Begründung
zum Bebauungsplan
"Westbahnhofstraße/Rappstraße"
in Tübingen

1. Planungsanlaß

Im Plangebiet sind städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse dringend erforderlich. Sie sollen in den nächsten Jahren im Rahmen eines Programms zur einfachen Stadterneuerung durchgeführt werden. Bei der zentrumsnahen Lage des Gebiets besteht die Gefahr von Fehlentwicklungen, solange ein qualifizierter Bebauungsplan fehlt.

Für den größeren Teil des Plangebiets besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine geordnete Stadtentwicklung entsprechend den Planzielen (siehe Ziffer 5) geschaffen werden.

Die Abgrenzung des Gebiets bilden (je einschließlich):

Im Westen	Flst. Rappstraße 21 (Milchwerk),
	ein Teil des Parkplatzes bei der Hermann-Hepper-Halle,
im Norden	die Westbahnhofstraße,
	die Rappstraße zwischen Westbahnhofstraße und Ammer,
	die Ammer zwischen Rappstraße und Belthlestraße,
	die Grundstücke südlich der Ammer östlich der Belthlestraße,
im Osten	Flst. Kelternstraße 24,
	der Hof der alten Silcherschule,
	Flst. Weberstraße 8,
	die Weberstraße,
	die Belthlestraße,
im Süden	die Mauerstraße,
	Flst. Rappstraße 21 (Milchwerk).

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich westlich der Altstadt als "gemischte Baufläche" dargestellt. Im Westen schließt an das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche (mit Sportplatz, Hallenbad und zwei Versammlungsstätten) an. Der Straßenzug Westbahnhofstraße - Kelternstraße ist als Hauptverkehrsstraße (ohne Mitteltrennung) eingetragen.

Der Bebauungsplan "Westbahnhofstraße/Rappstraße" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt ein strukturell zusammengehörendes Gebiet, das mit dem südlich angrenzenden Bereich eine Einheit bildet. Der südlich angren-

zende Bereich ist Gegenstand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "Haagtor".

Der Planbereich umfaßt 2,7862 ha. Davon sind geplant als

Mischgebiet	3 826 qm =	13,73 %
Besonderes Wohngebiet	5 841 qm =	20,97 %
Gewerbegebiet	1 566 qm =	5,62 %
Gemeinbedarfsfläche	870 qm =	3,12 %
Öffentliches Grün	1 477 qm =	5,30 %
Privates Grün	1 080 qm =	3,88 %
Verkehrsfläche einschl. Parkplätze und Verkehrsgrün	12 343 qm =	44,30 %
Wasserlauf	859 qm =	3,08 %
insgesamt	27 862 qm =	100,00 %

Das Plangebiet stößt im Norden an den Bebauungsplan-Entwurf "Freiacker", im Osten an den in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan "Kelternplatz", im Osten und Süden an den Bebauungsplan "Haagtor" und im Westen an den Bebauungsplan "Hermann-Hepper-Turnhalle".

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bisher folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Schloßbergtunnel" vom 30.3.1962
  mit einer Schloßbergtunneltrasse im Zuge der Rappstraße
  (nicht qualifizierter Bebauungsplan , in dem Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geregelt sind),
- Bebauungsplan"Schloßbergtunnel" vom 5.2.1970,
  in dem die Ausgestaltung der Westbahnhofstraße nördlich des Milchwerks dargestellt ist,
- Bebauungsplan "Hermann-Hepper-Turnhalle" vom 22.7.1980
  mit der Darstellung des Parkplatzes nördlich des Milchwerks als"Gemeinbedarfsfläche".

Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans "Schloßbergtunnel" vom 30.3.1962 entsprechen nicht mehr den Planungszielen für die künftige Entwicklung des Gebiets. Für die Fläche nördlich des Milchwerks müssen im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan neue, detailliertere Festsetzungen getroffen werden.

Die Überplanung des Bereichs mit einem qualifizierten Bebauungsplan ist ein wesentliches Ziel der Planaufstellung; nur durch einen solchen Plan können die städtebaulichen Zielvorstellungen wirkungsvoll verfolgt werden.

