

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN"NÖRDLICH DER KLEINEN WILHELMSTRASSE"1. Planungsanlaß

Der Anlaß, für den Bereich zwischen Kleiner Wilhelmstraße und Denzenbergstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, ist begründet durch verschiedene Initiativen, die Veränderungen der derzeitigen Baustruktur bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung zum Ziele hatten:

1. Projektierung und Durchführung eines Wohnkomplexes auf dem Grundstück Wilhelmstraße 103
2. Projektierung von Hintergebäuden für Dienstleistungseinrichtungen nördlich der Bauzeile an der Wilhelmstraße
3. Antrag auf Umwandlung eines Teils der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche in Wohngebiet
4. Antrag auf Aufstellung eines Ausstellungsgebäudes bei der Tankstelle an der Wilhelmstraße

Mit diesen beabsichtigten bzw. teilweise durchgeführten Projekten ist eine Umstrukturierung gegeben, die im Sinne einer städtebaulichen Ordnung durch einen Bebauungsplan geregelt werden muß.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das weitgehend bereits bebaute Plangebiet ist in dem Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

Die Tatsache, daß noch kein genehmigter Bebauungsplan vorliegt, ist aus übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären und kann nicht der Stadt Tübingen angelastet werden.

3. Planbereich

Der Planbereich wird durch die Wilhelmstraße, den Nordring, die Denzenbergstraße und die Landhausstraße begrenzt, wobei die begrenzenden Straßen nicht mehr Bestandteil des Planes sind:

Im Bereich zwischen Wilhelmstraße und Linsenbergstraße sind die unter 1. angesprochenen städtebaulichen Probleme zu lösen, der Bereich zwischen Denzenbergstraße und Linsenbergstraße wurde hinzugenommen, weil für diesen Bereich noch kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

Der Planbereich umfaßt ca. 5,0 ha,

davon sind reines Wohngebiet	1,5 ha
allgemeines Wohngebiet	1,8 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,6 ha
Verkehrsfl. mit Verkehrsgrün	1,1 ha
	<hr/>
	5,0 ha

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der Nutzung

In dem Bereich zwischen Denzenbergstraße und Linsenbergstraße ist "reines Wohngebiet" ausgewiesen. In der Ortsbausatzung von 1937 ist dieser Bereich als "Landhausgebiet" eingestuft worden. Die Gebäude weisen dementsprechend eine reine Wohnnutzung auf (bis auf ein kleines Ladenbüro Ecke Denzenbergstraße/Landhausstraße). Die städtebauliche Absicht, dieses Wohngebiet auch zukünftig möglichst so zu erhalten, soll durch die Festsetzung "reines Wohngebiet" konkretisiert werden.

Ausgenommen aus diesem "reinen Wohngebiet" sind die Grundstücke Denzenbergstraße Nr. 10, 12, 14. Begründet wird dies damit, daß dieser Bereich von der Lärmimmission durch den 4-spurigen Nordring bereits jetzt so stark belastet ist, daß hier nicht mehr von einem "reinen Wohngebiet" gesprochen werden kann. Es ist stadtplanerisch in keiner Weise sinnvoll neben einer Hauptsammelstraße ein "reines Wohngebiet" neu festzusetzen. Es besteht auch nicht die Absicht, jemals den Verkehr auf dem Nordring zu reduzieren, so daß auf einen späteren, zukünftigen Zustand hin die Ausweisung "reines Wohngebiet" gerechtfertigt erschiene.

Die städtebauliche Absicht, auch in dem Bereich der drei genannten Grundstücke die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und einen Nutzungseinbruch zu vermeiden, wird durch die Festsetzung, daß in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Anlagen hier ausgeschlossen sind, konkretisieren.

Die vorhandenen Lärmbelastungen aus der Wilhelmstraße waren ebenfalls ein Grund dafür, daß der gesamte Bereich zwischen Kleiner Wilhelmstraße und Linsenbergsstraße als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist. Neben den Immissionen sind dazu bereits von der Nutzung her Struktureinbrüche erfolgt, die durch ein "reines Wohngebiet" nicht mehr abgedeckt sind. Als weiteres Argument muß hier angeführt werden, daß die genannte Ausweisung in Konsequenz zu den städtebaulichen Zielen des angrenzenden Bebauungsplanes "Wilhelmstraße, Abschnitt Köstlinstraße-Pfrondorfer Straße" erfolgt, in dem der Bereich zwischen Wilhelmstraße und Linsenbergsstraße ebenfalls als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist.

Die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet ist für den Nutzungszweck "Schule" (mit Schulerweiterung) und "Kindergarten" ausgewiesen. Eine sinnvolle Nutzung des gesamten Schulgeländes ließ es notwendig erscheinen, von dem Grundstück Linsenbergsstraße 61 nicht die gesamte Fläche als Wohngebiet auszuweisen, sondern einen Streifen von 6,6 m Breite der Gemeinbedarfsfläche zuzuordnen.

