

Bauverf.
Blatt 15

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" WILHELMSTRASSE - LINSENBERGSTRASSE "

### 1. Grund für die Planaufstellung

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße (von Köstlin- bis Alberstraße)" von 1967 schien die bauliche Entwicklung in dem vorliegenden Plangebiet im wesentlichen, bis auf wenige Bauplätze, abgeschlossen.

Nach Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes begann eine Entwicklung, die durch Abriß vorhandener, alter, relativ kleiner Gebäude eine maximale Nutzung der Baugrundstücke, meist als Eigentumswohnungen, anstrebte.

Obgleich der gültige Bebauungsplan eine gewisse Verdichtung der Bebauung entlang der Wilhelmstraße durchaus im Blick hatte, zeichnete sich nach der Fertigstellung einer Anzahl von Neubauten ab, daß eine weitere Verdichtung - wie sie z.B. in einem Baugesuch von 1985 beantragt wurde - dem Gebiet ein entscheidend anderes Gepräge geben würde. Dabei steht diese städtebauliche Frage vor dem Hintergrund eines geänderten Verständnisses bezüglich der verbleibenden, städtischen Grünräume und auch eines geänderten Verständnisses bezüglich der Wertigkeit gewachsener Stadtstrukturen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll demnach eine neue Zielsetzung für diesen städtischen Bereich formulieren.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist derzeit in dem seit 17.04.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wilhelmstraße (v. Köstlin- bis Alberstraße)", der noch ein größeres Gebiet umfaßt, planungsrechtlich geregelt. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen die Nutzungen teilweise geändert werden. Dabei werden auch bisher zulässige bauliche Nutzungen reduziert oder aufgehoben, da dies aus übergeordneten städtebaulichen Belangen erforderlich ist.

Für diesen Fall der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind die §§ 39 ff, insbesondere § 42 Baugesetzbuch maßgebend. Da die beabsichtigten Reduzierungen nach Ablauf der in § 42 BauGB genannten 7-Jahres-Frist erfolgen, führt die beabsichtigte Planänderung unter den im Gesetz genannten Vorbedingungen der Erforderlichkeit zu keinem Planungsschaden.

Zusätzlich zu dieser Erforderlichkeit tritt die Berücksichtigung der verschiedenen Belange. Als ein wesentlicher Belang ist hier das Vertrauen der Eigentümer auf den Bestand des rechtsgültigen Planes und den darin zugestandenen Nutzungsrechten zu nennen. Diesen, mit dem Grundstück verbundenen Rechten ist ein hoher Rang beizumessen. Die Eigentümer haben sich in ihren finanziellen Dispositionen auf diese Rechte eingestellt. Gegen diese privaten Belange sprechen die öffentlichen und privaten Belange, die nachfolgend in den jeweiligen Punkten thematisch geordnet sind. Unabhängig von der Entschädigung durch Nutzungsaufhebung/-reduzierung ist ein Vertrauensschaden im Sinne von § 39 BauGB in diesem Änderungsverfahren nicht auszuschließen.

Teilweise wird auch in eine bisher ausgeübte Nutzung eingegriffen. Im Sinne einer Kompensation ist die auf dem Baugrundstück mögliche Nutzung jedoch größer als die bisher ausgeübte ausgewiesen worden. Die ausgeübte Nutzung genießt Bestandsschutz. Modernisierungsarbeiten sind durch den Bestandsschutz gedeckt, nicht jedoch Eingriffe in das konstruktive Gefüge des Gebäudes.

#### 4. Planbereich

Der Planbereich erfaßt das Quartier zwischen Landhausstraße und Stiffurtstraße, an dem der unmittelbare Planungsanlaß gegeben war, sowie ein westlich anschließendes Gebiet, das die gleiche Charakteristik und Problematik aufweist.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 3,05 ha, davon sind:

Reines Wohngebiet (WR)	0,97 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,45 ha
Verkehrsfläche	0,63 ha.