Für den Fall der Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung ist insbesondere § 44 BBauG maßgebend. Da die Planänderung nach dem 31.12.1983 erfolgt, führt die Aufhebung einer zulässigen, aber nicht verwirklichten Nutzung zu keinem Planungsschaden. Entschädigungen können erforderlich werden, wo in die bestehende Nutzung eingegriffen wird.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich umfaßt Bauquartiere mit überwiegender Wohnfunktion; überwiegend in den Erdgeschossen befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe, kleinere Dienstleistungsbetriebe u.ä.
Bei den Wohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern. Ein großer Teil der Hauseigentümer wohnt selbst im Plangebiet.
Die städtebauliche Qualität ergibt sich
- aus der Mischnutzung des Gebiets und seiner charakteristischen Bebauung,
- aus der Nachbarschaft mit Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen verschiedenster Art,
- aus der Nähe der Innenstadt mit ihrem Versorgungs- und Arbeitsplatzangebot.

Diese vorhandene Qualität soll erhalten bleiben.

Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil von Fremdverkehr sehr stark belastet (durchfahrender Verkehr zum Burgholz und zur Schwärzlocher Straße, Parksuchverkehr der Innenstadt, hohe Belastung durch parkende Fahrzeuge). Diese Belastung muß soweit möglich verringert werden.
Die Ausstattung des Plangebiets mit Grünflächen, Spielflächen und Straßenbäumen muß verbessert werden.
Nach dem Radwegeplan der Stadt führen durch das Plangebiet zwei wichtige Radwegverbindungen. Der Ausbau dieser Radwege gehört zu den übergeordneten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Mischgebiet

Nördlich und südlich der Westbahnhof- und Kelternstraße befinden sich Gebäude, die sehr starken Immissionen durch den Verkehr dieses Straßenzugs ausgesetzt sind. Die Gebäude sind von der Lage her für die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen geeignet. Der Bereich wird als "Mischgebiet" festgesetzt; die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses werden dabei nur für Wohnnutzung zugelassen.

6.2 Besonderes Wohngebiet

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend zum Wohnen. Gewerbenutzungen sind gemäß § 4a Ziff. 2/3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
Diese Gebietscharakteristik wird für die an der Belthle-, Rapp-, Weber- und Mauerstraße liegenden Bauflächen ausgewiesen. Es wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist.

6.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Grundstück Rappstraße 21 (Milchwerk) wird entsprechend der bestehenden Nutzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen in den angrenzenden Besonderen Wohngebieten nicht wesentlich stören. Um die Nutzung durch produzierende Gewerbebetriebe langfristig zu sichern, werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen.
Langfristig ist die Nutzung des Grundstückes für Gemeinbedarfseinrichtungen im Zusammenhang mit den westlich anschließenden, geplanten Schul-, Sport- und Versammlungsnutzungen anzustreben - sofern die Nutzung durch das Milchwerk aufgegeben wird. Um den Übergang in eine Gemeinbedarfsnutzung für diesen Fall zu sichern, soll der Bereich in einer späteren Flächennutzungsplan-Änderung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Für die Gemeinbedarfsnutzung kommen folgende Zwecke in Betracht:
- Grünfläche
- Spielflächen für Kinder über 10 Jahre
- Erweiterung der Hermann-Hepper-Mehrzweckhalle
- Schülerhort
- Tiefgarage mit Fußgängerausgang in Richtung Innenstadt,

7. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden weitgehend durch das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Baustruktur bestimmt. Um dieses Ziel zu erreichen, muß von der Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Nutzungshöchstwerte entsprechend § 17 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Öffentliche Belange, die dagegen sprechen könnten, sind nicht erkennbar.
Bei der vorhandenen Bauweise handelt es sich um offene Bauweise, teilweise mit Doppelhäusern und zwar mit reduzierten Grenzabständen. Entsprechend wird offene Bauweise festgelegt, mit einer Zulässigkeit reduzierter seitlicher Grenzabstände von mindestens 2,5 m gemäß § 7 Abs. 3 Landesbauordnung.
Die Geschosszahl orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Geschosse sind städtebaulich vertretbar, wenn sie nicht zu einer Verdichtung der Bebauung gegenüber dem gegenwärtigen Bestand führen.

