

Begründung zur Bebauungsplanänderung

"Wanne - Zentrum" vom 10. Nov. 1978
in der überarbeiteten Fassung vom 25.8.1978

1. Planungsanlaß

In den beiden letzten Jahren sind im Bereich des Bebauungsplanes "Wanne - Zentrum", genehmigt am 12.6.1967, mehrere Bauanfragen bzw. Baugesuche eingereicht worden, die bauliche Erweiterungen bestehender bzw. planungsrechtlich ausgewiesener, jedoch noch nicht verwirklichter Geschäftsbauten vorsehen. Als Grund für diese Änderungen wird die notwendige Anpassung der vor rund 10 Jahren gebauten Geschäfte an die heutigen Anforderungen bzw. die Anpassung an die heutige Bedarfslage angegeben.

In diesem Sinne wird ebenfalls die beantragte Erweiterung des Luise-Wetzels-Stiftes durch die wachsenden Aufgaben dieser Institution begründet. Letztlich soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Anregung der Elternschaft der Wanneschule aufgenommen werden:
ein durchgehender, sicherer Fußweg zur Wanneschule.

2. Vorbereitende Bauleitplanung
Rechtliche Verhältnisse

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen. Die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist damit gegeben. Durch die Umplanung wird der bisher als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Bereich des Luise-Wetzels-Stiftes in ein "Grundstück für den Gemeinbedarf" umgewandelt.

3. Planbereich

Der Planbereich entspricht im wesentlichen dem Geltungsbereich des am 12.6.1967 genehmigten Bebauungsplanes "Wanne-Zentrum".

Neu mit einbezogen wird im südlichen Bereich eine für die Erweiterung des Luise-Wetzels-Stiftes erforderliche kleinere

Fläche; desweiteren wird entsprechend dem tatsächlichen Grundstück das gesamte Baugrundstück Hartmeyerstraße Nr. 6 bis zum OW 338 in den Planbereich aufgenommen. Der Planbereich beträgt insgesamt 4,45 ha.

4. Bebauung

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Für den gesamten Planbereich besteht die Absicht, keine städtebauliche wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitig ausgewiesenen bzw. bereits verwirklichten Nutzung vorzunehmen. Die vorgesehene Nutzungserhöhungen stellen eine Abrundung bzw. Ergänzung des vorhandenen dar.

Entgegen der Fassung vom 10.11.1976 wird in der überarbeiteten Fassung vom 25.8.1978 auf der Parzelle 2981/11 die zulässige eingeschossige Nutzung nicht erhöht (bis auf einen kleinen Bereich für Anlieferung und Nebenräume).

Demit wird die städtebauliche Vorstellung, die bereits Grundlage des derzeit rechtsgültigen Planes ist, beibehalten

Eine neue städtebauliche Vorstellung, die durch die Bebauung des Ursrainer Egert mit in das Plangebiet einwirkt, ist die funktionell und optisch gute Anbindung dieses geplanten Wohngebietes an das Ladenzentrum durch einen breiten Fußweg vom Bereich Ursrain her.

Eine weitere Änderung gegenüber der Planfassung vom 10.11.1976 ist die Einplanung einer 2. Parkierungsebene auf dem vorhandenen Parkplatz, um hiermit dem allgemeinen Mangel an Parkplätzen im Zentrumsbereich zu begegnen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich nördlich der Hartmeyerstraße mit 2 Wohngebäuden und 1 Studentenwohnheim wird entsprechend dieser vorhandenen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Das Ladenzentrum selbst mit verschiedenen Läden, mit Cafe, Bank, Tankstelle mit KFZ-Werkstatt, mit Wohnungen für Ladeninhaber, sonstigen Wohnungen und Studenten-Wohnheim unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung. Es wird deshalb als

"Sondergebiet" festgelegt mit einer speziellen Aufzählung der darin zulässigen Anlagen. Die Anlagen sind zwar alle in einem "allgemeinen Wohngebiet" zulässig, jedoch wäre durch den geringen Anteil der "typischen Wohnungen" die Ausweisung eines Wohngebietes nicht sinnvoll.

Das Grundstück für den "Gemeinbedarf" wird vorgesehen für "Einrichtungen der Altenpflege", d.h. unter diesem Begriff sind Altenheime, Altenwohnungen, Pflegeheime, Wohnungen für Pflegepersonal und zugehörige Nebeneinrichtungen zu verstehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wurde das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßzahl der vorhandenen Nutzung angepaßt. Dadurch sind die Nutzungsziffern gegenüber dem 1967 genehmigten Plan teilweise erhöht, teilweise reduziert worden.

