

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SCHULZENTRUM MIT SPORTANLAGEN
WESTBAHNHOFSTRASSE / SCHLEIFMÜHLEWEG"

1. Anlaß zur Planaufstellung

Seit langem sind der Gebäudebestand und vor allem die Freiflächen sowohl der Hölderlinschule wie der Uhlandschule in der Hinteren Grabenstraße als unbefriedigend und nicht ausreichend eingestuft. Entsprechendes gilt für die Albert-Schweizer-Schule.

Im Zusammenhang mit dem Stadtqualitätsprogramm des Landes Baden-Württemberg hat die Stadt die Verlagerung der Hauptschule Innenstadt (Uhland- und Hölderlinschule) und der Realschule (Albert-Schweizer-Schule) vorgesehen. Für die Neubauten wurde auf dem Gelände zwischen Westbahnhofstraße und Schleifmühlweg ein zweistufiger Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Nachdem die Ergebnisse dieses Wettbewerbes vorliegen, wird auf der Grundlage des 1. und 2. Preises die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung des Bauvorhabens aufgestellt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Stand: 6. Änderung, genehmigt 17.07.1986) ist der Planbereich im westlichen, kleineren Teil als "Sondergebiet Verbrauchermarkt", im östlichen als "Gemeinbedarfsfläche" für Sportanlagen, Sporthalle und Schwimmhalle dargestellt.

Im 13. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden die Nutzungssymbole in der Gemeinbedarfsfläche abgeändert in "geplante Schule, geplante Sporthalle, Sportanlage und Parkierungsanlage".

Damit ist eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planbereich sind bisher zwei qualifizierte Bebauungspläne gültig:

"Westlich der Hermann-Hepper-Turnhalle", rechtskräftig seit 19.06.1971 und "Hermann-Hepper-Halle", rechtskräftig seit 22.07.1980. Beide Bebauungspläne setzten ebenfalls in dem Bereich, der mit vorliegendem Bebauungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzt werden soll, "Gemeinbedarfsfläche" fest. Allerdings werden die spezifizierten Nutzungen wie "Sporthalle", "Freisportanlagen" usw. flächenmäßig anders geordnet und neue Nutzungen treten hinzu ("Schule").

Die Fläche des Gemeinbedarfs ist bisher auf sämtlichen dort vorhandenen Privatgrundstücken festgesetzt.

Die Grundstücke Schleifmühlweg 30, 32/1, 34 werden von dieser Nutzungs-
festsetzung ausgenommen und als "Mischgebiet" festgesetzt.

Die Möglichkeit einer Entschädigung durch Änderung der zulässigen Nutzung
innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren liegt nicht vor.

Zur Abrundung des Planbereiches werden geringe Flächen des Bebauungsplanes
"Schloßberg tunnel", Planteil I, rechtskräftig seit 18.02.1970, mit einbe-
zogen.

4. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich durch die zu regelnden Grundstücke für den
Gemeinbedarf zwischen Westbahnhofstraße und Schleifmühlweg. Durch die
Notwendigkeit der Ordnung von gemeinsamen Zufahrten, Stellplätzen usw.
wird der bestehende Verbrauchermarkt mit einbezogen.

Da die Zu- und Ausfahrt Westbahnhofstraße im Straßenbereich eine Neuordnung
der Spuren erfordert, wird der betreffende Teil der Westbahnhofstraße in
den Planbereich einbezogen.

Der Planbereich umfaßt insgesamt ca. 3,85 ha, davon sind:

Gemeinbedarfsgrundstück	2,20 ha
Sondergebiet Verbrauchermarkt	0,60 ha
Mischgebietsfläche	0,15 ha
Verkehrsfläche u. Verkehrsgrün- fläche	0,90 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist ein zeitgemäßes Angebot von Schul- und
Sporteinrichtungen für die Bewohner der Innen- und Weststadt zu schaffen
und damit zugleich eine funktionelle und stadtgestalterische Aufwertung
dieses zentrumsnahen Bereiches. Gleichzeitig wird im Planbereich eine
unterirdische Parkieranlage eingerichtet. Diese soll teilweise die
erforderlichen Stellplätze für den Gemeinbedarf aufnehmen, teilweise den
Stellplatzbedarf von Bewohnern der Weststadt auffangen und ansonsten das
öffentliche Parkangebot in der Weststadt erhöhen.

