

Begründung zum Bebauungsplan  
"Neckartor"

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Neckartor" wird begrenzt (je einschließlich) durch folgende Flurstücke und Ortswege:

o Im Norden

Teilstück Flst. 147/2, 149 Mühlstraße, Flst. Mühlstraße 6, Flst. 498/9 Weg, Flst. 507 (Österbergstraße 8), Flst. 508/4 (Österbergstraße 12), Flst. 508/2 (Österbergstr. 14), Flst. Österbergstr. 16.

o Im Osten

Flst. 508/5, Flst. 511/1, Flst. 511/3 (Gartenstr. 13), Gartenstraße, Flst. Gartenstr. 12, Neckar, Flst. 11.

o Im Süden

Wöhrdstraße, Karlstraße.

o Im Westen

Teilfläche Flst. Uhlandstr. 2 und 2/1 (1-geschossige Bebauung), Flutgraben und Neckar, Flst. 130/11 Weg, Neckargasse 20 und 16, Neckargasse Flst. 139/1 Weg, Flst. 139/3 (Neckargasse 25), Teilfläche Flst. 146 (östlich und südlich der südöstlichen Ecke des Gebäudes Schulberg 14).

Für das Plangebiet bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Ortsbauplan Neckartor/Mühlstraße (19.12.1949),  
Ortsbauplan Mühlstraße/Gartenstraße (3.1.1958),  
Bebauungsplan Wöhrdstraße (9.10.1964) und  
Bebauungsplan Neckarmüllerei (24.8.1968).

Die Pläne entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt und sollen durch die neue Planung ersetzt werden.

## 2. Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

- Bereich südlich des Neckars gemischte Baufläche
- Bereich Neckartor/Gartenstraße gemischte Baufläche und Grünfläche (Neckarmüllereigelände),
- Mittelhanglage am Österberg Grünfläche
- Bereich Österbergstraße Wohnbaufläche.

Der Straßenzug Mühlstraße - Eberhardstraße - Karlstraße ist als nicht qualifizierte ("sonstige") Hauptstraße ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:

- o Erhaltung und Wiederherstellung des charakteristischen städtebaulichen Gefüges in den Bereichen
  - Österbergstraße
  - Österberghang
  - Gartenstraße
  - Untere Neckargasse
  - Neckarmüllereibereich
  - Eberhardsbrücke/Karlstraße
- o Städtebauliche Aufwertung des Bereichs Wöhrdstraße
- o Neuordnung des Verkehrs, insbesondere stärkere Berücksichtigung der Belange des ÖPNV und des Fahrradverkehrs bei der Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen; Verbesserung des Fußgängeraufgangs vom Neckartor zum Österberg.
- o Festlegung einer neuen Nutzung für das Neckarmüllereigelände.
- o Schutz der vorhandenen Grünbestände.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans war die Frage einer Fußgängerbrücke vom Österberg zum Schulberg zu untersuchen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stadtbildsatzung vom 18.7.1979.

Die Stadt Tübingen hat im Jahre 1981 einen Ideenwettbewerb zur Vorklärung der städtebaulichen Möglichkeiten ausgeschrieben.

Der Gemeinderat hat am 14.12.1981 beschlossen, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit (Büro Kilpper und Partner, Stuttgart in Zusammenarbeit mit dem Schwäbischen Heimatbund) der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrundezulegen.

### 3. Art und Maß der Nutzung

Für die einzelnen Teilbereiche sind aus den genannten städtebaulichen Zielen folgende Festlegungen abzuleiten:

#### a) Untere Neckargasse/Mühlstraße

Mischgebiet mit geschlossener Bauweise.

Das Maß der Nutzung wird im wesentlichen durch die dem historischen Bestand entsprechende Geschößzahl und Grundflächenzahl bestimmt.

Zur Erhaltung der Wohnnutzung wird festgelegt, daß oberhalb des 1. Obergeschosses - auf Grundstücken, die an die Mühlstraße angrenzen, oberhalb des 2. Obergeschosses - bezogen auf das Straßenniveau, nur Wohnnutzungen zulässig sind.

Der südliche Flachdachanbau an Gebäude Neckargasse 16 wird planungsrechtlich nicht mehr zugelassen, da er das Gesamtbild der Neckarfront erheblich beeinträchtigt.

