

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"BRUNSSTRASSE - MOILSTRASSE"

(Planänderungsverfahren)

1. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Seit Ende des Jahres 1981 liegt ein endgültiges Ergebnis der Verhandlungen der Vereinigten Lebensversicherung AG Hamburg (IDUNA) mit der Universität Tübingen vor, wonach die dem Bebauungsplan "Ost-West-Tangente" zugrundeliegende Zielvorstellung der Bereitstellung wissenschaftlicher und verwaltungstechnischer Einrichtungen für die Universität auf ihrem Gelände nicht verwirklicht werden kann. Die IDUNA beabsichtigt nunmehr, ihr Grundstück anderweitig baulich zu nutzen, so daß das bisher festgesetzte "Sondergebiet" nicht mehr gerechtfertigt ist. Da eine bauliche Nutzung des Grundstückes aufgrund seiner zentralen Ortslage auch im öffentlichen Interesse liegt, sollen nach Auffassung der Verwaltung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verwertung des seit langem brach liegenden Grundstückes geschaffen werden.

Ein weiterer Anlaß für die Planänderung stellt eine Bauvoranfrage des Vereins für evangelische Altenheime in Württemberg (Karolinenfrauenstift) für die Erweiterung ihrer vorhandenen Einrichtungen der Altenbetreuung mit einem Pflegeheim dar. Auch die Verwirklichung dieses Bauvorhabens steht nach Auffassung der Verwaltung im öffentlichen Interesse, da gerade im Bereich der Altenpflöge ein allgemeiner Bedarf an weiteren Heimplätzen besteht.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 genehmigt wurde, entsprechen die Darstellungen bereits im wesentlichen den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes: Sowohl das Grundstück des Karolinenfrauenstiftes als auch der IDUNA ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die geringen Teilflächen "Mischgebiet", die der Bebauungsplan ausweist, ergeben sich durch die konkrete Ausgestaltung des vorbereitenden Bauleitplanes und sind durch den Begriff des "Entwickelns" abgedeckt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Änderung des derzeit rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplanes "Ost-West-Tangente", genehmigt am 13. Mai 1971, dar.

Die in diesem Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen für den geplanten Ausbau der "Nordtangente" werden somit aufgehoben. Gleichzeitig wird das bisherige Sondergebiet umgewidmet und einer neuen Nutzung zugeordnet. Die übrigen Flächen mit "allgemeinem Wohngebiet" verbleiben in ihrer Nutzungsart und werden nur bezüglich ihres Nutzungsmaßes geringfügig geändert.

4. PLANBEREICH

In den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes, d.h. in die Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes sind nur die Flächen einbezogen worden, für die eine konkrete neue städtebauliche Zielvorstellung vorliegt, sowie daran anschließende Bereiche, für die mit Sicherheit auch zukünftig die bisherige Zielvorstellung beibehalten werden kann und die aus Gründen der Planabrundung mit einbezogen werden.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich rd. 4,57 ha, davon sind:

allgemeines Wohngebiet:	2,75 ha
Mischgebiet:	0,33 ha
Verkehrsflächen:	1,02 ha
Private Grünfläche:	0,47 ha

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Die ehemalige Zielvorstellung des Ausbaus einer Ost-West-Tangente (Nordtangente) wird in vorliegendem Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt. Die Verkehrsflächen bleiben auf den vorhandenen Zustand beschränkt.

Anstelle des gepl. "Sondergebiets für wissenschaftliche Institute u. Verwaltung" soll eine Mischnutzung (Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung) festgesetzt werden. Mit dieser wesentlichen Programmänderung soll gleichfalls eine städtebaulich-räumliche Zielsetzung geändert werden: Statt einer baulichen Dominante am Hangfuß soll die natürliche Topographie, d.h. die Hangneigung mit der neuen Bebauung weitgehend aufgenommen werden. Die von der Bebauung freizuhaltende Mittelhangzone soll bis zum Hackersteigle durchgeführt werden. Die Begrünung soll von dieser Mittelhangzone die Hangnase heruntergeführt werden und somit auch innerhalb der Bebauung optisch wirksam bleiben.

