

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"ÄUSSERE WILHELMSTRASSE/GOLDERSBACHSTRASSE"

1. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG

Mit der Auflösung der Frottierweberei Jope ("Libelle") im Jahre 1977 mit anschließender Zwangsversteigerung des Betriebsgrundstückes stellte sich die Frage einer neuen Nutzung für dieses Grundstück. Da der neue Grundstückseigentümer keine Möglichkeit fand, die vorhandenen Gebäude weiterhin gewerblich zu nutzen, oder durch einen Dritten nutzen zu lassen, stellte er den Antrag für eine planungsrechtliche Umnutzung des Grundstücks, die mit vorliegendem Plan erfolgen soll.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der am 17. Juli 1979 vom Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen beschlossene und am 21. Dezember 1979 genehmigte Flächennutzungsplan weist auf der vom Bebauungsplan einbezogenen Fläche "Mischbaufläche" aus. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vom Plangebiet erfaßte Bereich greift in den östlichen Teil des qualifizierten Bebauungsplanes "Wilhelmstraße, Abschnitt Köstlinstraße - Pfrondorfer Straße" ein.

Der vorliegende Bebauungsplan soll somit einen Teil des alten Bebauungsplanes rechtlich aufheben.

Der Bereich der geplanten Unterführung unter der B 27 mit dem Rampenanschluß im Osten wird erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die zur Umstufung vorgesehenen Grundstücksflächen beidseits des Goldersbaches, sowie die angrenzenden Grundstücke zur Wilhelmstraße hin und die benachbarten Grundstücke westlich der Goldersbachstraße.

Grundstücksteilflächen der ehemaligen Firma Jope im Osten, die nach dem derzeitigen Stand der Vorplanung zur Verbreiterung der B 27 (Stuttgarter Straße) gebraucht werden, sind nicht in den Planbereich einbezogen, da hier einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der B 27/Adlerkreuzung nicht vorgegriffen werden soll.

Mit der geplanten Unterführung unter der B 27 kann andererseits nicht solange gewartet werden, bis ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Die für den Ausbau der Unterführung benötigten Flächen werden deshalb in den Planbereich mit einbezogen.

Der Planbereich umfaßt insgesamt rd. 1,84 ha. Davon sind:

1,27 ha Mischgebiet

0,32 ha Straßenfläche

0,25 ha Gewässerfläche (Bachbett + Böschungsflächen)

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Die Umstrukturierung des Planbereiches, d.h. die Umstufung des ehemaligen Grundstücks Jope und der Parzellen 16, 17 an der Stuttgarter Straße, südlich des Goldersbaches) vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet wird grundsätzlich als Strukturverbesserung angesehen. Ein derartig kleines Gewerbegebiet wie bisher, umgeben von Wohnbebauung, bringt prinzipiell immer Unverträglichkeiten mit sich - wie dies auch hier der Fall war.

Als weiterhin positive Veränderung soll durch vorliegenden Bebauungsplan die bisherige sehr hohe Nutzung auf dem Grundstück Jope herabgezogen werden auf das Maß der umgebenden Bebauung. Dabei soll die städtebaulich besondere Eckposition der geplanten Gebäudegruppe genutzt werden, um an der ersten Kreuzung der Ortseinfahrt aus Richtung Stuttgart einen markanten Eckpunkt zu erhalten.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugbiet wird als "Mischgebiet" ausgewiesen - wie die umgebende Bebauung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wilhelmstraße, Abschnitt Köstlinstraße - Pfrondorfer Straße". Diese Ausweisung ist im Hinblick auf die immissionsmäßige Vorbelastung durch den Verkehr und im Hinblick auf die sicherzustellende Verträglichkeit mit vorhandenen kleineren Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft zweckmäßig, auch wenn bei der geplanten Bebauung ausschließlich Wohnungen erstellt werden sollen.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Umstufung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet muß nach der Baunutzungsverordnung zwingend auch eine Herabstufung der Nutzungswerte erfolgen. Die neu festgesetzten Nutzungswerte werden dabei den Festsetzungen der Umgebung angepaßt und geringen - städtebaulich und immissionsschutzbedingten - Differenzierungen.

