

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"BEBENHÄUSER STRASSE/WALDECKSTRASSE"  
in Tübingen-Lustnau

1. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Durch die Auflösung der Zimmereifachschule an der Waldeckstraße/Bebenhäuser Straße sind planungsrechtliche Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung des Geländes sowie benachbarter Grundstücke erforderlich.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 genehmigt wurde, entsprechen die Darstellungen den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Plangebiet im westlichen Bereich

ist als "Wohnbaufläche" und im Bereich zur B 27 hin als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Die Übereinstimmung zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung ist damit gegeben.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich wird erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen. Für die Einmündung Waldeckstraße - Wilhelmstraße liegt ein sogenannter "einfacher" übergeleiteter Bebauungsplan vor.

### 4. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt das Gebiet zwischen Bebenhäuser Straße und Waldeckstraße.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich ca. 1,1 ha.

Davon sind

allgemeines Wohngebiet	0,27 ha
Mischgebiet	0,47 ha
private Grünfläche	0,27 ha
Verkehrsfläche	0,13 ha.

### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Der bewaldete Schönbuchrücken, der die B 27 an der Westseite begleitet, stößt im Planbereich bis an die Bebenhäuser Straße, d.h. bis an die Adler-Kreuzung vor. Diese städtebaulich besondere Situation an einem "Eingangstor" nach Tübingen ist einzigartig und soll im Interesse des Stadtbildes erhalten bleiben. In Konsequenz dieser Zielsetzung soll nur eine geringe zusätzliche Bebauung ausgewiesen werden und der Baumbestand weitgehend erhalten bleiben.

Die neu ausgewiesene Nutzung an der Waldeckstraße stellt topographisch und städtebaulich eine Abrundung der angrenzenden Bebauung an der Waldeckstraße und Eduard-Haber-Straße dar.

Als Überleitung von den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Wilhelmstraße und Waldeckstraße wird als Ersatz für das Schulgebäude (Bebenhäuser Straße 1) ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach für städtebaulich angemessen errichtet. Das vorhandene Wohngebäude Bebenhäuser Straße 3 ("Heuhaus" genannt) stellt ein historisches Gebäude Lustnaus dar, das bereits eine rd. 140jährige, wechselvolle Geschichte hinter sich hat. Zur Erhaltung dieses Gebäudes wird ein Gebot nach § 39h BBauG festgesetzt. Der vorhandene Schuppen mit Unterrichtsraum (Gebäude Bebenhäuser Straße 3/1) soll in der vorliegenden Form bestehen bleiben, bzw. entsprechend erneuert oder neu aufgebaut werden können. Da das Gebäude sehr dicht an der B 27 steht und ein Schutz gegen den Lärm nicht ausreichend möglich ist, werden in diesem Baustreifen Wohnungen ausgeschlossen.

Die neu geplante Bebauung im oberen Bereich der Waldeckstraße ist topographisch und räumlich zur anschließenden Einfamilienhaus-Bebauung der Eduard-Haber-Straße und Waldeckstraße orientiert.

#### 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bedingt durch die unmittelbare Nähe der B 27 wird der untere (östliche) Teil des Plangebiets als "Mischgebiet" (MI), der obere Bereich als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Festsetzung WA ist erforderlich, um einen Übergang zu dem angrenzenden "reinen Wohngebiet" (WR) in der Eduard-Haber-Straße zu schaffen. Da die Lärmimmissionen an der Waldeckstraße von der B 27 noch relativ hoch sind, werden im WA und im MI bautechnische Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgeschrieben.

#### 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes ist die topographische Lage maßgebend. Die bauliche Nutzung der Grundstücke im WA wird durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) so festgelegt, daß außer einem Normalgeschoß noch ein nicht anrechenbares Dachgeschoß sowie ein anrechenbares Untergeschoß möglich ist. Die Festlegung von Einzelhäusern, der Mindestbreite der Grundstücke und der maximalen Wohnungszahl soll die städtebauliche Abrundung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sowie ein beschränktes Verkehrsaufkommen sicherstellen.