## 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der bisher gültige Bebauungsplan gibt in der Begründung die generelle Zielsetzung, daß die Neufestsetzungen entsprechend der bisher erfolgten Entwicklung getroffen wurden. Dabei ist augenfällig, daß die seinerzeit jüngsten baulichen Entwicklungen planungsrechtlich eng begrenzt, d.h., sanktioniert wurden - wohl in der Annahme, daß sich nichts ändert-, während Grundstücken mit Entwicklungsmöglichkeiten relativ viel Spielraum im Baustreifen eingeräumt wurde. Dieser große Spielraum kann vernünftigerweise nicht die volle Ausschöpfung aller Möglichkeiten als Zielvorstellung bedeutet haben. Mit dieser Auffassung könnte der Plan kaum als sinnvolle - zumindest aber als keine gerecht verteilte - Ordnungsmaßnahme begriffen werden. Der damals festgesetzte Spielraum muß als Dispositionsfreiheit gedeutet werden. Dieser Spielraum kann nun durch Abriß vorhandener Bausubstanz noch erweitert werden und unter dem Druck der gestiegenen Bodenpreise zu einer Maximalausnutzung der Baugrundstücke führen, die in ihrer baulichen Auswirkung auch damals kein beschlossenes städtebauliches Ziel sein konnte, die jedenfalls heute kein städtebauliches Ziel mehr ist.

Als ein heute im Städtebau schwerpunktmäßig angestrebtes Ziel gilt, die vorhandenen Wohnquartiere in ihrer Qualität zu steigern, d.h. das sogenannte Wohnumfeld zu verbessern und aufzuwerten. Die Stadt soll wieder wohnlicher werden.

Zu diesem Umfeld gehört - neben dem öffentlichen Verkehrsraum - der Freiraum um die Gebäude. Die Vermeidung der Versiegelung der Freiflächen, die Reduzierung bzw. Vermeidung zusätzlicher Immissionen (z.B. Autoabgasen) sind Schritte auf diesem Weg.

Generell gesehen wäre es ein mögliches städtebauliches Ziel, an der Wilhelmstraße, die sich im Laufe der Zeit von einer zweispurigen Allee zu einer vierspurigen, hochleistungsfähigen Hauptverkehrsstraße entwickelt hat, auf eine entsprechende massive bauliche Randbebauung hinzuzielen. Dieses denkbare Ziel wird jedoch zugunsten einer Bewahrung und behutsamen Ergänzung der vorhandenen Struktur nicht weiter verfolgt. Als neues städtebauliches Thema soll die Ausweisung einer möglichst homogenen Randbebauung um einen weitgehend ruhigen und grünen Innenraum stärker herausgearbeitet werden.

## 6. Art der baulichen Nutzung

Die bisher einheitlich geltende Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" (WA) wird differenziert, indem diese allgemeinere Nutzung nur für den südlichen Bereich, entlang der Wilhelmstraße, übernommen wird, während für die Grundstücke entlang der Linsenbergstraße die alleinige Wohnnutzung durch die Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" gesichert werden soll. Der südliche Bereich (WA) ist mit der Südseite zum Verkehr hin orientiert; in ihm liegen bereits Büronutzungen, so daß durch die Festsetzung "WA" ein breiteres Spektrum an Nutzungen richtig erscheint. Hier wären auch Beherbergungsbetriebe denkbar. Wegen des störenden Zufahrtsverkehrs werden Tankstellen generell ausgeschlossen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Nachdem die bisherige Entwicklung gezeigt hat, daß zuviel Spielraum gewährende planungsrechtliche Festsetzungen unerwünschte Entwicklungen begünstigen können, soll mit vorliegendem Bebauungsplan ein präziser städtebaulicher Rahmen gegeben werden. Wesentlicher Planungsansatz ist die Ausweisung einer Randbebauung entlang der Straßen mit einem weitgehend grünen, d.h. bepflanzten und ruhigen, d.h. auch von Stellplätzen unberührten Innenraum.