Die zusätzlich geplante Sporthalle wird entlang der Hauptverkehrsachse
(Westbahnhofstraße) plaziert. Damit wird eine Abschirmung zur Straße er-
reicht und die große Baumasse den bereits vorhandenen größeren Baukörper
der Hepper-Turnhalle und des Coop-Gebäudes zugeordnet.

Die beiden Schulgebäude werden vom Verbrauchermarkt durch die Freisportan-
lagen abgerückt und sind damit hauptsächlich dem Schleifmühlweg zugeordnet.

Durch einen mittleren Erschließungsweg von der Rappstraße Richtung Coop werden die öffentlichen Einrichtungen einschließlich Verbrauchermarkt für den Fußgänger günstig an die Wohngebiete der Weststadt angebunden.

Die Kfz-Anbindung soll schwerpunktmäßig von der Westbahnhofstraße erfolgen.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Verbrauchermarkt

Der bestehende Verbrauchermarkt hat eine Verkaufsfläche, die eine Einstufung in ein "Sondergebiet" erfordert. Die Lage des Verbrauchermarktes im Verhältnis zur zu versorgenden Bevölkerung und zu den Erschließungsstraßen wird als günstig angesehen. Eine Änderung der Nutzung wird nicht beabsichtigt (allerdings auch keine Vergrößerung).

6.2 Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Anlage von zwei Schulen (Realschule und Hauptschule) mit den zugehörigen Sportanlagen.

Die Realschule ist dreizügig vorgesehen (ca. 360 Schüler), die Hauptschule zweizügig (ca. 200 Schüler).

Die geplante Sporthalle und die bestehende Sport- und Festhalle dienen neben dem Schulsport allgemein dem Sport und den Veranstaltungen von Vereinen und sonstigen Gruppen.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Verbrauchermarkt und Gemeinbedarfsfläche

Die Anzahl und Größe der Baukörper ist einerseits durch das Schulbauprogramm und den darauf basierenden Wettbewerb gegeben und andererseits durch den Baubestand (Hepper-Halle, Coop).

Da durch starke Geländeänderungen und atypische Geschoßhöhen Festsetzungen mit Geschoßzahlen schlecht nachvollziehbar wären, werden die absoluten Gebäudehöhen bezogen auf NN angegeben.

Vorhandene Straßen- oder Geländehöhen bilden Vergleichsmöglichkeiten. Konsequenterweise wird auf eine Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet und nur die zulässige Überbauung durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese ist relativ hoch angesetzt, weil z.B. die Tiefgarage und be-

festigte Stellplätze bei der GRZ mit angesetzt würden. Die Baustreifen für die geplanten Gebäude sind sehr großzügig ausgewiesen -nicht aus der Zielvorstellung diese Möglichkeit auch auszunutzen, sondern um bei unvorhergesehenen Bedürfnissen ausreichend Spielraum innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu haben.

7.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet werden die vorhandenen Gebäude sanktioniert. Teilweise sind Erweiterungen möglich.

8. Grünplanung

Der gesamte Planbereich soll funktionell und auch optisch aufgewertet werden. Dazu gehört eine effektive Bepflanzung. Die Grünplanung für die zur Umplanung heranstehende Gemeinbedarfsfläche wird im Zuge des Bauentwurfes mitbearbeitet.

Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Planung bleibt damit flexibler.

Im Rahmen dieser Grünplanung sollen auch Umweltbelange berücksichtigt werden, soweit es möglich ist.

9. Verkehrsplanung

9.1 Fahrverkehr

Die Hapterschließung für den Bereich der Schulen, Sporthalle und Tiefgarage soll direkt von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (Westbahnhofstraße) erfolgen und damit eine Durchfahrung der Wohngebiete an der Rappstraße und am Schleifmühlweg vermieden werden. Die Querschnittsbelastung der Westbahnhofstraße betrug 1987 in 24 Stunden 22.550 Kraftfahrzeuge. Für 1989 wurde ein 24-Stundenwert von 24.960 Kraftfahrzeugen ermittelt. Hinzu kommt die unmittelbare räumliche Nähe zum Verflechtungsbereich mit der Bundesstraße 28.