Bei der Bebauung im unteren Bereich wird eine Erhöhung gegenüber der bisherigen Nutzung festgelegt. Diese Nutzung ist durch die vorgeschriebenen Festsetzungen städtebaulich-räumlich problemlos. Bezüglich der neu hinzukommenden Verkehrsbelastung wird die neu festgelegte Nutzung als noch vertretbar, d.h. für die Anwohner der Eduard-Haber-Straße und Waldeckstraße als zumutbar angesehen.

Das Tankstellengebäude an der Bebenhäuser Straße wird planungsrechtlich sanktioniert.

#### 8. PRIVATE GRÜNFLÄCHE, PFLANZGEBOTE

Die festgesetzten privaten Grünflächen verbleiben in ihrer derzeitigen Nutzung. Die Beibehaltung der Grünflächen entspricht einer wesentlichen städtebaulichen Zielsetzung.

#### 9. BAUWEISE

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung ist im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt, die im Bereich WA eingeschränkt wird, indem dort nur Einzelhäuser zulässig sind.

#### 10. GESTALTUNG

Die gute Gestaltung der Stadteinfahrt nach Tübingen hat vorrangige Bedeutung. Besonders durch die Nähe des Kulturdenkmals Sophienpflege ist hier bei den Werbeanlagen eine Zurückhaltung dringend geboten. Die textlichen Vorschriften sehen deshalb Einschränkungen vor.

#### 11. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Mit Ausnahme der Tankstelle ist entlang des Geländes der B 27 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets kann nur über die Eduard-Haber-Straße oder Waldeckstraße erfolgen. Eine Zufahrt oder Ausfahrt über die Wendeplatte der Waldeckstraße von der B 27 wird weder bei dem derzeitigen noch zukünftigen Ausbauzustand von der Straßenbauverwaltung zugelassen.

Der neu hinzukommende Verkehr durch die drei weiteren Baumöglichkeiten kann von den bestehenden Straßen verkraftet werden. Durch den weiteren Ausbau der Wendeplatte und die Anlage eines Gehweges wird die Verkehrssituation in diesem Abschnitt verbessert. Der Gehweg ist Teilstrecke der Fußwegverbindung von Lustnau zu den Wohngebieten Sand und Waldhäuser-Ost.

## 12. BODENORDNUNG

Zum Ausbau der B 27 sowie zur Vergrößerung der Wendeplatte werden noch Flächen von privater Hand benötigt. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zum Erwerb dieser Flächen bilden. Ein Umlegungsverfahren ist für die Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich.

## 13. KOSTENAUFWAND

Für den Ausbau des Gehweges und der Wendeplatte werden überschlägig 35 000 DM angesetzt. Diese Kosten sind von der Stadt zu tragen. Für den Ausbau der B 27 ist der Bund Maßnahme- und Kostenträger.

## 14. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann die Bebauung vollzogen werden, da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Der Ausbau der Wendeplatte und des Gehweges wird voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren erfolgen.

Für den Ausbau der B 27 kann zwar noch kein Termin angegeben werden. Da dieser Abschnitt jedoch zu einem Knotenbereich gehört, der durch den Verkehr von der B 27 neu verstärkt belastet wird, ist ein schneller Ausbau wünschenswert.

Tübingen, den 20.10.1982/23.01.1984."

----

In der GR-Beil. 83 a/85 wird berichtet, welche Änderungen des Bebauungsplans-entwurfs vom Planungsausschuß abweichend vom Vorschlag in der GR-Beil. 83/85 empfohlen werden. In der GR-Beil. 83 a/85 wird vorgetragen:

"Der Planungsausschuß hat am 30.04.1985 die zum Planentwurf vorgetragenen Anregungen und Bedenken auf der Grundlage der GR-Beil. 83/85 behandelt. Dabei war der Planungsausschuß mehrheitlich der Auffassung, daß die Belange, die für eine Reduzierung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Flst. 2480/4, speziell beim Gebäude Bebenhäuser Straße 1 (Werkhalle), sprechen, schwerer zu gewichten sind als von der Verwaltung vorgeschlagen. Die privaten Belange "der Gemeinde" (die Kirche) in Tübingen, die auf eine möglichst starke Nutzung des Grundstückes hinzielen, müßten demgegenüber zurücktreten.

Entsprechend dieser Auffassung hat der Planungsausschuß eine Reduzierung der zulässigen Geschößzahl beim Gebäude Bebenhäuser Straße 1 von  $Z = II$  auf  $Z = I$  dem Gemeinderat zur Beschlußfassung empfohlen.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 6,50 m erübrigt sich dadurch.