Die Randbebauung nach Süden, zur Wilhelmstraße hin (im Bereich zwischen Stiffurtstraße und Landhausstraße), soll höhenmäßig entsprechend der bereits vorhandenen dreigeschossigen Bebauung weitergeführt werden. Die Gebäude sollen Solitärbauten bleiben und nicht-was immissionsmäßig günstiger wäre - zu einer Blockbebauung zusammengezogen werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit Z=III festgesetzt, wobei durch die zusätzliche Trauf- bzw. Gebäudehöhenfestlegung eine weitere Hochzonung durch nicht anrechenbare Unter- oder Dachgeschosse vermieden werden soll.

Entsprechend gilt dies für die Bebauung entlang der Linsenbergstraße, die auf zwei Vollgeschosse festgesetzt wird.

Die Bebauung an der Wilhelmstraße, westlich der Stiffurtstraße weist in der Regel eine zweigeschossige Bebauung aus, wobei jedoch durch Mansarddächer oder steile Dächer mit Ausbauten ein anrechenbares Dachgeschoß (=Vollgeschoß) hinzukommt. Diese Struktur soll abgesichert werden.

## 8. Besonderheiten der Nutzungsfestsetzung

Als eine Besonderheit für den gesamten Planbereich ist die sehr unterschiedliche Grundstücksgröße zu nennen. Es gibt Unterschiede von kleinsten mit  $131 \text{ m}^2$  (Wilhelmstraße 137), bzw. mit  $585 \text{ m}^2$  (Linsenbergstraße 23) bis zum größten mit  $2351 \text{ m}^2$  (Wilhelmstraße 125).

Da eine Nutzungsfestsetzung über die Bezugsgröße der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl hier notwendigerweise die Ungleichheiten wieder aufnimmt, muß in der Regel die Baugrenze als einengende Festsetzung herangezogen werden. Die Geschoßflächenzahlen sind unter Berücksichtigung der kleineren Grundstücke relativ hoch angesetzt. Die bei den übrigen (größeren) Grundstücken einengende Baugrenze ist begründet in der städtebaulichen Zielsetzung, hier nur Baukörper einer bestimmten "Korngröße" zuzulassen. Vordere und hintere Bauflucht lassen sich relativ einheitlich am Bestand ablesen und sollen entsprechend als zukünftige Leitlinie dienen.

Für das größte Grundstück im Planbereich (Flurstücke 2463/1+2463/2+2463/5 =  $2351 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche), bei dem das Mißverhältnis zwischen zulässiger Geschoßfläche einmal nach der Grundstücksgröße berechnet und zum anderen nach der überbaubaren Fläche berechnet, besonders kraß ist, wird zur weiteren Klarstellung der Planungsabsichten für dieses Grundstück die zulässige Geschoßfläche als absolutes Maß festgesetzt. Die Geschoßfläche im vorhandenen Gebäude muß bei einer Berechnung mit berücksichtigt werden. Die Regelung der baulichen Nutzung in einem weitgehend bebauten Bereich rechtfertigt diese differenzierten Festsetzungen.

## 9. Gebäudestruktur

Ein wichtiges Merkmal für die städtebauliche Eigenart eines Gebietes ist die Zahl der Wohnungen pro Gebäude. Laut Begründung zum Reg. Entwurf des Baugesetzbuches wurde diese Vorschrift eingeführt, um Umstrukturierungen zu verhindern. Dieses ist hier der Fall. Die Erhebung der Wohnungen im Quartier Wilhelmstraße/Stiffurtstraße/Linsenbergstraße/Landhausstraße ergibt als Mittelwert 6,6 Wohnungen/Gebäude, im östlich anschließenden Bereich 2 Wohnungen/Gebäude. Die Gebäude mit der höchsten Wohnungszahl sind Wilhelmstraße Nr. 117 (9 Wohnungen), Nr. 123 (26 Wohnungen), Nr. 131 (12 Wohnungen), Landhausstraße Nr. 1 (28 Bettplätze - keine vollständigen Wohnungen). Gleichzeitig liegen in der Wilhelmstraße Gebäude mit 3 (Nr. 121), 2 (Nr. 125), 2 (Nr. 129) Wohnungen.