Im Bereich des Karolinenfrauenstiftes wird auf die Erhaltung bzw. Neupflanzung des Baumbewuchses Wert gelegt. Die zukünftige Gebäudefront soll dabei von der Straßenflucht wegerrückt werden, um den parkartigen Eindruck des Gartens von der Brunsstraße weitgehend zu erhalten und zugleich eine gegenseitige Beeinträchtigung von Altenheim und Altenpflegeheim zu vermeiden.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die bisherigen "allgemeinen Wohngebiete" behalten ihre planungsrechtliche Einstufung: Die vorhandene Nutzung mit Wohnen, Studentenheim, Altenheim, Verwaltung ist ebenso damit abgedeckt wie die geplante mit Mietwohnungsbau (IDUNA) und Altenpflegeheim (Karolinenfrauenstift).

Ein schmaler, ca. 25 m breiter Bereich des neu zu überplanenden Hanggrundstückes wird als "Mischgebiet" ausgewiesen, dies im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung (Büros, Verwaltungen, Geschäfte u.ä.) sowie im Hinblick auf die Immissionen vom Straßenzug Mohlstraße - Haußerstraße - Hölderlinstraße her. Die erste Bauzeile, der teilweise die Funktion einer "Schallbremse" für die dahinterliegende Bebauung zukommt, wird somit richtiger als "Mischgebiet" ausgewiesen.

7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den bebauten Grundstücken von dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Bei dem Grundstück der IDUNA weist die bisher gültige Nutzungsmöglichkeit entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Ziff. 5) eine räumlich akzentuierte Geschößzahl u. eine hohe Geschößflächenzahl (GFZ = 1,8) vor. Diese Werte werden herabgesetzt und mit maximal 4 Geschossen und einer Geschößflächenzahl von 1,1 neu festgesetzt, wobei noch ein Teil des bisherigen Baugrundstücks als "private Grünfläche" ausgewiesen wird. Diese Festsetzung soll der Freihaltung der Mittelhangzone dienen. Der tatsächliche Nutzungswert über das Gesamtgrundstück liegt somit wie bei den übrigen bei GFZ = 1,0. Die beabsichtigte Staffelung der Wohnbebauung entsprechend der Hangneigung wird durch abschnittsweise Festlegung der maximalen absoluten Höhen erreicht.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Straßen- und Fußweg-System verbleibt in seiner bisherigen Ausgestaltung. Als mögliche Änderung wird die Ausbildung der Perthesstraße als reine Parkstraße (Stichstraße) planungsrechtlich vorbereitet. Die Gebäude der IDUNA werden von der Mohlstraße erschlossen, eine Zufahrt vom Hackersteigle wird planungsrechtlich ausgeschlossen. (Dieses Verbot gilt selbstverständlich nicht für Nottransporte, Feuerwehr, u.ä.).

Die Zufahrt für die Grundstücke Hausserstraße 7 bis 17/1 erfolgt wie bisher über das Hackersteigle.

9. GRÜNPLANUNG

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, möglichst viel Grün in dem dicht besiedelten Bereich der Wilhelmsvorstadt für das Naherlebnis zu erhalten sowie die Hangnase unterhalb des Paul-Lechler-Krankenhauses für das Fernerlebnis mit einem wirksamen Grün "weicher" zu gestalten, werden Gebote zur Neupflanzung und Pflanzeerhaltung erforderlich. Die Festsetzungen müssen bei der Genehmigung des Baugesuches als Auflage beachtet werden.

10. BODENORDNUNG

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Flächen von privater Hand benötigt. Es ist keine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich.

11. KOSTENAUFWAND

Für die Stadt Tübingen entstehen keinerlei Kosten.

12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die noch freien Baugrundstücke sollen nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes baldmöglichst bebaut werden.

Tübingen, den 8. Juni 1982 / 1. Dezember 1982

Fromm