Die Südseite der vorhandenen Wohngebäude an der Wilhelmstraße soll nicht durch höhere Gebäude verdeckt werden, während die Ostseite einen wirksamen Schallschutzriegel bilden soll und damit auf drei bzw. vier Geschosse mit zusätzlichem ausbaubaren Dachgeschoß festgesetzt wird.

8. LANDSCHAFT

Der Flußlauf des Goldersbaches soll wieder besser erlebbar und von einer Bebauung freigehalten werden. Damit differenzierte Räume entstehen, ist teilweise ein näheres Heranrücken der Gebäude an den Goldersbach (5 m Abstand von Böschungskrone anstelle der generellen wasserrechtlichen Abstandsfordernng von 10 m) im Zentrum der Wohnanlage ein größeres Zurückweichen der Gebäude vorgesehen. Dieser größere Freiraum soll als Grünzone aktiviert werden. Die Wohnbereiche beidseits des Goldersbaches werden durch einen privaten Fußgängersteg miteinander verbunden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die neue Bebauung soll zur Stuttgarter Straße (B 27) und in einem kleinen Bereich zur Wilhelmstraße hin als Lärmschutz für die dahinterliegenden Gebäude dienen. Für diesen "Lärmriegel" wird zum Schutz der Wohnungen eine besondere Grundrißgestaltung bzw. besondere Schallschutzfenster gefordert.

10. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Sämtliche Stellplätze für die Grundstücke Goldersbachstraße 1, Wilhelmstraße 156, Stuttgarter Straße 145 und Flst.Nr. 16 sind als Tiefgarage auf den Grundstücken Stuttgarter Straße 145 und Goldersbachstraße 1 mit alleiniger Zufahrt von der B 27 über eine speziell auszubildende Einfädelspur herzustellen.

Die Stellplätze für die Bebauung auf der Parz. 17 sind auf diesem Grundstück nachzuweisen. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt über die Benzstraße - Heinrichsweg.

11. FUSS- UND RADWEGPLANUNG

Nach dem Fachplan "Ammerbegleitweg", der am 25. Juni 1979 vom Gemeinderat beschlossen wurde, soll diese Radweg-Trasse Zug um Zug realisiert werden. Ein wichtiger (noch fehlender) Abschnitt ist das Teilstück von der Alberstraße zum Gänsackergäßle. Mit Fertigstellung dieses Abschnitts - und dem demnächst in Angriff genommenen Abschnitt Köstlin- Wächterstraße - wird Lustnau durch einen verkehrssicheren Fuß- und Radweg bis zum Universitätsbereich angeschlossen. Aus diesem Grund ist auch die Realisierung des Tunnels unter der B 27 und damit die Einbeziehung dieses Abschnitts in den Planbereich von großer Bedeutung.

12. MASSNAHMEN DER BODENORDNUNG

Zur Anlage des Fuß- und Radweges, parallel zum Heinrichsweg einschließlich Brückenanschluß und Rampe beidseits der B 27, ist noch der Erwerb von Flächen erforderlich. Der Bebauungsplan soll hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

13. KOSTEN

Als Erschließungskosten für die Stadt fallen schätzungsweise folgende Kosten an:

| | |
|------------------------|----------------|
| Neue Goldersbachbrücke | ca. 400.000 DM |
| Heinrichsweg | ca. 130.000 DM |
| Unterführung | ca. 500.000 DM |

14. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Mit der Bebauung auf dem Jopegelände soll sobald wie möglich begonnen werden. Die fehlenden Abschnitte der Fuß- und Radwegverbindung sind im Fachplan "Ammerbegleitweg" für das Jahr 1982 vorgesehen.

Tübingen, den 9. Oktober 1980

Forum