

B E G R Ü N D U N G

Z U M B E B A U U N G S P L A N

" W E L Z E N W I L E R S T R A S S E "

I N T Ü B I N G E N - L U S T N A U

1. Planungsanlaß

Der Bereich der unteren Gartenstraße, nördliche Straßenzeile, wird seit rd. 45 Jahren von der Firma Queck für die Herstellung von Betonfertigteilen genutzt. Nachdem die Firma den Schwerpunkt ihres Betriebes ab etwa 1970 nach Kiebingen verlagert hat, besteht seit langem das Interesse, das Grundstück mit einer anderen Nutzung besser zu verwerten.

Die Zielsetzung, erschlossene Baugrundstücke im Stadtbereich intensiver zu nutzen, ist grundsätzlich zu befürworten.

Der vorliegende Bebauungsplan soll diese Zielsetzung in Abstimmung auf die konkrete Umgebungssituation verwirklichen.

2. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich einerseits aus der städtebaulichen Zuordnung des Bereiches zum vorhandenen Quartier südlich der Welzenwiler Straße, andererseits aus der (Rest-) Betriebsfläche, die nicht - oder nur unbedeutend - altlastenverdächtig ist und für die bereits jetzt das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.

Die Einbeziehung der Verkehrsfläche Welzenwiler Straße bis zur Gartenstraße ist erforderlich, um hiermit die Notwendigkeit der Herstellung dieser Erschließung für das Baugebiet klarzustellen.

Insgesamt umfaßt der Planbereich 0,74 ha, davon sind:

Mischgebiet	0,43 ha
Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,31 ha

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wird der Planbereich noch als "Wohnbaufläche" dargestellt. In der 13. Flächennutzungsplanänderung, für die bereits der abschließende Beschluß im Gemeinderat gefaßt

wurde, ist der Planbereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Mit dieser Darstellung ist die Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt derzeit noch der Bebauungsplan Äule, rechtsgültig seit 17.10.1970. Die dort getroffene Festsetzung "Industriegebiet" war auf den Betonfertigteil-Betrieb der Fa. Queck abgestimmt. Nachdem dieser Betrieb in seinen wesentlichen Teilen verlagert ist und nachdem eine direkte Nachbarschaft von allgemeinem Wohngebiet und Industriegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig ist, sollen die bisherigen Festsetzungen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden.

Für den Planbereich besteht derzeit eine Veränderungssperre, die jedoch am 02.10.1991 ausläuft.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Die geplante Bebauung im Übergangsbereich zwischen vorhandener kleinstrukturierter - wenn auch teilweise sehr dichter - Wohnbebauung und den zu erwartenden größeren Strukturen auf dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Gartenstraße soll sowohl in der Nutzungsart wie in der Gebäudegröße eine Übergangsfunktion aufweisen. Dementsprechend wird hier ein Mischgebiet mit etwa der Kubatur der dort vorhandenen Gebäude als städtebaulich richtig erachtet.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Mischgebiet soll in seiner nutzungsmäßigen Ausgestaltung möglichst offen bleiben (Wohnen und Gewerbe). Damit diese Mischfunktion in keinem Fall nur in eine alleinige Wohnnutzung umschlägt, wird für einen Teil der Erdgeschoßzone eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Die Kubatur orientiert sich mit zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit weiterer Nutzung im Dachgeschoß am Bestand und an der Umgebung. Die Nutzungswerte mit GRZ = 0,6 und GFZ = 0,8 liegen an der oberen Grenze der vorhandenen Bebauung, sind jedoch in der relativ isolierten Ecksituation vertretbar.

7. Verkehrerschließung

Das Baugrundstück ist derzeit über die Welzenwiler Straße voll erschlossen. Den Befürchtungen der Anlieger, daß durch die Neubebauung eine zu große Verkehrsbelastung auf sie zukommt, kann dadurch weitgehend entkräftet werden, daß die Welzenwilerstraße bis zur Gartenstraße weitergeführt werden soll. Eine Erschließung ist deshalb vor allem über die Nürtinger Straße und Gartenstraße möglich.

Verkehrsregelnde Beschränkungen wie etwa Einbahnstraßenregelungen, Straßeneinengungen oder Durchfahrtsverbote werden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies ist Sache einer Einzelentscheidung der Verkehrsbehörde.

Zwischen dem "Mischgebiet" und dem künftigen "eingeschränkten Gewerbegebiet" ist ein Geh- und Radweg mit 3,5 m Breite geplant. Schwerpunktmäßig soll hierdurch der in dieser Trasse verlaufende öffentliche Kanal (ϕ 500) und seine ständige Zugangsmöglichkeit gesichert werden.

8. Altlasten

Nach den derzeitigen Erkenntnissen und bisherigen Erkundungen liegen im Bereich des Baugrundstückes keine Altlasten vor. Das alte Neckarbett reicht nicht in den Planbereich hinein.

Die bereits festgestellte Altlast im Bereich des alten Neckarbett betrifft die Straßenfläche mit dem neu zu bauenden

Anschlußstück zur Gartenstraße nur teilweise, da hier durch die Verlegung eines Sammelkanales bereits ein Bodenaustausch stattgefunden hat. Bei Ausbau dieses Straßenteilstückes muß jedenfalls auf die Möglichkeit von Verunreinigungen im Untergrund besonders geachtet werden.

9. Umweltverträglichkeit

Das Baugebiet ist ein alter Industriestandort, der keine ökologischen Qualitäten aufweist. Die Neubebauung wird keine weitere Verschlechterung nach sich ziehen. Durch Bepflanzung kann vielmehr eine Verbesserung der ~~der~~ derzeitigen Situation erreicht werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugrundstück befindet sich zum allergrößten Teil bereits in privatem Eigentum. Geringe Abrundungsflächen (derzeit noch öffentliche Fläche) müssen noch für das Baugrundstück dazuerworben werden.

Gleichfalls müssen für die öffentlichen Verkehrsflächen noch geringe Flächenanteile aus privater Hand erworben werden. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage dazu bilden.

11. Kosten

Die Kosten für den Ausbau des Gehweges und des Straßenanschlusses an die Gartenstraße werden mit ca. 450.000 DM veranschlagt.

Wegen einer eventuellen Altlastbeseitigung können erhöhte Kosten auftreten. Hierbei ist noch nicht entschieden, wer Kostenträger für diese Mehrkosten ist.

Tübingen, 05.06.1991