

zum Bebauungsplan "Eberhardstrasse - Galgenbergstraße -
- Stuttgarter Straße.

1. Planungsanlaß

Die B 27 hat im Bereich der Ortsdurchfahrt Tübingen bei der sogen. "Adlerkreuzung" und bei der Kreuzung mit der Eberhard-/Galgenbergstraße zwei neuralgische Punkte, die bei starker Belastung der Strecke (Feierabendverkehr, Wochenend-, Ausflugsverkehr) in keiner Weise mehr den Anforderungen eines Bundesstraßen-Verkehrs - und dem städtischen Binnenverkehr - genügen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen zu einer wesentlichen Verbesserung dieser Situation im Bereich der bisher plangleichen Kreuzung Eberhard-/Galgenbergstraße - Stuttgarter Straße bilden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan "Eberhard-/Galgenbergstraße" war bereits am 25.4.1969 vom Gemeinderat als Entwurf aufgestellt und anschliessend auch öffentlich ausgelegt worden. Das Verfahren ist danach nicht weitergeführt worden, da das Regierungspräsidium als höhere Straßenbaubehörde gleichzeitig den Gesamtausbau der B 27 zwischen Bläsiabad und Tübinger Kreuz planarisch vorbereitete. Da für diese Straßenplanung ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden sollte, wäre es unzweckmäßig gewesen, für ein Teilstück der Gesamtstrecke einen Zwischenausbau über ein Bebauungsplanverfahren zu regeln. Im Verlauf der weiteren Bearbeitung blieb jedoch das Verfahren für die B 27/-Trasse stecken, bzw. wurde die neue Trassenführung aufgegeben.

Da derzeit für einen Gesamtausbau für die B 27 in veränderter Trassenführung keine Mittel bereit stehen, ist vom Regierungspräsidium der Vorschlag gemacht worden, für den wesentlichsten Engpaß auf der B 27 an der Kreuzung mit der Eberhardstraße - Galgenbergstraße ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und den Ausbau nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) abzuwickeln.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem in absehbarer Zeit keine Umstrukturierungen vorgesehen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Art der Nutzung und Straßenausbau entsprechen den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 1975.

4. Planbereich

In den Planbereich wurden die vom Straßenausbau direkt betroffenen Grundstücke aufgenommen, sowie die indirekt (durch Lärmimmissionen) betroffenen Bereiche. Des weiteren wurden als Abrundung des Planbereiches noch anschließende Zonen einbezogen, für die kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

Der Planbereich umfasst:

	ha
Nettowohnbaufläche	7,29 ha
Strassenfläche mit Verkehrsgrün und Lärmschutzwall	3,41 ha
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 10,70 ha

5. Verkehrsplanung

5.1 Kfz-Verkehr

Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, den neuralgischen plangleichen Verkehrsknoten Eberhardstraße - Galgenbergstraße - Stuttgarter Straße - durch eine planfreie Kreuzung zu ersetzen.

Die geplante Überführung Eberhardstraße-Galgenbergstraße wird ca. 4 m über das derzeitige Straßenniveau angehoben, die Stuttgarter Straße (B 27) um ca. 2 m abgesenkt. Eine tiefere Absenkung ist wegen der Höhenlage des Hauptsammlers Süd, der in der Stuttgarter Straße verläuft, nicht möglich. Die Stuttgarter Straße, Ortsdurchfahrt der B 27, wird bis auf Höhe der Mathildenstraße 4-spurig mit Mittelstreifen ausgebaut, des weiteren ist eine Beschleunigungsspur aus der Schweickhardtstraße vorgesehen und Verbesserungen der Radien im Bereich des Knotens Stuttgarter Straße - Schweickhardtstraße.

Durch die Anrampung der Eberhard- bzw. Galgenbergstrasse sind einige Grundstücke nicht mehr wie bisher von den genannten Straßen anfahrbar, jedoch ist die Erschließung in ausreichendem Maße, teilweise über andere Straßen, gewährleistet.

5.2 Fußgänger

Durch die geplante Brücke wird die Fußgängerverbindung Galgenberg-Stadtzentrum wesentlich verbessert. Beidseits der Fahrbahn sind 2,25 m breite Gehwege vorgesehen. Die Verbindung von der angerampelten Eberhardstraße zur Kiesackerstraße erfolgt über eine Treppe, zur Mathildenstraße über eine Rampe auf dem geplanten Lärmschutzwall.