Entsprechend der vorgegebenen Struktur wird im Norden und Osten des Planbereichs eine Beschränkung mit max. 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt, im Süden mit max. 25 Wohnungen pro Gebäude.

Die besonderen städtebaulichen Gründe zur Einführung dieser Vorschrift liegen darin, daß ein gewachsener Bereich mit zwei bis drei Familien-Gebäuden erhalten und weder baulich noch strukturell durch Neubauten verändert bzw. beeinträchtigt werden soll.

#### 10. Grünbereiche

Im Planbereich ist ein großer prozentualer Anteil an Grünflächen derzeit vorhanden. Insgesamt können z.B. im Geviert zwischen Landhausstraße und Stiffurtstraße 63% der Flächen als Grünfläche bezeichnet werden. Unter dem Aspekt, daß von den Straßen - insbesondere der Wilhelmstraße - ungünstige, d.h. prinzipiell schädliche Luftbelastungen auf die Gebäude und deren Bewohner zukommen, ist dem Grünraum eine besondere, ausgleichende Bedeutung zuzumessen.

Der Bebauungsplan trennt aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einen Bereich heraus, für den die Zielsetzung besteht, auf jeden Fall "Grünraum" zu bleiben, d.h. bepflanzt sein und nicht durch bauliche Nebenanlagen (auch unterirdische) belastet zu werden. Dies ergänzt die Zielsetzung zur Erhaltung der Wohnqualität. Die Bedeutung dieser Festsetzung wird durch ein weiterentwickeltes Planzeichen unterstrichen.

Die meisten der vorhandenen Bäume sind Obstbäume, Zierbäume oder Wildlinge, die zwar insgesamt ökologisch wertvoll sind und optisch mitsprechen, die jedoch als Einzelpflanze betrachtet, nicht erhaltenswert sind. Der Bebauungsplan belegt deshalb nur wenige wertvolle Einzelbäume mit Pflanz-erhaltungsgebot. Um bei Abgang der nicht erhaltenswerten Baumschubstanz wieder denselben Baumbe- wuchs zu haben, werden zusätzlich Pflanzgebote festgesetzt. Durch Pflanzgebote/Erhaltungsgebote direkt an der Wilhelmstraße soll eine Filterwirkung nahe am Entstehungsort der Emissionen sowie eine optische Aufwertung der Straße erreicht werden. Die optische Aufwertung ist besonders an den Geschoßbauten erforderlich. Hier wären Fassadenbegrünungen städtebaulich erwünscht.

#### 11. Gestaltung

Die Bauten entlang der Linsenbergrstraße zeigen ein relativ geschlossenes Bild mit Sattel - oder Walmdächern. Dieses Bild soll erhalten bleiben. Deshalb werden die vorhandenen Dachformen entsprechend festgeschrieben. Dies gilt auch für den Abschnitt Wilhelmstraße östlich der Stiffurtstraße. Entlang der Wilhelm-

straße (zwischen Stiffurtstraße und Landhausstraße) liegt eine Mischung von Flachdächern und Sattel-/Walmdächern vor. Es wird nicht für erforderlich gehalten, an dieser Stadteinfahrt sich auf eine Dachgestaltung festzulegen, sondern vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten offenzuhalten.

## 12. Verkehrerschließung

Der Planbereich wird von der Wilhelmstraße tangiert, die eine Funktion als städtische Hauptverkehrsstraße einnimmt.

