Begründung
zum Bebauungsplan
"In den Fischergärten"
Tübingen-Lustnau

1. Planungsanlaß

Für den seit 10.02.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "In den Fischergärten" konnte die erforderliche Umlegung zur Herstellung erschlossener Baugrundstücke bis jetzt nicht zum Abschluß gebracht werden.
Aufgrund des Widerstandes gegen die Umlegung - damit auch gegen das Planungsziel des Bebauungsplanes - wurde das Umlegungsverfahren nicht weitergeführt.

In jüngster Zeit haben einzelne Eigentümer ihre Grundstücke an Bauwillige verkauft oder wollen selbst bauen. Obgleich dies in einzelnen Fällen vom vorhandenen Grundstückszuschnitt und der vorhandenen Erschließung möglich wäre, würde mit einer "Vorweg-Genehmigung" derartiger Bauvorhaben das weitere Umlegungsverfahren sehr erschwert, im Extremfall sogar unmöglich gemacht.
Die vorherrschende Interessenlage der Eigentümer - nämlich alles so zu lassen wie es ist - wurde durch Bildung einer Interessengemeinschaft gegen die Baulandumlegung weiter verdeutlicht.
Der aufgetretene Konflikt veranlaßte die Verwaltung, durch die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Fischergärten ein neues Planungsziel zu formulieren, das möglichst vielen Eigentümern gerecht wird.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Fassung vom 25.11.1985) ist der gesamte Bereich der "Fischergärten" als "Wohnbaufläche" dargestellt.
Die geplante Freihaltung des mittleren Bereiches - also der Verzicht auf die zukünftige Wohnbaufläche - sollte im Flächennutzungsplan dargestellt werden, damit die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist. Diese Flächennutzungsplanänderung wird im nächsten Änderungsverfahren berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Planbereich gilt der seit 10.02.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan "In den Fischergärten".
In einem Teilbereich wird in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan von der bisher geltenden Zielvorstellung, weiteres "Wohnbauland" zu erschließen, abgewichen, indem dort "private Grünfläche" festgesetzt wird.

Ob für den Fall dieses besonders gelagerten Bebauungsplan- und Umlegungsverfahrens eine Entschädigung ganz auszuschließen ist, läßt sich nicht mit Bestimmtheit sagen. Diese Frage kann letztlich erst in einem Gerichtsverfahren verbindlich beantwortet werden.

4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Fischergärten" aus dem Jahre 1968. Zusätzlich ist das Grundstück Nürtinger Straße 47 in den Planbereich aufgenommen worden.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 5,9 ha, davon sind

Mischgebiet	2,3 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,6 ha
Private Grünfläche	1,6 ha
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünflächen	0,3 ha
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Die "Fischergärten" sind ein von einer Randbebauung umgebener Streuobstwiesen-Bereich am südlichen Rand des Dorfkernes von Lustnau.
Das Gelände fällt von der oberen Randbebauung (Dorfstraße) von einem Niveau mit ca. 327 üNN rd. 9 m auf das Niveau von 316 üNN (Nürtinger Straße) nach Süden ab. Die tiefste Geländestelle liegt jedoch im unteren Drittel dieser Hangzone (314 üNN), so daß sich dadurch eine Mulde inmitten der vorhandenen Grünzone ergibt. Die stärkste Hangneigung verläuft an der Gartenfront der Gebäude Dorfstraße Nr. 32 - 60. Durch die vorgelagerte Streuobstwiese ergibt sich hier eine besonders reizvolle städtebauliche Situation: Hinter der vorgelagerten Grünzone erhebt sich steil und kulissenartig die vielgestaltige Rückfront der gewachsenen alten Ortsrandbebauung Lustnau mit der Kirche als baulichem Höhepunkt. Der Erhaltung dieser besonderen städtebaulichen Situation wird ein besonderes Gewicht beigemessen, d.h. die Baulandausweisung "um jeden Preis" soll nicht mehr die alleinige Zielvorstellung sein.