#### b) Bereich Österberg

Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der für das Gepräge des Bereichs charakteristischen Bebauung (im wesentlichen Studentenhäuser der Jahrhundertwende).

Zur Erhaltung der charakteristischen Nutzung des Bereichs wird festgelegt, daß nur Wohngebäude für die Unterbringung von Studenten sowie Studentenverbindungshäuser zulässig sind.

Die zu den Grundstücken der Österbergstraße gehörenden Flächen der Mittelhanglage dürfen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht überbaut werden; sie werden deshalb als private Grünflächen ausgewiesen.

## c) Bereich Gartenstraße (Nordseite)

Mischgebiet mit offener Bauweise.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand.

Die Grundstücke an der Ecke der Mühlstraße/Gartenstraße sollen auch künftig von einer verdichteten Bebauung freigehalten werden, damit die dort noch vorhandenen alten Weinbergterrassen im Stadtbild sichtbar bleiben (u.a. auch im Kontrast zum dicht bebauten Altstadttrand).

Zugelassen wird entsprechend dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs Neckartor nur zwei-, teilweise dreigeschossige Bebauung (bezogen auf das Straßenniveau) unter Terrassen, die sich in das vorhandene Stützmauer- und Terrassengefüge einpassen und zugleich den Treppenaufgang zum Österberg aufnehmen (siehe auch Ziff. 5).

In das Terrassengebäude des Treppenaufgangs zum Österberg soll eine Uhland-Gedenkstätte einbezogen werden.

Zur Erhaltung der Wohnnutzung wird festgelegt, daß oberhalb des 1. Obergeschosses (jeweils von der Straßenebene aus gerechnet) nur Wohnnutzungen zulässig sind.

## d) Bereich Neckarmüllerei

Eine Bebauung wird nur in folgendem Umfang zugelassen:

- Kiosk am nördlichen Brückenkopf (Sondernutzung auf Verkehrsfläche),
- Gaststättennutzung auf einer besonders ausgewiesenen Fläche, dabei Schutz des Baumbestandes der Neckarmüllerei,
- Bootsanlegemöglichkeit mit einem Fußgängerweg unter der Eberhardsbrücke hindurch zum Zwinger.

## e) Bereich Uhlandstraße 2 und 2/1

Der bestehende, als Provisorium wirkende Flachbau soll bei einer künftigen baulichen Veränderung beseitigt werden. Die westlich anschließenden Gebäude können dann um ca. 5 - 7,5 m nach Osten verlängert werden; mit dieser Festlegung soll insbesondere am südlichen Brückenkopf eine klarer definierte städtebauliche Situation geschaffen werden.

Oberhalb des 2. Obergeschosses ist bei Nutzungsänderungen und Neubauten nur eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig.

## f) Bereich Wöhrdstraße

Kerngebiet (Läden, Büros, Praxen, Wohnungen, Beherbergungsnutzung) mit offener Bauweise. In Anlehnung an die charakteristische Uferbebauung an anderen Stellen des Neckars wird eine Bebauung mit drei einzeln stehenden Gebäuden ermöglicht, die so plziert sind, daß der vorhandene Baumbestand weitgehend geschont wird und ein Durchblick von der Wöhrdstraße zum Neckar gewährleistet bleibt. Die verbleibenden Freiflächen dürfen nur als Grünflächen genutzt werden. Die vorgesehene Bebauung dient von der Nordseite des Neckars her gesehen der Wiederherstellung einer maßstäblichen Gliederung der Baumassen im Bereich Wöhrdstraße-Friedrichstraße. Oberhalb des 1. Obergeschosses ist nur eine Nutzung zu Wohnzwecken oder für Beherbergungszwecke (Hotel garni oder Hoteldependance) zulässig.

4. Nutzungskonzept

Die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich sollen mit Vorrang dem Einzelhandel und dem Wohnen dienen. In den nicht dem Wohnen vorbehaltenen Geschossen sind auch Dienstleistungsnutzungen (Büros, Praxen) erwünscht und zulässig.

Für besondere Nutzungen sind reserviert

- das Neckarmüllereigelände (Gaststätte, Gartenwirtschaft),
- das Gebäude Eberhardsbrücke 1 (Bürger- und Verkehrsverein - Gemeinbedarf),
- das Gebäude Gartenstraße 12 (Volkshochschule - Gemeinbedarf).