Die Belastung beträgt stadteinwärts 12 414 PKW-Einheiten und stadtauswärts 14 157 PKW-Einheiten (Tagesverkehr gezählt am 02./03.07.1980). Die Prognosewerte nach Anschluß der B 27 neu liegen bei 37 751 PKW-Einheiten. (DTV, beide Richtungen zusammen, laut Prognose 1990 Hinterleitner).

Diese starke Belastung mit Durchgangsverkehr bringt es mit sich, daß die Erschließungsfunktion der Wilhelmstraße (die Grundstücke können nur aus einer Richtung direkt angefahren werden) stark abgemindert wird.

Im Sinne der Verkehrssicherheit wird es als erforderlich erachtet, Senkrecht-Einfahrten für einzelne Stellplätze in Form von "Parktaschen" auszuschließen. (Die bereits vorhandenen Stellplätze genießen dabei Bestandsschutz.)

Die starke Belastung bringt es ebenfalls mit sich, daß Links-Abbiegebeziehungen in Seitenstraßen nicht auf den Geradeausspuren mitlaufen können, sondern daß separate Abbiegespuren erforderlich sind. Sofern die notwendige Verkehrsfläche für diese Spuren nicht vorhanden ist, muß auf Abbiegebeziehungen wie z.B. Wilhelmstraße Richtung Stiffurtstraße verzichtet werden.

Die Zufahrten zu den Gebäuden Wilhelmstraße 117 - 145 stadtauswärts können nur über die Fahrbeziehung Denzenbergstraße-Linsenbergsstraße-Wilhelmstraße oder die Blockumfahrung Wilhelmstraße-Stuttgarter Straße Alberstraße erreicht werden.

Die zusätzliche Belastung der betroffenen Straßen wird als zumutbar angesehen. Derzeit sind in dem Bereich der Gebäude Wilhelmstraße 117 - 133 rund 75 Stellplätze vorhanden - die Zahl könnte sich durch Neubauten schätzungsweise um ca. 50 Stellplätze erhöhen.

## 13. Immissionsbelastungen

Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen muß gesagt werden, daß die errechneten Lärmpegelwerte für das ganze Gebiet relativ hoch liegen:



Mittelungspegel für Tag/Nacht

Gebäude Wilhelmstraße 131 (Südseite) 74/65 dB (A)

Gebäude Linsenbergstraße 25 (Nordseite) 53/45 dB (A).

An den Rändern des Planungsgebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte durchweg, entlang der Wilhelmstraße erheblich überschritten. Die Innenbereiche werden zwar durch die straßennahe Bebauung teilweise abgeschirmt, durch die zahlreichen Lücken zwischen diesen Gebäuden dringt jedoch noch soviel Lärm, daß auch hier die Orientierungswerte überschritten werden. Wegen des fehlenden Platzes und aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) direkt am Straßenrand aus.

Die straßennahen Bereiche (straßenseitige und seitliche Fassaden der Gebäude) sind Zonen mit erhöhter Lärmimmission; Abhilfe kann hier nur durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, ggf. künstliche Belüftung) erfolgen.

Durch Anordnung von Garagen oder Mauern in den Lücken zwischen den Gebäuden könnte eine wirksame Abschirmung der Innenbereiche um ca. 10 dB (A) erreicht werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb entlang der Wilhelmstraße Zonen fest, in denen Lärmschutz-zäune bzw. -mauern errichtet werden können.

#### 14. Kosten

Wie unter Ziff. 3 ausgeführt, werden voraussichtlich keine Entschädigungen für die Stadt anfallen; allenfalls können in gewissem Umfang Vertrauensschäden geltend gemacht werden.

#### 15. Zeitliche Verwirklichung

Sobald der vorliegende Bebauungsplan rechtsgültig ist, ist gleichzeitig die Veränderungssperre aufgehoben, so daß heranstehende private Bauvorhaben sofort in Angriff genommen werden können.

Tübingen, den 20. Juli 1987 / 03. März 1988

Barth