Entwurf: ... Mathilden- ...
Pächner:
1962/11

6. Bebauung

Der gesamte Planbereich ist - entsprechend dem derzeitigen Gebietscharakter - als "allgemeines Wohngebiet" eingestuft worden. Die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung, einschl. der Baustreifen, orientiert sich an der vorhandenen Grundstücksnutzung. Dabei ist jedoch durch entsprechende Festsetzungen folgendes bauleitplanerisches Ziel aufgenommen worden: Grünbereiche, die zur Zeit noch im Innern der Straßenquartiere vorhanden sind, sollen erhalten bleiben und nicht durch Garagenbauten mit ihren Zufahrten entwertet werden. Bei größeren Neubauten müßten dann zur Erfüllung der Stellplatzforderungen Garagengeschosse eingeplant werden. Planerische Festsetzungen für eine in manchen Bereichen denkbare Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz wurden nicht getroffen, da derartige Initiativen bzw. Bedürfnisse weder vorliegen noch in voraussichtbarer Zeit zu erwarten sind.

7. Lärmschutz

Die Stuttgarter Straße hat bereits heute einen relativ hohen Schallpegel, der aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung mit ca. 64 - 71 dB (A) tags und ca. 56 - 63 dB nachts (Unterschiede je nach Abstand von der Straße bzw. Kreuzung), angenommen werden muß (Berechnung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau").

Diese Werte stellen ohne Zweifel eine starke Beeinträchtigung für die betroffenen Wohnungen dar.

Formal rechtlich gesehen stellt sich die Situation jedoch wie folgt dar:

- Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (im WA tags 55, nachts 40 dB (A) zulässig) ist eine bauleitplanerische Richtlinie, speziell für Neuplanungen. Ein Rechtsanspruch für eine bestimmte Wohnruhe kann aus ihr nicht abgeleitet werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz verpflichtet den Planungsträger bei einer wesentlichen Änderung einer Straße selbst Schallschutzmaßnahmen an der Straße durchzuführen oder Entschädigungen für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu zahlen. (Eine Ausführungsverordnung mit den zulässigen Grenzwerten ist zwar längst angekündigt, jedoch noch nicht erlassen). In Besprechungen mit dem Regierungspräsidium/Straßenbauabteilung ist nun zum Ausdruck gekommen, daß der Bund als Straßenbaulastträger einen Umbau

nur dann als "wesentliche Änderung" anerkennt, wenn aufgrund der Planung die zu erwartenden Immissionen um mindestens 1 dB (A) anzeigen. Das bedeutet, daß die Verkehrsbelastung um das Doppelte ansteigen müßte - was voraussichtlich in dem angesprochenen Bereich nicht der Fall sein wird. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß durch die geplante Überführung die derzeitige plangleiche Kreuzung fortfällt, d.h., die derzeitigen Anfahr- und Bremsgeräusche als wesentliche Geräuschfaktoren entfallen damit auch. Eine abschließende Beurteilung der zukünftigen Lärmsituation kann somit nicht gegeben werden.

Reintechisch gesehen ist im vorliegenden Fall ein wirksamer Schallschutz für die Wohngebäude entlang der Straße nur durch schalldämmende Fenster möglich. (Schallschutzwände können jeweils nur den unteren Bereich der nahe an der Straße stehenden Gebäude abdecken). Da Schallschutzfenster nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ist im Plan entsprechend § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz die Fläche gekennzeichnet, auf der besondere bautechnische Maßnahmen zum Schallschutz von der Baugenehmigungsbehörde gefordert werden können. Die Freiräume der Anliegergrundstücke könnten und sollten durch die Anlage eines Erdwalles geschützt werden, damit im Schutz dieses Walles eine einigermaßen ungestörte Erholung im Freien möglich ist. Die Herstellung dieser Wälle soll nach Möglichkeit überall - also auch auf den privaten Flächen - auf Kosten des Straßenbaulastträgers erfolgen; die Pflege der Anlage soll teilweise auf Kosten des Straßenbaulastträgers (bei öffentlichem Grün), teilweise auf Kosten des Grundstückseigentümers erfolgen.

8. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Teilstrecke der B 27, einschließlich Überführung und Anschlußbauten, wurde mit 4,5 - 5 Mill DM überschlägig berechnet. Für die Stadt sind nach den bisherigen Finanzierungsüberlegungen mit den Straßenbaubehörden rd. 50 000.-- DM anzusetzen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Straßenausbau der B 27 (Stuttgarter Straße) müssen noch Teilflächen erworben werden. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zum Erwerb dieser Flächen bilden. Eine Umlegung ist in dem Plangebiet nicht erforderlich.

Tübingen, den 15.4.1976

Forum

Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes

"Eberhardstraße, Galgenbergstraße, Stuttgarter Straße"

Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakter

zu 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Fest. 348 14.1

Der FNP-Entwurf, der zusammen mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) unter Einschaltung aller von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden zustande kam, wurde im Januar 1976 in den neu gebildeten Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen eingebracht. Die oben genannten Darstellungen wurden in den gemeinsamen FNP-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes vom November 1976 vollinhaltlich übernommen.