Das Bundesbaugesetz bietet die Möglichkeit, Grundstücke, deren Nutzungszweck durch besondere städtebauliche Gründe bedingt wird, gesondert festzustellen. Besondere städtebauliche Gründe - hier des Verkehrs - liegen bei dem Grundstück Wilhelmstraße 101 vor, das allseitig von Verkehrsflächen umgeben ist. Diese Lage schließt aus Gründen der Verkehrssicherheit (für Fußgänger und KFZ-Verkehr) als auch aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung eine andere Nutzung als die festgelegte aus. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Wilhelmstraße" ist das Grundstück speziell auf den Nutzungszweck "Tankstelle" eingeschränkt.

Die getroffene Festsetzung "Tankstelle" nach § 9 Abs.1 Ziff.9 BBauG ist überlagert mit der Festsetzung "WA" - dies in Anlehnung an das benachbarte "allgemeine Wohngebiet".

4.2 Maß der Nutzung

Im Bereich zwischen Linsenbergstraße und Denzenbergstraße sind die Nutzungen entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgewiesen. Dabei ist durch eine relativ großzügige Baustreifenausweisung ausreichend Möglichkeit für Erweiterungen bzw. Anbauten freigehalten. Es wird jedoch konsequent an einer einzeiligen Bebauung in Zuordnung zu den Straßen festgehalten. Eine zweizeilige Bebauung (Gebäude im Gartenbereich, z.B. bei den Grundstücken Denzenbergstraße 28,30) wurde untersucht, jedoch wegen der damit verbundenen punktuellen Verdichtung und wegen der Störung durch die erforderlichen Stellplätze als städtebaulich nicht vertretbar erachtet.

Im Bereich der südlichen Gebäudezeile an der Linsenbergstraße sind die Nutzungswerte ebenso entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgewiesen. Wegen der geringen Größe der Grundstücke sind im wesentlichen keine Erweiterungen mehr möglich.

Im Bereich der Gebäudezeile an der Wilhelmstraße wird durch den tiefen Baustreifen die Möglichkeit eröffnet, die vorhandenen Gebäude 1-geschossig nach Norden in den Gartenbereich zu erweitern.

Diese Möglichkeit wird städtebaulich als vertretbar angesehen, da die Grundstücke mit knapp 60 m außerordentlich tief sind und damit derzeit einen sehr niederen Nutzungsgrad aufweisen. Die Lage dieser Gebäude an der Wilhelmstraße, die durch eine Umstrukturierung von einer ehemals ruhigen Villengegend zu einem verdichteten Bereich mit Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet ist, spricht ebenfalls dafür, eine gewisse Erweiterung der Nutzung zuzulassen. Sowohl die Beschränkung auf eine lediglich eingeschossige Erweiterung als auch die ausgewiesenen Nutzungswerte ($GRZ=0,3$, $GFZ=0,7$) garantieren, daß die nördlich angrenzende reine Wohnnutzung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

Beim Gebäude Wilhelmstraße Nr.113 wurde eine Erweiterungsfläche im Gartenbereich bewußt nicht vorgesehen, da dieses Gebäude mit seiner Baumasse bereits so stark aus der Nachbarbebauung herausfällt, daß eine zusätzliche Erweiterung nicht gerechtfertigt erscheint.

5. Verkehr

Da es sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um bebautes, voll erschlossenes Gebiet handelt, sind bezüglich der Verkehrsflächen grundsätzlich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand vorgesehen. Um das Einbiegen aus der Wilhelmstraße in den Nordring verkehrssicherer zu gestalten, ist als Veränderung eine getrennte Rechtsabbiegerspur von der Wilhelmstraße in den Nordring vorgesehen.

6. Gestaltung

Der gesamte Bereich ist baulich geprägt durch Einzelhausbauung, zum größten Teil in villenartiger Ausformung. Diese städtebauliche Gestaltung mit den verschiedenartigen Dachformen sollte auch zukünftig stadtbildbestimmend sein. Deshalb sind geneigte Dachflächen in den Wohngebieten zwingend vorgeschrieben - und beim neu erbauten Wohngebäude Wilhelmstraße 103 bereits ausgeführt worden.

Als wichtiges Gestaltungselement wird in dem Bereich zwischen Linsenbergstraße und Wilhelmstraße der vorhandene teilweise sehr gute Bestand an Einzelbäumen gewertet. Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung dieser markanten Bäume in Bereichen außerhalb der Baugrenze durch ein Gebot fest.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung noch nicht genutzter bzw. neu eröffneter Baumöglichkeiten sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche für den Straßenausbau (Rechtsabbieger) ist bereits in städtischen Eigentum.

8. Kosten

Da an öffentlichen Maßnahmen nur der Ausbau des Rechtsabbiegers vorgesehen ist, können die voraussichtlichen Kosten mit DM angegeben werden.

Tübingen, 20. Januar 1978

Fournier