

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"LAZARETTGASSE - BACHGASSE - SCHMIEDTORSTRASSE"

1. PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Lazarettgasse - Bachgasse - Schmiedtorstraße" wird begrenzt (je einschließlich):

- o im Norden und Osten durch die Lazarettgasse,
- o im Süden durch die Bachgasse und
- o im Westen durch die Schmiedtorstraße.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan seit 19.07.1965. Gegen diesen Bebauungsplan wurde von den Eigentümern mehrerer Grundstücke im Plangebiet Normenkontrollklage erhoben. Durch Beschluß des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 19.09.1967 wurde "das Ruhen des Verfahrens mit dem Recht der Parteien angeordnet, das Verfahren jederzeit wieder aufzunehmen".

Der Bebauungsplan "Lazarettgasse - Bachgasse - Schmiedtorstraße" beinhaltet eine Änderung dieses Bebauungsplanes.

2. SANIERUNGSZWECK UND AUFGABE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit gemischter Baufläche und einer Versammlungsstätte dargestellt.

Aus dem vom Gemeinderat am 09.05.1977 beschlossenen Rahmenplan ergeben sich folgende, allgemeine Grundsätze für die Planung in dem Gebiet:

- o Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- o Erhaltung der gemischten Nutzung, des anteilmäßig großen Angebots an preisgünstigem Wohnraum und des historischen Stadt- und Straßenbildes,

- o Vorrang der Renovierung vor Abbruch und Neubau,
- o Neugestaltung der Innenhofflächen (Schaffung von begrünten, wohn-
nahen Erholungszonen),
- o Beruhigung des Verkehrs, Bereitstellung von Spielflächen für Kinder,
- o Ausbau der Wohnfolgeeinrichtungen.

Für das Plangebiet ist die Stadtbildsatzung vom 26.03.1979 anzuwenden.

Der Sanierungszweck für das Plangebiet wird folgendermaßen festgelegt:

- o Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen
und des Stadtbildes im westlichen und südlichen Teil des Gebiets,
- o Neugestaltung der ungeordneten Fläche südlich und westlich der Lazarett-
gasse unter Beachtung des Ziels, den Wohnwert des Bereichs zu erhalten
und womöglich zu steigern, die gegenwärtig bestehenden Wohnflächen zu
erweitern und das charakteristische Ortsbild wieder herzustellen,
- o Erweiterung des bestehenden Gemeindezentrums der Katholischen Kirchen-
gemeinde Tübingen einschließlich der Schaffung eines Innenhofs im
Quartier, der der Bedeutung und Aufgabe des Gemeindezentrums innerhalb
der Stadt gerecht wird.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergaben sich Änderungen in den Sanierungszielen, die sich insbesondere auf die Anordnung der Nutzung, weniger auf Art und Maß der Nutzung auswirken müssen. Die Erhaltung und Wiederherstellung des charakteristischen Stadt- und Straßenbildes erfordert, daß die Bebauung an der Südostecke des Plangebiets erhalten bleibt und daß die Bebauung auf der Süd- und Westseite der Lazarettgasse wieder als geschlossene Bebauung hergestellt wird. Daraus ergibt sich im Gegensatz zu dem 1965 vorgesehenen Zeilenbau mit einer der Straße zugewandten Grünfläche eine Blockrandbebauung mit wesentlich kleinerer Freifläche in Form eines Innenhofs.

Die Verbesserung des Wohnwerts wird weniger in dem damals geplanten Grünraum als in der Verkehrsberuhigung auf den vorhandenen Straßen und der Erhaltung der bestehenden Belichtungs- und Besonnungsqualitäten gesehen.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet", die im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde stehenden Grundstücke als "Gemeinbedarfsflächen" ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand bzw. dem Ziel der Erweiterung des Katholischen Gemeindezentrums.

Das Maß der Nutzung wird im wesentlichen durch die dem historischen Ortsbild entsprechende Geschößzahl bestimmt.

An der Schmiedtorstraße und gegenüber der Fruchtschranne an der Bachgasse besteht eine dreigeschossige Bebauung, die auch so festgeschrieben wird. Im übrigen Teil des Plangebiets bestand und besteht eine ein- bis dreigeschossig gemischte Bebauung, die bei den dreigeschossigen Gebäuden sehr niedrige Geschöbshöhen besitzt. Die im wesentlichen zweigeschossige Bauweise ist heute noch in den schmalen Nebenstraßen der Unterstadt (Kleines Ämmerle, Bachgasse) prägend. Deshalb muß ein Teil der neuuzuordnenden Fläche wieder höchstens zweigeschossig bebaut werden. Wegen der Beeinträchtigung der Wohnlagen auf der Nordseite der Lazarettgasse wird die zweigeschossige Bebauung an der Lazarettgasse angeordnet, während die östliche Lazarettgasse auch dreigeschossige Gebäude aufnehmen soll.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden wird die Traufhöhe mit max. 6,75 m, bei den dreigeschossigen mit max. 9,25 m über Straßenniveau festgelegt.

Das Maß der Nutzung liegt zwischen 2,4 und 3,0. Damit werden die Werte des § 17 (1) BauNVO überschritten. Nachdem das Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut war und städtebauliche Gründe diese verdichtete Bebauung erfordern, sind diese höheren Werte zulässig.

Die Stellung der Gebäude ist durch die eingetragenen Firstrichtungen bestimmt. Die traufständigen Gebäude an der Lazarettgasse greifen eine für die Straße

früher typische Gebäudestellung wieder auf.