Hinzu kommt eine weitere Schwerpunktverschiebung gegenüber früheren Überlegungen hinsichtlich der Bedeutung wohnnaher Grünzonen:
Durch die in den letzten Jahren stark gestiegene Umweltbelastung - im konkreten Fall durch die Lärm-, Abgas- und Staubemissionen und die Gefährdung vom Verkehr auf der Nürtinger Straße - wird der rückwärtigen Grün- und Gartenzone ein erhöhter Ausgleichs- und Erholungswert beigemessen.

Aus den genannten generellen Zielvorstellungen ergibt sich, daß als zusätzliche Bebauung zu den bereits vorhandenen Gebäuden am Deichelweg nur noch die Baulücken gefüllt werden sollen und zusätzlich eine Abrundung der vorhandenen Baustruktur erfolgen soll.

6. Art der baulichen Nutzung

Der vorhandene Gebäudebestand ist durch eine überwiegende Wohnnutzung - durchsetzt mit gewerblichen Betrieben - geprägt. Die gewerblichen Betriebe sind nicht mehr als "die der Versorgung dienende Handwerksbetriebe" einzustufen und bedingen deshalb ein "Mischgebiet". Ebenso sprechen das Vorhandensein einer Gastwirtschaft und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen sowie Kleintierhaltung und Hobbytierhaltung für die Ausweisung "Mischgebiet".
Bei der Bebauung am Deichelweg und im westlichen Teil der Straße In den Fischergärten handelt es sich um Wohngebäude. Diese Bereiche, die den ruhigen Innenseiten der Randbebauung zugeordnet sind, sollen emissionsmäßig möglichst wenig belasten; d.h. sie werden als "allgemeines Wohngebiet" mit Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude ist einerseits zur Anpassung an die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausstruktur erforderlich, d.h. die Baukubatur und damit die "Korngröße" soll von dieser Nutzungsseite zusätzlich gesteuert werden. Zum anderen soll im Sinne der erläuterten städtebaulichen Zielvorstellungen (s.o.) jede Nutzung vermieden werden, die durch viel Verkehr Störungen in den ruhigen Innenbereich hineintragen würde. Mit einer Störung des Innenbereiches wäre eine tragende städtebauliche Zielsetzung der Planänderung - "grüner, ruhiger Innenbereich" - hinfällig.

7. Maß der baulichen Nutzung

Der alte Bebauungsplan hat fast durchweg eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, teilweise ergänzt durch ein zusätzliches (anrechenbares) Vollgeschoß

im Dachraum. Dies bedingt eine Festsetzung Z = III, begrenzt durch die zulässigen Traufhöhen.
Im Hinblick auf die Bedeutung des angrenzenden "grünen Innenbereiches" und im Hinblick auf die vorhandene Randbebauung kann eine höhere Bebauung nicht befürwortet werden. Eine bisher nicht festgesetzte Einschränkung ist die Festschreibung von max. 2 Wohnungen pro Gebäude. Hierfür spricht die Sicherung und Fortführung der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhaus-Struktur und die damit zusammenhängenden verkehrlichen Überlegungen. Durch Verzicht auf die "große Lösung" mit neuer durchgehender Erschließungsstraße muß der Anliegerverkehr auf den vorhandenen (schmalen) Straßen (mit Mischnutzung) bzw. über die neu eingeplanten kurzen Stiche (vom Deichelweg bzw. von der Straße Am Mühlbach) abgewickelt werden.

8. Gestaltung

Die vorhandenen Gebäude zeigen in der äußeren Gestaltung relativ einheitliche (konservative) Fassaden und Dachflächen. Die Baulücken, die zukünftig zu dieser Bebauung hinzukommen, sollen die vorhandene Struktur aufnehmen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.
Ein Teil des Planbereiches (Gebäude an der Straße Im Brühl und an der Dorfstraße) soll in den zukünftigen Bereich der Ortsbildsatzung Lustnau fallen.
Die einengenden Gestaltungsvorschriften dieser Satzung werden zusätzlich zu den weiteren Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes zu beachten sein.