Die für die Nutzflächen erforderlichen PKW-Stellplätze können nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Es wird deshalb eine Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze zugelassen. Die für die neue Neckarmüllerei-Gaststätte herzustellenden Stellplätze werden im Parkhaus Wöhrdplatz nachgewiesen.

5. Erhaltung von Grünflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grünflächen und Grünbestände tragen entscheidend zur städtebaulichen und klimatischen Qualität des Bereichs bei. Es ist deshalb ein wichtiges Ziel der Planung, diese Bestände zu erhalten, langfristig zu sichern und weiter auszubauen.

Folgende Festsetzungen dienen diesem Ziel:

- a) Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen
- b) Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume
- c) Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten bebaubaren Flächen
- d) Unzulässigkeit von unterirdischem Bauen außerhalb der bebaubaren Flächen
- e) Pflanzgebote auf Flachdächern.

#### 6. Verkehrskonzept

Der Straßenzug Mühlstraße - Eberhardsbrücke - Karlstraße ist als zweispurige Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Neckargasse ist Fußgängerzone.

Die Gartenstraße hat Erschließungsfunktion für das Gebiet am Südhang des Österbergs.

Die Wöhrdstraße dient insbesondere der Zufahrt zum Parkhaus und der rückwärtigen Belieferung der Karlstraße/Friedrichstraße; sie ist bisher mit dem Nachteil behaftet, daß sie von der Eberhardsbrücke her nicht direkt anfahrbar ist und keine direkte Ausfahrt nach Süden besitzt.

Dadurch wird im Bereich des "Zinserdreiecks" zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Dieser Mangel kann nur durch einen Linksabbieger von der Eberhardsbrücke in die Wöhrdstraße und durch eine Linksabbiegemöglichkeit aus der Wöhrdstraße in die Karlstraße gemildert werden. Für den Linksabbieger auf der Eberhardsbrücke gibt es im Bebauungsplan jedoch keine Möglichkeit ohne Eingriffe in vorhandene Bausubstanz oder in Belange des ÖPNV und des Radfahrverkehrs.

Die Uhlandstraße dient als Erschließungsstraße (Sackgasse).

Der Straßenzug Mühlstraße - Eberhardsbrücke - Karlstraße muß Bushaltestellen in beiden Richtungen aufnehmen, außerdem eine Fahrradspur (Mehrzweckstreifen) in Süd-Nord-Richtung; der Fahrradverkehr in Nord-Süd-Richtung muß angesichts der beschränkten Straßenbreite die normale Fahrspur (Vorteil: Gefälle) mitbenützen.

Der Fußgängeraufgang vom Neckartor zur Österbergstraße ist auch in Zukunft erforderlich; das bestehende Treppengebäude soll aus gestalterischen Gründen nicht baulich saniert, sondern durch einen Neubau ersetzt werden, bei dem die Treppe durchgehend als Freitreppe vorgesehen ist. Als Verbindung zwischen Olgastraße und Österbergaufgang ist ein Gehweg in Halbhöhenlage (Gehrecht auf Privatgrundstücken) ausgewiesen.

# 7. Erhaltungsgebote/Denkmalenschutz/Stadtbildpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neckartor sind folgende bauliche Anlagen als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG bezeichnet:

Neckargasse 16

Neckargasse 18

Neckargasse 22 mit Stadtmauerresten

Neckargasse 25

Mühlstraße Ostseite Stützmauer von 1885/87

Mühlstraße Westseite Stadtmauer nördlich von Gebäude Nr. 3

Gartenstraße 9

Gartenhaus, Gartenstraße 9/1a

Gartenstraße 12 (Schwabenhaus)

Österbergstraße 12

Österbergstraße 14

Österbergstraße 16.

Veränderungen an den Gebäuden sind nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Stadtbildpflegerische Belange werden durch die im gesamten Plangebiet gültige Stadtbildsatzung vom 18.7.1979 geregelt.

Nach § 39h BBauG kann die Gemeinde Gebiete bezeichnen, in denen "die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen" aus besonderen, zu bezeichnenden Gründen versagt werden kann.

Nach der Stadtbildsatzung vom 18.7.1979 ist bereits ein Erhaltungsgebot nach § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Erhaltung aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen) rechtskräftig.

