abhängig von der Mittelbereitstellung.
Für das Technische Betriebsamt mit Fuhrpark kann noch kein Termin genannt werden.

Tübingen, den 20.5.1988

Barth