Die o. g. Zielsetzung für die Hapterschließung erfordert, daß die Zufahrt und Ausfahrt zwischen Coop und geplanter Sporthalle sowohl im Rechtseinbiege- und -abbiegeverkehr als auch im Linkseinbiege- und -abbiegeverkehr möglich sein muß. Die hieraus resultierenden Zu- und Abfahrten sowohl der ebenerdig vorgesehenen als auch der unterirdisch gelegenen Stellplätze bergen erhebliche verkehrliche Konflikte. Um das Ein- und Ausfahren aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Westbahnhofstraße gerade noch verkehrssicher zu gewährleisten, muß

auf ausreichend bemessene Fahrbereiche in der Westbahnhofstraße geachtet werden. Die ist nur möglich, wenn auf der Nordseite der Westbahnhofstraße Einfriedungen und Zäune auf die tatsächliche Grundstücksgrenze zurückgenommen werden. Damit würde eine zusätzliche Fahrspur gewonnen, bei gleichzeitigem Aufrechterhalten eines ca. 2,25 m breiten Gehweges.

Die bestehende signalisierte Fußgängerfurt bei Gebäude 24 muß um ca. 35 m nach Westen verschoben werden. Dafür wird bei Gebäude 14 auf Höhe des Eingangs der Hermann-Hepper-Halle eine weitere Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger vorgesehen.

Die erforderliche Schulbushaltestelle soll so plaziert werden, daß westlich des Weges zwischen geplanter Sporthalle und bestehender Hermann-Hepper-Halle ein 12 m-Bus Platz findet und östlich des Weges ein Gelenkbus abgestellt werden kann. Durch Belagwechsel und Hinweis Brandschutz ist die Zufahrt freizuhalten.

Die Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage des Coop müssen wie bisher vom Schleifmühlweg angefahren werden. Dies gilt ebenso für die oberirdischen Stellplätze im Westen des Coop wie auch für die Anlieferung des Verbrauchermarktes. Insbesondere für die LKW-Anlieferung steht wie bisher die Verbindung von der B 28 über die westliche Westbahnhofstraße in den Schleifmühlweg zur Verfügung.

9.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den Verbrauchermarkt sind in der Tiefgarage ausgewiesen. Zusätzlich werden für den Kunden noch ca. 70 oberirdische Stellplätze bereitgestellt.

Die Tiefgarage wird für rd. 330 Stellplätze ausgelegt.

Zum größten Teil werden diese Plätze für die schulischen und sportlichen Nutzungen benötigt.

Die restlichen werden teilweise als öffentlicher Parkraum bereitgestellt, teilweise Bewohnern oder Geschäftsleuten der Weststadt vermietet. Eine Einbeziehung in das Parkraumbewirtschaftungskonzept ist vorgesehen.

9.3 Fußgänger

Bereits im Bebauungsplan "Westbahnhofstraße/Rappstraße" ist ein Zugang von der Rappstraße an der südlichen Grenze des Milchwerkes vor-

gesehen. Dieser Weg führt weiter Richtung Westen zwischen Sporthalle und Freisportanlagen zum Eingangsbereich Coop.

Der Weg soll sowohl für Schüler wie von der übrigen Bevölkerung (Einkaufen) genutzt werden. Der Weg wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bereitgestellt und flächenmäßig nicht extra dargestellt.

Für den Fahrradverkehr ist dieser Weg wegen Höhendifferenzen und Vorsprüngen nicht geeignet. Hier wird auf den Schleifmühlweg verwiesen. Darüberhinaus ist eine Fußwegverbindung zwischen der Westbahnhofstraße und dem Schleifmühlweg etwa entlang der unteren Böschungskante der B 28 vorgesehen.

Beide Wegverbindungen sind über Fußgängerüberwege an der Westbahnhofstraße auch von den nördlich angrenzenden Wohngebäuden erreichbar.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Zur Durchführung des Sporthallenprogramms ist der Erwerb der Grundstücke Flst. 4054/5 und 4054/6 erforderlich.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann mit dem Eigentümer abschließend verhandelt werden und die Umsiedlung des Straßenbaubetriebes erfolgen. Geeignete Ersatzflächen sind vorhanden.

Die Grundstücke Schleifmühlweg 32 und 30/1 werden vorläufig für das Schulbauprogramm nicht benötigt.

Auf lange Sicht sollen auch diese Flächen von der Stadt erworben werden und sinnvollerweise in das Schulgelände mit einbezogen werden.

11. Kosten

Die Kosten für die Schulneubauten (Hauptschule und Realschule) werden nach derzeitigem Stand mit rd. 31 Mio DM veranschlagt, die Anlage der Tiefgarage mit 11 Mio DM, der Sporthalle mit 11 Mio DM, der Freisportanlagen mit 3,2 Mio DM.

12. Zeitliche Verwirklichung

Mit dem Bau von Teilen des Gesamtbauprogrammes kann voraussichtlich 1991 begonnen werden.

Tübingen, den 25.05.1990

Fromm