Damit ist die nach § 8 BBauG geforderte Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan bezüglich der gegenseitigen Abstimmung der Planung mit den übergeordneten Planungsträgern und Fachbehörden voll erfüllt.

Der Umstand, daß noch kein genehmigter FNP vorliegt, ist aus übergemeindlichen Abhängigkeiten zu begründen.

Vorzeitige Aufstellung:

Nach § 8 (2) 2. Satz BBauG kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, wenn dies zwingende Gründe fordern. Beim vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende zwingenden Gründe vor:

Der Neubau der B 27 zwischen Stuttgart und Tübingen sowie der Ausbau der B 27 zwischen Tübingen und Hechingen ist eine Maßnahme des Bundes, deren Dringlichkeit an vorderster Stelle steht. Dabei wird von der Tatsache ausgegangen, daß die B 27 für den Regionalverkehr die entscheidende Verkehrsachse darstellt.

Speziell der Ausbau der Ortsdurchfahrtsstrecke der B 27 zwischen Schweickhardtstraße und Paulinenstraße - insbesondere die Beseitigung der niveaugleichen Kreuzung mit

der Eberhard/Galgenbergstraße - ist sowohl eine dringende verkehrstechnische Maßnahme, die im übrigen bereits im Jahr 1966 zusammen mit dem Ausbau des Tübinger Kreuzes durchgeführt werden sollte, als auch eine städtebaulich dringende Maßnahme, die unter anderem die Immissionsbelastung der angrenzenden Bereiche beträchtlich verbessern soll. Damit sind insbesondere durch die Belange der überörtlichen Verkehrsführung, zwingende Notwendigkeiten gegeben, die den Ausbau der B 27 entsprechend vorliegendem Bebauungsplan erfordern.

Fromm

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

"Eberhardstraße, Galgenbergstraße, Stuttgarter Straße

zu Punkt 6. Bebauung

Wie bezüglich der Wohngebäude Art und Maß der Nutzung entsprechend der vorhandenen Substanz neu festgesetzt wird, soll auch die seit 1912 in der Eberhardstraße bestehende Gärtnerei in ihrem Bestand gesichert werden. Da jedoch in einem "allgemeinen Wohngebiet" Gartenbaubetriebe generell nur ausnahmsweise zugelassen werden können, soll in diesem Fall von der Anwendung des § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (alte Fassung) Gebrauch gemacht werden und der Gartenbaubetrieb auf seiner derzeitigen Fläche generell zugelassen werden. Damit wird im Sinne des Bestandsschutzes und unter dem Aspekt, daß Beeinträchtigungen der Wohngebäude durch den Gartenbaubetrieb bisher nicht vorlagen, der derzeitigen Situation Rechnung getragen, so daß keine Nutzungsänderung auftritt, die evtl. einen Planungsschaden verursachen könnte.

Fertig

AKTENVERMERK
BESPRECHUNGSNOTIZ

Entwurf

Amt (Kurzbez.)	Gesch. Z.	Verteiler: 61
60	613-11	
Datum	Uhrzeit	
9.4.1981		
<input type="checkbox"/> telefonisch	<input type="checkbox"/> persönlich	

Betreff: Bebauungsplan "Eberhard-/Galgenberg-/Stuttgarter Straße
hier: Telefonischer Anruf von Herrn Witte (Regierungs-
präsidium, Referat 13)

Teilnehmer

Herr Nowack plant den Anbau eines Geräteraumes an das Gebäude
Achalmstraße 11 in Tübingen.

Der 1978 genehmigte Bebauungsplan "Eberhard-/Galgenberg-/Stutt-
garter Straße" setzt folgende besondere Bauweise fest:

"Offene Bauweise, nur Hausgruppen als Reihenhäuser zulässig. Die
Baukörpertiefe innerhalb einer Reihe muß gleich bleiben."

Herr Witte wurde von Herrn Nowack gebeten, zu überprüfen, ob der
geplanten Anbau aufgrund der o.g. Festsetzung abgelehnt werden
könne.

Herr Witte vertritt die Auffassung, daß eine Festsetzung unter Be-
dingungen unzulässig ist. Die o.g. Festsetzung ermöglicht einen
Anbau nur dann, wenn die Angrenzer ebenfalls in gleicher Bauweise
und zur gleichen Zeit anbauen würden.

Herr Witte ist deshalb der Meinung, daß die vorgenannte Festsetzung
nichtig und damit für die Beurteilung von Bauvorhaben unbeachtlich
ist. Eine Befreiung sei nicht erforderlich.

Hammes

Unterschrift