9. Verkehrserschließung

Nach der städtebaulichen Zielvorstellung sollen nur noch Baugrundstücke ausgewiesen werden, die über die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden können. Dementsprechend soll der Deichelweg in der Breite von 4,5 m - 6,0 m als "Mischfläche" (Fuß- und Fahrverkehr auf gemeinsamer Fläche) ausgebildet werden. Dasselbe gilt für die Straße In den Fischergärten. Es ist vorgesehen, die Straßenflächen im Endausbau gestalterisch zu gliedern: Sie werden deshalb als Fläche "mit besonderer Belagsgestaltung" im Planentwurf dargestellt.
Um das "gefangene" Flurstück 57/1 zu erschließen, ist eine kurze Stichstraße von der Straße Am Mühlbach erforderlich.

Mit der Durchführung der Erschließung nach vorliegendem Bebauungsplan werden die Grundstücke an den Straßen In den Fischergärten, Deichelweg und Im Brühl erstmalig erschlossen. Mit der Herstellung der Straße werden daher Anliegerbeiträge fällig. Dasselbe gilt auch für die Flurstücke, die durch einen Stichweg von der Straße Am Mühlbach erschlossen werden.

10. Grünplanung

Der innere Grünbereich wird als "private Grünfäche" für Gärten und Obstbaumwiesen festgesetzt und somit als ruhiger Innenbereich erhalten. Es werden hier nur Geschirrhütten zugelassen - in ihrer Zahl begrenzt durch den Bezug auf die notwendige "Mantelfläche" (=Gartenfläche). Entsprechendes wird für die Zulässigkeit von Kleintierställen festgelegt.

11. Hochwasserschutz

Ein großer Teil des Planbereiches ist derzeit noch durch Hochwasser gefährdet. Für diese Flächen liegen Erfahrungswerte aus den bisherigen Hochwasserereignissen und Berechnungen aus den Gutachten Hartung vor. Die Tatsache, daß eben die Fischergärten als kleines "Rückhaltebecken" mit dazu beitragen, daß nicht noch weitere bebaute Flächen überflutet werden, ist unter anderem auch ein Grund, der es als zweckmäßg erscheinen läßt, diesen Bereich nicht zu bebauen. Die vom Hochwasser gefährdeten Flächen werden im Bebauungsplan dargestellt und ein entsprechender Hinweis über die erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen aufgenommen. Eine Festsetzung, die die Anlage großer vorgelagerter (trockener?) Terrassen ausschließt, ist ebenfalls in der Erhaltung von ausreichenden Stauflächen zu sehen.

Damit bei Hochwasser auch eine Abflußmöglichkeit aus dem Tiefgebiet der Fischergärten möglich ist, darf in einem bestimmten Bereich das Gelände nicht verändert werden (gesonderte Festsetzung).

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die restlichen, neu geplanten Baumöglichkeiten können fast alle innerhalb der vorhandenen Eigentumsgrenzen gebaut werden. Eine Umlegung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Für die notwendige öffentliche Erschließung werden noch kleinere Flächen von privater Seite benötigt, gleichfalls gilt dies für die Errichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage zum Erwerb dieser Flächen schaffen.

13. Zeitliche Verwirklichung

Für die Herstellung des Endausbaus der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der kleineren zusätzlichen Erschließungsfläche von der Straße Am Mühlbach aus ist in der Finanzplanung noch kein Termin festgelegt.

14. Kosten

Für den Straßenbau werden rd. 600.000,-- DM und für den Kinderspielplatz rd. 30.000,-- DM veranschlagt.

Tübingen, den 20.05.1989/20.05.1990