8. Gemeinbedarfsfläche

Die alte Silcherschule wird als "Gemeinbedarfsfläche" für kulturelle Zwecke ausgewiesen (entsprechend der derzeitigen Nutzung).

9. Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/4.82 für Mischgebiet werden im Bereich der Westbahnhof-/Kelternstraße heute erheblich überschritten. Eine Verstärkung des Verkehrsvolumens ist nicht vorgesehen.
Abhilfe kann nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Orientierung von Aufenthaltsräumen weg von den Straßen) geschaffen werden.
Der nördliche Panbereich ist als Zone mit erhöhter Lärmbelästigung zu betrachten.
In den südlichen Teilen des Plangebiets wird durch
- Verteilung des Verkehrs (Einbahnsystem),
- Maßnahmen zur Verkehrsverlangsamung und
- Verringerung des Fremdparkeranteils

eine Beschränkung der Lärmimmissionen auf die im Besonderen Wohngebiet zulässigen Werte angestrebt.

10. Verkehrsplanung

10.1 Allgemeines

Die Straßen im Plangebiet dienen zunächst der Erschließung des Gebiets, nehmen daneben aber auch übergeordnete Verkehrsfunktionen wahr:
- Westbahnhof-/Kelternstraße bilden einen Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Innenstadt,
- die Erschließung der Baugebiete entlang Schwärzlocher Straße, Burgholzweg, Schloßbergstraße erfolgt über das Straßennetz des Plangebiets.

Der Radwegeplan der Stadt Tübingen weist im Plangebiet aus:
- eine Ost-West-Verbindung südlich der Westbahnhof-/Kelternstraße mit Überquerung der Westbahnhofstraße im Bereich des Anschlusses Rappstraße,
- eine Süd-Nord-Verbindung in der Belthlestraße vom kleinen Schloßbergtunnel an die zuvor genannte Ost-West-Verbindung.

10.2 Radwegenetz

Der im Bebauungsplan "Freiacker" enthaltene Radweg entlang der Ammer wird an der Einmündung der Rappstraße in die Westbahnhofstraße plangleich über die Westbahnhofstraße geführt, um von dort in die verkehrsberuhigte Weberstraße zu gelangen.

Die Überquerung soll attraktiv und sicher ausgebildet werden. Deshalb muß die Einmündung signalgesteuert werden. Der Radweg soll im Norden und Süden in einem verkehrsberuhigten Bereich an die Überführung herangeführt werden.

Der weitere Verlauf des Ost-West-Radwegs ergibt sich wie folgt:

- Weberstraße,
- Überquerung der Belthlestraße,
- Weberstraße und von dort Versatz nach Norden in die Fläche östlich der alten Silcherschule über den Westteil des Grundstückes Weberstraße 8 (Teilabbruch des Hauses oder Einbau einer Arkade),
- Freifläche nördlich der Turnhalle der neuen Silcherschule,
- Überquerung Seelhausgasse/Feuerwehrvorplatz.

Die Radwegverbindung vom kleinen Schloßbergtunnel an die beschriebene Ost-West-Verbindung erfolgt auf einem in beiden Richtungen befahrbaren Radweg auf der Ostseite der Belthlestraße bis zur Sofienstraße. Nördlich davon soll der Radfahrer die Randstreifen der in beiden Richtungen befahrbaren Belthlestraße (bis zur Weberstraße) benutzen.

10.3 Straßenumbau

Die Straßenführung Westbahnhofstraße/Kelternstraße bleibt im Interesse der Stadtqualität zweispurig bei Erhaltung der bisherigen Leistungsfähigkeit bestehen; die Abbiegespuren werden auf das notwendige Maß reduziert.

