

Begründung zum Bebauungsplan
"Kindergarten Liststraße"
in Tübingen
- Planänderungsverfahren -

1) Planungsanlaß

Der Anlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch den in den letzten Jahren ansteigenden Bedarf an Kindergartenplätzen gegeben.

Im Bereich zwischen Wilhelmstraße und Waldhäuser Straße sind nach der Bedarfsermittlung 3 Kindergartengruppen räumlich unterzubringen.

Dieser Raumbedarf soll für 1 Kindergartengruppe im Bereich "Horemer" sowie für 2 Gruppen auf dem städtischen Grundstück an der Liststraße abgedeckt werden.

2) Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Ausweisung von "reinem Wohngebiet" sowie eines "Grundstücks für den Gemeinbedarf" als "Kindergarten" ist durch die Darstellung im FNP abgedeckt und somit aus dem FNP entwickelt.

3) Planbereich

Der Planbereich umfaßt das geplante Kindergartengrundstück sowie angrenzende Grundstücke im Norden, Osten und Westen. Diese Baugrundstücke wurden zusätzlich in den Planbereich aufgenommen, da die bisherige Planung, die einen weiteren Ausbau der Liststraße vorsah, aufgegeben wird, und die aus dieser neuen Situation sich ändernde Grundstückserschließung mit geregelt werden sollte.

Insgesamt umfaßt der Planbereich rd. 0,85 ha, davon

- 61,61 ar reines Wohngebiet
- 11,60 ar Gemeinbedarfsfläche
- 11,80 ar Verkehrsfläche.

4) Bestehende Rechtsverhältnisse

Der neue Planbereich greift in den qualifizierten Bebauungsplan "Liststraße", rechtsgültig seit 24.04.1964 teilweise ein und erfaßt vollständig die Bebauungsplanänderungen

"Liststraße", rechtsgültig seit 12.11.1965

"Liststraße", rechtsgültig seit 30.04.1966.

Die bisher vorhandenen Baumöglichkeiten in den o.g. Plänen werden grundsätzlich beibehalten. Teilweise wird eine geringe Reduzierung der überbaubaren Fläche vorgenommen. (Da die Rechtskraft der Bebauungspläne länger als 7 Jahre zurückliegt, sind etwaige Planungsschäden ausgeschlossen.)

5) Städtebauliche Zielvorstellung

Das Grundstück für den geplanten Kindergarten ist derzeit ein vertieft liegendes Gartengrundstück, mit einem Holzschuppen bebaut. Im Nordwesten wird diese Grünfläche durch eine dicht bewachsene Böschung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht vor, den geplanten Baukörper an diese Böschungsfläche zu rücken. Durch den hohen Bewuchs ist die geplante Zweigeschossigkeit des Gebäudes unproblematisch, auch wenn die bisherige Gartenebene auf das Straßenniveau aufgefüllt wird.

Der Freiraum für den Kindergarten wird im Ost- und Südbereich liegen und ist nach den zu beachtenden Richtlinien ausreichend.

Die geplanten Baukörper für die Wohngebäude sollen die vorhandene Struktur der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser weiter fortsetzen.

6) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück für den Gemeinbedarf wird als "Kindergarten" näher definiert und ist damit auch emissionsmäßig festgelegt.

Die Nachbarschaft zwischen "reinem Wohngebiet" und "Kindergarten" als Einrichtung des Gemeinbedarfs ist generell zulässig.

In vorliegendem Fall ist durch die abschirmende Wirkung der hohen bepflanzten Böschung und durch die Tatsache, daß der Kindergarten für nur 2 Gruppen ausgelegt ist, die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen für die Nachbarschaft gegeben.

Die Geschößzahl des Kindergartens wird auf $Z = II$ festgesetzt.

Da die Wohngebäude in der steilen Hanglage nur indirekt erschlossen werden können und eine stärkere Veränderung der gegebenen Hangsituation mit altem Baumbestand auf jeden Fall vermieden werden soll, werden diese Gebäude auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude eingeschränkt.

Die Baukörper werden durch den Baustreifen, die Geschößzahl (Z=II) und zusätzlich durch Festsetzung der Traufhöhen begrenzt.

7) Verkehrerschließung

Die ehemals geplante Durchführung der Liststraße, d.h. die Verbindung zwischen derzeitigem westlichen Abschnitt und derzeitigem östlichen Abschnitt wird aufgegeben.

Die Realisierung dieses Projekts hätte erhebliche bautechnische Aufwendungen und eine völlige Zerstörung der ökologisch wertvollen Hangsituation mit altem Baumbestand bedeutet.

Die derzeit vorhandene Verbindung als Fußweg wird ebenfalls aufgegeben, um diese Fläche der Freifläche für den Kindergarten zuzuschlagen.

Die in den Planbereich aufgenommenen Privatgrundstücke werden vom westlichen Abschnitt der Liststraße erschlossen. Wo ein direkter Anschluß an die Liststraße nicht möglich ist, wird Zugang und Zufahrt über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Kindergarten wird nur an den östlichen Abschnitt der Liststraße verkehrsmäßig angebunden. Um die Zufahrt möglichst gefahrlos zu halten, sollen die Stellplätze im unteren Bereich angelegt werden. Die steile Kurve der Liststraße ist im Winter besonders gefährlich. Durch ein Zufahrtsverbot wird eine Zufahrt an dieser Stelle ausgeschlossen.

8) Grünraum

Die Gartenzone des Kindergartengrundstücks und die nordwestlich anschließende Hangzone ist als Grünraum im Stadtbereich und auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bedeutsam.

Beim Bau des Kindergartens soll so wenig wie möglich in diese Situation eingegriffen werden. Durch Pflanzenerhaltungsgebote - auch auf privaten Grundstücken - soll diese Zielvorstellung planungsrechtlich konkretisiert werden.

9) Bodenordnende Maßnahmen

Für den Kindergarten werden hauptsächlich städtische Flächen benötigt. (Flst. 1124 und Wegparzelle Flst. 1124/25). Nur eine Fläche von knapp 1 ar (Flst. 1123) muß noch dazuerworben werden.

10) Kosten

Als öffentliche Maßnahme ist die Ausgestaltung des Straßenabschlusses des westlichen Abschnittes der Liststraße erforderlich, sowie die Anlage eines Gehweges vor dem Kindergartengrundstück.

Die Kosten werden auf 65.000 DM einschließlich Grunderwerb geschätzt.

Tübingen, den 15.9.1988

Fromm