Neu aufgenommen wurden die Baustreifenerweiterungen für die geplanten Erweiterungen im Bereich des Ladenzentrums und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Da im Bereich des Ladenzentrums durch den geschoßhohen Höhenversatz des Geländeanschlusses an die Gebäude leicht Unklarheiten bezüglich der zulässigen Geschoßzahlen auftreten könnten, wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Festsetzung der (absoluten) Gebäudehöhe ergänzt.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung einer besonderen Bauweise (b_2) im Ladenzentrum ist erforderlich, um die beabsichtigten Erweiterungen als Grenzbau planungsrechtlich zu ermöglichen - wie dies bereits bei einigen vorhandenen Bauten der Fall ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls eine besondere Bauweise (b_1) festgelegt worden, die eine Baukörperlänge von 80 m zuläßt.

5. Verkehr

5.1 Fußgänger

Bereits 1974 ist auf Anregung der Eltern von Kindern der Wanne-Schule ein Fußwegplan ausgearbeitet worden, der eine direkte Gehwegverbindung zwischen Luise-Wetzels-Weg und Wanne-Schule vorsieht. Als erste Maßnahme für diese Gehwegführung ist im Jahr 1975 der ampelgesicherte Übergang bei der Turnhalle gebaut worden. Dieser neu eingeplante Fußweg, direkt an der Nordgrenze des Luise-Wetzels-Stiftes, soll somit dazu beitragen, den Schülern einen sicheren Schulweg zu gewährleisten und weiterhin auch den Bewohnern des Luise-Wetzels-Stiftes einen gefahrlosen Weg anbieten. Zur Ausbildung dieses Fußweges ist eine Verschmälerung der Straße "Beim Herbstenhof" erforderlich.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Ausbildung eines 3 m breiten Fußweges vom Baugebiet Ursrainer Egert zum Zentrum. Die Fußwegverbindung soll optimal ausgebaut werden, damit durch das gute Angebot wenigstens ein Teil der Bewohner angeregt wird, beim täglichen Einkauf auf seinen Wagen zu verzichten. Neben der funktionellen Seite (ausreichende Breite) soll auch der optimale Bezug hergestellt werden (Baumreihe als Pflanzgebot).

5.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Gebietes soll auf den vorhandenen Straßen erfolgen. Durch die Neuanlage des Fußweges muß die Straße "Beim Herbstenhof" in der Breite reduziert werden. Sie ist dann nur noch als Einbahnstraße zu befahren (in einem Teilstück).

5.3 Ruhender Verkehr

Für die vorhandenen Geschäfte im Ladenzentrum können die erforderlichen Kundenstellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Kunden sind deshalb auf die öffentlichen Parkplätze in der Straße "Beim Herbstenhof" angewiesen. Die erforderlichen Stellplätze für den geplanten SB-Laden müssen vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Um das unzureichende Parkplatzangebot beim Einkaufszentrum zu verbessern, weist die überarbeitete Fassung des Planentwurfs ein Parkierungsbauwerk an der Stelle des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes aus. Mit diesem Parkierungsbauwerk können auf 2 Ebenen ca. 105 Parkplätze hergestellt werden, das sind 35 - 40 Plätze mehr als derzeit zur Verfügung stehen.

Das derzeitige Stellplatzdefizit rührt vornehmlich daher, daß bei der Genehmigung der umgebenden mehrgeschossigen Wohngebäude noch der Garagenerlaß vom 20.4.1959 Gültigkeit hatte, der u.a. für vier Wohnungen 1 Stellplatz vorsah.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke sind bereits umgelegt worden. Zur Erweiterung des Luise-Wetzel-Stiftes ist ein gewisser Flächen-erwerb aus städtischem Grundbesitz notwendig; andererseits ist ein Flächenenerwerb vom Luise-Wetzel-Stift für die Straßen-verbreiterung erforderlich.

7. Kosten

Zum Ausbau des Gehweges an der Nordgrenze des Luise-Wetzel-Stiftes mit der erforderlichen Verschiebung des Parkplatzes und der Straßenbreiten-Reduzierung ist ein Aufwand von ungefähr 75 000 DM erforderlich, desweiteren können für die Gehwegverbreiterung rd. 50.000 DM angesetzt werden. Für das Parkierungsgebäude kann, kostenmäßig nur geschätzt, ein Aufwand von ca. 1,2 Mio. DM angesetzt werden.

Formen