In dem Plangebiet besteht die Gefahr, daß relativ preiswerter Wohnraum, der für Familien und Studenten geeignet ist, durch Abbruch, Umbau oder Änderung baulicher Anlagen verloren geht. An der Erhaltung solchen Wohnraums besteht aus städtebaulichen Gründen besonderes Interesse: zentrumsnaher Wohnraum für Familien und Studenten ist im Interesse einer umweltschonenden Verkehrspolitik und der Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur erforderlich.

In die Bebauungsplan-Satzung wird deshalb ein Erhaltungsgebot nach § 39 h Abs. 1, 2 und 3 Nr. 3 BBauG aufgenommen.

8. Alternative, nicht weiter verfolgte Vorschläge

Für die Neugestaltung des Plangebiets besteht gegenüber der hier dargestellten und begründeten Planung eine Reihe alternativer Vorstellungen, die nach Abwägung aller Faktoren nicht in den Plan aufgenommen werden sollen:

- a) bauliche Verdichtung an der Ecke Mühlstraße/Gartenstraße.
- b) stärkere Ausnutzung der Grundstücke an der Österbergstraße.
- c) Erhaltung der bisher nicht bebauten Grundstücke nördlich der Wöhrdstraße als Grünfläche bzw. als Parkplatz für Busse,
- d) Treppenaufgang Neckartor/Österbergstraße unter Inanspruchnahme des gesamten Teilgrundstücks Gartenstr. 1 westlich des bestehenden Germanenhauses,
- e) Fußgängerbrücke vom Österberg zum Schulberg über der Mühlstraße.

9. Bodenordnung

Zur Durchführung der planerischen Festlegungen sind folgende Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich:

- a) Neuordnung der Grundstücke Gartenstr. 1 und Gartenstr. 3.
- b) Neuordnung der Grundstücke nördlich der Wöhrdstraße.

In beiden Fällen lassen die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern erwarten, daß die Bodenordnung auf freiwilliger Basis erfolgen kann.

10. Maßnahmenplan

Folgende Maßnahmen sollen zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald durchgeführt werden:

- a) Neubau des Treppenaufgangs  
vom Neckartor zum Österberg  
nach Neuordnung der Liegenschaften  
in diesem Bereich

Kosten der Freianlage	250 000,— DM
Städtischer Anteil am Terrassenbauwerk (z.B. Uhlandgedenkraum)	175 000,— DM
Umgestaltung im Straßenbereich	<u>75 000,— DM</u>
	500 000,— DM



- |  |              |
|--|--------------|
| b) Vergabe einer Baumöglichkeit<br>für Gaststätte im Neckarmüllerei-<br>garten im Erbpacht mit Bauver-<br>pflichtung   | -            |
| c) Verbesserungen im Neckarmüllereigarten  | 80 000,— DM  |
| d) Neugestaltung des Vorplatzes der<br>Neckarmüllerei mit Buswartehalle<br>und neuem Kiosk   | 150 000,— DM |
| e) Verbesserungen an der Eberhardsbrücke<br>(Geländer, Beleuchtung)  | 120 000,— DM |
| f) Umbau der Wöhrdstraße und Baumpflanzung   | 200 000,— DM |
| g) Umlegung der Bauflächen nördlich der<br>Wöhrdstraße und Verpachtung oder/und<br>Veräußerung der städt. Grundstücke mit<br>Bauverpflichtung für die Erwerber | -"           |

(Dem Protokoll ist ein Lageplan beigelegt.)

-----

Der stv. Leiter des Sonderamts für Altstadtsanierung, Herr Hartmann, geht auf die in der Vorberatung empfohlenen Änderungen ein. Sie lauten:

- Der Halbhöhenweg ist aus dem Planentwurf zu streichen
- Ein Linksabbieger von der Neckarbrücke in die Wöhrdstraße ist vorzusehen
- Für das Gebäude Gartenstraße 1 sollen Arkaden und öffentliches Gehrecht unter den Bögen festgesetzt werden.

OBM Dr. Schmid führt aus, daß die Verwaltung gegen die 3 Änderungen keine Bedenken habe. Er wisse jedoch darauf hin, daß die Verwaltung überlege, den mitempfohlenen Linksabbieger verkehrsrechtlich heute schon einzurichten.