Der Anschluß der südlichen Rappstraße an die Westbahnhofstraße wird nach Westen verschoben, um für Fußgänger und Radfahrer an dieser Stelle einen sicheren und in der Fläche großzügig bemessenen Überweg zu schaffen. Die Pförtneranlage für den Verkehr in die Innenstadt soll von der Kreuzung Kelternstraße/Belthlestraße in den Bereich Hermann-Hepper-Halle vorverlegt werden.

Der Verkehr zur Schwärzlocher Straße und zum Burgholz wird im Einbahnstraßensystem über Belthle- und Rappstraße geführt. Damit wird in den einzelnen Straßen eine Beschränkung der Lärm- und Abgasimmissionen erreicht.

In diesem Bereich ist beabsichtigt, flächenhaft Tempo 30 einzuführen.

In der Rappstraße bleibt zwischen Westbahnhofstraße und Weberstraße der Verkehr in Gegenrichtung erhalten (Zufahrt zum Milchwerk).

In der Belthlestraße wird der Abschnitt zwischen Sofienstraße und Weberstraße als Straße mit Zweirichtungsverkehr erhalten (Erleichterung des Verkehrs im Quartier selbst).
Die Mauerstraße soll mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen umgebaut werden; die Weberstraße wird verkehrsberuhigter Bereich.

10.4 Öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen sind im Planbereich nicht vorzusehen. Die nächstliegenden Haltestellen befinden sich

- vor der Hermann-Hepper-Halle (westlich),
- im Bereich Am Stadtgraben östlich der Schmiedtorstraße (östlich),
- im Schleifmühleweg (bisher nur im B'Plan ausgewiesen) (südlich).

10.5 Fußgängerverhältnisse

Die Verhältnisse für die Fußgänger müssen vor allem durch Beseitigung des Gehwegparkens im Plangebiet verbessert werden.
Die Reduzierung der Parkierungsbelastung auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll durch den Bau zusätzlicher Parkplätze in Garagenbauwerken erreicht werden.
Auf der Südseite des Milchwerkgrundstückes wird ein öffentlicher Gehweg als Zugang zum geplanten Schulzentrum ausgewiesen.

10.6 Ruhender Verkehr

- Im Plangebiet sind derzeit auf öffentlichen Flächen abgestellt	156 Kfz
- daneben sind private Garagen und Stellplätze vorhanden für	74 Kfz
	230 Kfz

Bei 186 Haushalten (272 Bewohnern) im Plangebiet (1986) kann davon ausgegangen werden, daß 186 x 75% = 140 Stellplätze für die Bewohner gebraucht werden. Die restlichen 90 Stellplätze dienen Fahrzeugen für Beschäftigte und Besucher im Gebiet und vor allem für Bewohner, Beschäftigte und Kunden der Altstadt, die dort keinen Stellplatz finden.

- Nach der Planung sollen die öffentlichen Plätze reduziert werden auf	54 Kfz
- Private Stellplätze und Garagen (Bestand)	74 Kfz
	128 Kfz

Ersatz für die wegfallenden 102 Stellplätze muß in neuen Parkierungsanlagen außerhalb des Plangebiets geschaffen werden und zwar

- etwa zur Hälfte für Beschäftigte, Besucher und Bewohner des Plangebiets im Bereich Hermann-Hepper-Halle
- und zur Hälfte für den Bedarf der Altstadt im Bereich Parkhaus König.

11. Grünplanung/Grünordnungsplan

Der Ammerlauf soll als charakteristisches Element der Innenstadt-Situation mit einer wichtigen ökologischen Funktion erhalten bleiben und in seiner Ausgestaltung verbessert werden. Zwischen Rappstraße und Bethlestraße ist die fehlende Böschung wiederherzustellen und mit einzelnen Gehölzen zu bepflanzen; außerdem sollten die seitlichen Uferwände mit Kletterpflanzen begrünt werden. Im Interesse einer wirksamen Begrünung der Uferbereiche werden die Gebäude in diesem Bereich von der Böschungskante abgerückt. Diese Regelung soll allerdings nur bei Neubauten, nicht bei Umbau und Modernisierung, wirksam werden.

