B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Dorfackerstraße,Teil II"

in

Tübingen-Lustnau

ungsanlaß/städtebauliche Zielvorstellung

derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan "Dorfackerstraße" 31.03.1973 läßt bezüglich der Höhenentwicklung Nutzungswerte zu, heute städtebaulich nicht mehr vertretbar sind.

der Erstellung des Einkaufszentrums 1982/83 wurden statt der 8 zu- sigen nur 5 Vollgeschosse realisiert. Die 1990 in Kraft getretene nutzungsverordnung eröffnet neue Möglichkeiten, den höhenmäßig stark liederten Baukörper seinem Bestand entsprechend exakter festzuschrei- .

nbereich

Planbereich umfaßt das Grundstück des Einkaufszentrums Lustnau urstück Nr. 293/1 und 292) sowie eine Teilfläche der westlich an- nzenden Kreuzstraße, insgesamt eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Davon sind:	
Mischgebiet	0,49 ha
Verkehrsfläche	0,05 ha

rbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen der Planbereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

stehende Rechtsverhältnisse

Planbereich ist durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan "Dorf- kerstraße" Lustnau vom 31.03.1973 überplant.

e Zurückstufung der bisher möglichen Nutzungswerte entsprechend den ränderten städtebaulichen Zielvorstellungen führt unter den im Gesetz nannten Bedingungen zu keinem Planungsschaden, da die Frist vor 7 Jah- n bereits verstrichen ist (§§ 42 ff BauGB).

t der baulichen Nutzung

fgrund der zentralen Lage des Planbereiches in Lustnau sollen entlang r Dorfackerstraße sowohl Wohnen als auch Dienstleistungseinrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe des Lustnauer Zentrums wird entsprechend dem baulichen Bestand reduziert.