

7

Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten
Fasz. 403/118

Begründung zum Bebauungsplan

"Kindergarten Horemer"

Tübingen

1. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Mangel an Einrichtungen zur ganztägigen Betreuung von Kindern berufstätiger Eltern (Kinderkrippe und Kindertagesstätte). Dazu kommt noch ein Bedarf zusätzlicher Kindergartenplätze aus dem Wohnbereich beidseits der Waldhäuser Straße.

Das städtische Grundstück auf dem Gelände Horemer ist in der Nordstadt Tübingens für die vorgesehene Nutzung gut geeignet, da seine Lage am Nordring eine Andienung aus dem gesamten Nordstadtbereich möglich macht.

Die Nähe der Einrichtung zum Wohngebiet Waldhäuser-Ost schafft die Voraussetzung, daß die Kinder aus diesem Stadtteil zu Fuß kommen bzw. auf der Fahrt zur Arbeitsstätte dorthin gebracht werden können.

2. Planbereich

Der Planbereich umfaßt das südliche Drittel des Geländes Horemer (die Flurstücke Nr. 6977 - 6981). Insgesamt ist der Planbereich ca. 0,62 ha groß. Davon sind ca.

0,13 ha	Allgemeines Wohngebiet
0,40 ha	Gemeinbedarfsfläche
0,07 ha	Verkehrsfläche (Gehweg)
0,02 ha	private Grünfläche.

3. Bestehendes Planungsrecht

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen sind die beiden südlichen Flurstücke (Nr. 6980 und 6981) als "Wohnbaufläche" und der nördlich angrenzende Bereich als "Grünfläche/Sportplatz" gekennzeichnet.

Die Darstellung der "Gemeinbedarfsfläche" ist im bereits eingeleiteten 13. Planänderungsverfahren vorgesehen.

b) Verbindliche Bauleitplanung bzw. bisherige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet

Die beiden südlichen Flurstücke Nr. 6980 und 6981 waren bisher von dem Bebauungsplan "Horemer" vom 12.08.1964 erfaßt.

Auf dem Flurstück Nr. 6980 war ein 2-geschossiges Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,25 zulässig. Für das Flurstück Nr. 6981 galt Bauverbot, da sie als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen war.

Der nördlich angrenzende Bereich ist von der Bebauungsplanänderung "Horemer" vom 15.02.1972 erfaßt. Für diese Fläche war "Gemeinbedarfsnutzung mit Sportanlagen und Spielflächen und den zugehörigen Stellflächen" festgesetzt.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Die Einrichtungen zur Betreuung von Kindern (Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Kindergarten) sollen auf dem städtischen Grundstück unter Berücksichtigung pädagogischer Balange untergebracht werden.

Das anschließende Wohnbaugrundstück soll sich in die bestehende Umgebung integrieren, unter Beachtung des Grünbestandes.

5. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche, überwiegende Teil des Planbereiches erfaßt die "Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Im Süden schließt sich "Allgemeines Wohngebiet" an. Hier können neben Wohnungen auch u.a. Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung auf dem Gemeinbedarfsgrundstück richtet sich nach dem Nutzflächenbedarf für die sozialen Einrichtungen.

Für das südliche Wohnbaugrundstück ist das Maß der baulichen Nutzung auf die Nachbarbebauung im Horemer abgestimmt. Der südlich an die Stellplatzanlage angrenzende Bereich wurde aus der überbaubaren Fläche herausgenommen und als "private Grünfläche" festgesetzt, auf der keinerlei Bebauung zulässig ist und Pflanzeerhaltungsgebote den städtebaulich wünschenswerten Grünbestand in unmittelbarer Nähe zur Straßenkreuzung sicherstellen.

7. Verkehrerschließung

Die Anfahrt der Elternfahrzeuge zum Bringen und Abholen der Kinder soll vorwiegend über die Walchhäuser Straße erfolgen. Durch die vorhandene Fußgängerunterführung unter dem Nordring/Ecke Walchhäuser Straße können die älteren Kinder aus dem Wohngebiet Walchhäuser-Ost die Einrichtung verkehrssicher zu Fuß erreichen.

8. Grünordnung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Freiflächen um Walchhausen und das Gebiet des Horemer haben kaltluftbildende und kaltlufttransportierende Funktionen. Inwieweit die zu überbauende Fläche Auswirkungen auf das Stadtklima hat, wurde durch ein Gutachten ermittelt.

Danach ist die stadtklimatische Funktion des Gebietes Horemer auf die unmittelbare Umgebung beschränkt. Ein höherwertiger Schutz dieser Fläche ist aus den klimatologischen Messungen nicht abzuleiten. Dennoch ist es sinnvoll, die bestehende, kleinräumige Klimafunktion bei der vorgesehenen Nutzungsänderung zu berücksichtigen. Hierzu gehört in erster Linie die Sicherung eines hohen Anteils an unversiegelten Freiflächen und der Schutz des vorhandenen Baumbestandes. Deshalb wird ein Pflanzeerhaltungsgebot für schützenswerte Einzelbäume und die bestehenden Hecken entlang der Waldhäuserstraße festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur unversiegelt ausgeführt werden. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück Nr. 6981 muß als Ausgleich für den Verlust der dort vorhandenen Bäume mit einer berankten Pergola begrünt werden.

Um den Anteil der nicht überbauten Fläche möglichst groß zu halten, wird auf dem Wohnbaugrundstück die bauliche Nutzung auf das Maß der benachbarten Wohnbebauung beschränkt und der südliche Bereich als "private Grünfläche" ausgewiesen.

Die in den textlichen Festsetzungen geforderte Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen kann den im Norden an den Planbereich anschließenden Biotop (Streuobstwiesen) positiv ergänzen.

9. Bodenordnung

Um den Freiraum für die sozialen Einrichtungen zu erweitern wird die Grenze des städtischen Flurstücks Nr. 6979 um ca. 6,50 m nach Süden verschoben.

Das Flurstück Nr. 6981 wird an den Grundstückseigentümer des nördlich angrenzenden Geländes (Flurstück Nr. 6980) veräußert.

10. Kosten

Die Kosten für die Errichtung des Gebäudes zur Betreuung von Kindern wurden überschlägig mit ca. 3,3 Mio. DM ermittelt.

Tübingen, den 10.02.1989

Formu