Im Zuge der Rappstraße sollen nördlich (B'Plan-Entwurf "Freiacker") und südlich der Westbahnhofstraße Grünbereiche erhalten bleiben und zusätzlich neu geschaffen werden, welche am Westrand der eng bebauten Innenstadt eine "grüne Zäsur" im Siedlungsgefüge bilden. In diesem Zusammenhang sollen entlang der Rappstraße - u.a. auf Flächen des Milchwerks (Rappstraße 21) - zusätzlich Bäume gepflanzt werden. Das Grundstück des Milchwerks soll auf der Südseite durch eine Baumreihe eingefaßt und damit gestalterisch aufgewertet werden. Der Bebauungsplan geht davon aus, daß auch in anderen Teilen des Plangebiets im öffentlichen Raum Teilflächen entsiegelt und bepflanzt werden.

Im Inneren der Wohnquartiere werden einzelne, bisher unbebaute Flächen aus dem Bauland ausgeklammert und als "private Grünfläche" festgesetzt.
Der Baumbestand im Plangebiet wird erheblich vermehrt (ca. 72 neue Bäume).
Der Grünordnungsplan ergänzt den Bebauungsplan und verdeutlicht die Vorstellung zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die für öffentliche Nutzungen erforderlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum, lediglich das Grundstück Rappstraße 21 (Milchwerk) ist Privateigentum. Das Milchwerk soll dort bestehen bleiben, solange es an diesem Standort wirtschaftlich arbeiten kann. Eine öffentliche Nutzung des Grundstückes soll ermöglicht werden, sobald das Grundstück veräußert wird. Für den auf der Südseite des Grundstückes vorgesehenen öffentlichen Gehweg muß entsprechender Grunderwerb durchgeführt werden.

13. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt - mit Ausnahme des Grundstückes Rappstraße 21 und der nördlich davon liegenden Freifläche - im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung vom 18.07.1979. Die Festsetzungen der Stadtbildsatzung regeln somit im größten Teil des Plangebiets die Gestaltung der Gebäude und Freianlagen. Für die außerhalb der Stadtbildsatzung liegenden Flächen wird die Plakatwerbung beschränkt auf Tafeln und Anschlagsäulen bestimmter Größe (entsprechend der Regelung in der Stadtbildsatzung), um Beeinträchtigungen des Straßenbildes zu verhindern.

14. Erhaltungsgebot

Die Bebauung des Plangebiets besteht überwiegend aus Gebäuden mit einem Alter zwischen 50 und 100 Jahren.

In den Gebäuden überwiegen die Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Diese Wohnungen bilden ein - oft auch noch preisgünstiges - Angebot für Haushalte mit Kindern, die innenstadtnah wohnen möchten. Die Bereitstellung von Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe ist im Bereich der Innenstadt besonders schwierig.

Die Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur gehört zu den Zielen der Altstadtsanierung. Deshalb wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westbahnhofstraße/Rappstraße" gemäß § 39 h BBauG als Gebiet ausgewiesen, in dem die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (39 h Abs. 3 Ziff. 3 BBauG).

15. Kostenermittlung

Folgende Kosten der Durchführung des Bebauungsplans sind überschlägig ermittelt worden:

- Umbau im Bereich der Westbahnhof-/Kelternstraße	DM	300.000,--
- Umbau der Belthlestraße mit Radweg	DM	300.000,--
- Umbau im Bereich Rappstraße mit Umbaumaßnahmen am Parkplatz Hermann-Hepper-Halle	DM	300.000,--
- Maßnahmen in den Seitenstraßen		
a) nördliche Rappstraße verkehrsberuhigter Bereich	DM	80.000,--
b) Weberstraße, insbesondere Baumpflanzungen	DM	200.000,--
c) Mauerstraße	DM	150.000,--

- Landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich der Ammer	DM	200.000,--
- Einbau der Radfahrdurchfahrt auf dem Grundstück Weberstraße 6	DM	50.000,--

Tübingen, den 15.01.1988/15.01.1989/09.03.1990

(Feldtkeller)