Insgesamt ergibt sich daraus folgender geänderter Beschlußantrag:

1. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden folgende Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
  - 1.1 Die zulässige Geschößzahl beim Gebäude Bebenhäuser Straße 1 (Werkhalle) wird von  $Z = II$  auf  $Z = I$  reduziert.
  - 1.2 Für das Grundstück Flst. 2480/4 werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
  - 1.3 Der Wendehammer der Waldeckstraße wird zugunsten des Grundstücks Flst. 2480/4 geringfügig reduziert.
2. Als Hinweis für die weitere Planung wird außerhalb des Plangebietes der durchgezogene Trennstrich entlang der Mittellinie der Bebenhäuser Straße (B 27) fallengelassen.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend den in den Bebauungsplan aufgenommenen Änderungen korrigiert.
4. Den übrigen vorgetragenen Anregungen und Bedenken kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen werden.

5. Der Bebauungsplan "Bebenhäuser Straße/Waldeckstraße" wird mit den oben-  
genannten Änderungen in der Fassung vom 20. Oktober 1982/23. Januar 1984/  
1. April 1985 gemäß § 10 BBauG, § 111 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen."

-----

OBM Dr. Schmid verweist auf die schriftlichen Vorlagen und die im Sitzungssaal  
ausgehängten Planskizzen zu dieser Bebauungsplanangelegenheit.

Ein mündlicher Sachvortrag wird vom Gemeinderat nicht gewünscht. Fragen werden  
nicht vorgetragen.

Von Sprechern der Gemeinderatsfraktionen werden Erklärungen mit folgendem  
Inhalt abgegeben:

CDU, UFW und FDP wollen der Empfehlung des Planungsausschusses, die zulässige  
Geschoßzahl beim Gebäude Bebenhäuser Straße 1 von Z = II auf Z = I zu reduzieren,  
nicht folgen; sie halten ein 2geschossiges Gebäude an dieser Stelle im Hinblick  
auf die vorhandene Bebauung für die städtebaulich bessere Lösung.

Die CDU-Fraktion beantragt, die zulässige Geschoßzahl beim Gebäude Bebenhäuser  
Straße 1 mit Z = II festzusetzen.

Die Mitglieder der AL haben im Grundsatz nichts dagegen einzuwenden, die Geschoß-  
zahl für das Gebäude Bebenhäuser Straße 1 mit Z = II festzusetzen; in der Fraktion  
gibt es allerdings die Sorge, daß dann dort ein Appartementhaus mit Kleinwohnungen  
entstehen könnte, was nicht im Sinne der AL wäre.

Die SPD-Fraktion will die von der AL befürchtete Entwicklung und die damit ver-  
bundene Verkehrsbelastung für das vorgelagerte Wohngebiet durch die Reduzierung  
der Geschoßzahl auf Z = I ausschließen.

Aus denselben Gründen wie die SPD möchte StR Eitle die Geschoßzahl mit Z = I  
festgesetzt haben.

Der Sprecher der FL erklärt, seine Fraktion werde in diesem Punkt unterschiedlich  
votieren.

OBM Dr. Schmid schließt sich dem Antrag der CDU-Fraktion an.

Im übrigen werden zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Bürgerbeteili-  
gung vorgetragen worden sind, aus der Mitte des Gemeinderats keine Stellungnahmen  
abgegeben.

Die anschließende Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis:

- o Der Antrag der CDU-Fraktion, die zulässige Geschößzahl beim Gebäude Bebenhäuser Straße 1 mit Z = II festzusetzen, wird vom Gemeinderat mit Stimmenmehrheit **beschlossen**.
- o Die Anträge aus der GR-Beil. 83/85 - Ziff. 1.1 in der soeben beschlossenen Fassung - werden vom Gemeinderat gegen 4 Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen **beschlossen**.

Auszug an:  
Hauptamt  
Stadtkämmerei  
Stadtkasse  
Rechn.Pr.Amt  
Bauverwaltungsamt  
Stadtplanungsamt  
z.d.A.

§ 68 abgeschlossen  
Z. B.

*W. St.*  
Niederschriftsführer