Der Bebauungsplan weist auf den privaten Flächen drei nicht bebaubare Flächen aus:

- o den Garten an der Ecke Schmiedtorstraße - Bachgasse,
- o den bestehenden Hof hinter den Gebäuden an der Schmiedtorstraße und
- o einen neuen Innenhof des Katholischen Gemeindezentrums.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Überbauung des neuzuschaffenden Innenhofs des Gemeindezentrums z. B. mit Garagen nicht zugelassen: Die Möglichkeit, dem bestehenden Saal eine angemessene Freifläche zuzuordnen, sollte auf keinen Fall vergeben werden; es ist erwünscht, diesen Hof auch nicht zu unterkellern, damit in dem Hof ein großwachsender Baum gepflanzt werden kann.

4. NUTZUNGSKONZEPT

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sollen auf das Erdgeschoß beschränkt werden. Für die Obergeschosse wird festgelegt, daß hier Nutzungsänderungen nur zugunsten von Wohnnutzungen zulässig sind: Dies ist im Interesse der Erhaltung des Wohnraums erforderlich. Diese Regelung, die für das ausgewiesene Mischgebiet gilt, wird für die Gemeinbedarfsfläche insoweit modifiziert, als hier diese Vorschrift erst vom 2. Obergeschoß an gilt.

Gemäß § 1 Ziff. 9 BauNVO wird festgelegt, daß in den ausgewiesenen Baugebieten Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Interesse der Wohnqualität nicht zulässig sind. Eine Ansiedlung von Gaststätten würde dazu führen, daß in den Straßen zusätzlicher Verkehr mit zusätzlicher nächtlicher Lärmbelästigung auftreten würde.

Für den 2. Bauabschnitt des Gemeindezentrums sind von der Katholischen Kirchengemeinde bisher folgende Nutzungen vorgesehen:

- o Sozialstation,
- o Räume der Kirchenpflege,
- o Pfarrbücherei,
- o Wohnungen, Schwesternappartements, Studentenwohnungen und
- o Einstellplätze für PKW's.

5. VERKEHRSKONZEPT

Die Lazarettgasse und der Ostteil der Bachgasse (östlich der Einmündung der Straße Bei der Fruchtschranne) werden als "Verkehrsberuhigte Wohnbereiche" ausgewiesen. Damit soll der Parksuchverkehr in den Straßen beseitigt und eine gemischte Nutzung der Straßenflächen (auch für spielende Kinder) sichergestellt werden. Die Zufahrt in eine Garage auf dem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde ist gegenüber dem Hof der Parzelle 224 zulässig, weil dort mit weniger Belästigungen zu rechnen ist; eine zweite Zufahrtsmöglichkeit als Alternative wird an der nördlichen Lazarettgasse gegenüber der Grundstücksgrenze Lazarettgasse 7 und 9 angeboten. Die verkehrsrechtliche Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Wohnbereiche bleibt dem dafür vorgesehenen Verfahren vorbehalten.

Die auf dem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde zu schaffenden Stellplätze dürfen nicht als Besucherparkplätze für das Gemeindezentrum angeboten werden.

6. ERHALTUNGSGEBOTE

Für die Grundstücke Schmiedtorstraße 6 - 10, Bachgasse 9 - 13 und Lazarettgasse 14 ist ein Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG festgelegt.

Diese Gebäude sollen erhalten bleiben, weil sie im Zusammenhang das Ortsbild sehr stark prägen und ihr Abbruch - auch bei einem Wiederaufbau in ähnlicher Form - einen wesentlichen Verlust für die städtebauliche Qualität der Straßenräume bedeuten würde.

7. ALTERNATIVE VORSCHLÄGE

Für die Neugestaltung des Plangebiets bestehen gegenüber der hier dargestellten Planung eine Reihe alternativer Vorstellungen, die nach Abwägung aller Faktoren nach Auffassung der Verwaltung nicht in den Plan aufgenommen werden können.

- a) durchgehend dreigeschossige Bebauung an der Lazarettgasse,
- b) terrassenförmig überbauter Innenhof des Gemeindezentrums,
- c) Verbot einer Garage für das Gemeindezentrum und
- d) Erhaltungsgebot Lazarettgasse 8 und 10.

Die Vorstellungen a) und b) würden zu einer übermäßigen Verdichtung führen. Die Vorstellung c) bedeutet, daß die Möglichkeit zur Schaffung dringend in der Altstadt benötigter Stellplätze verschenkt würde. Die Vorstellung d) würde die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke beträchtlich einengen; die beiden Gebäude sind nicht in dem Maße ortsbildprägend wie die übrigen mit einem Erhaltungsgebot versehenen Objekte.

8. KOSTENAUFWAND

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Erneuerung der Straßen

Lazarettgasse Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich

7 m x 110 m x 300,-- DM = 230.000,-- DM

Schmiedtorstraße Ausbau als Anlieferstraße

10,5 m x 60 m x 250,-- DM = 160.000,-- DM

Ausstattung (Bepflanzung, Bänke usw.)

= 10.000,-- DM

Kosten der Erschließung insgesamt

400.000,-- DM

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche sind bereits im Eigentum der Katholischen Kirche. Der Zukauf weiterer Flächen für das geplante Gemeindezentrum ist - im Gegensatz zu früheren Planungen - nicht mehr beabsichtigt.

Die für den öffentlichen Verkehr benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Tübingen.

Die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau ist nicht vorgesehen, da alle Bauflächen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche bereits mit Gebäuden bebaut sind, die in den Obergeschossen Wohnungen aufweisen.

Tübingen, den 22.03.1982

Fedshueller