Anlage 3 zur Vorlage 333/ 96

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Fürst-/Heinlen-/Hechinger Straße"

Stadt Tübingen

Stadtplanungsamt

1. ANLASS DER PLANUNG

Bei dem Wohngebiet zwischen Fürst-, Heinlen- und Hechinger Straße handelt es sich um einen Bereich, in dem sich überwiegend Wohnungen der französischen Streitkräfte befanden. Nach Auflösung der französischen Garnison ergab sich das Erfordernis zur Überplanung und teilweiser Neuordnung des Gebietes wobei eine Änderung der städtebaulichen Grundstrukturen nicht notwendig ist. Planungsdefizite müssen insbesondere im Bereich des Grüngürtels zwischen Schickhardt- und Fürststraße ausgeräumt werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fürst-/Heinlen-/Hechinger Straße" ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als "Wohnbaufläche" dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan im weiteren Sinne zu entwickeln, ist der Grüngürtel zwischen Schickhardt- und Fürststraße.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt bisher im Ortsbauplan "Fürst-/Memminger Straße" aus dem Jahre 1956. Dieser Ortsbauplan weist lediglich Baugrenzen und Baulinien auf. Er ist nicht qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Grüngürtel zwischen Schickhardt- und Fürststraße wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des o.g. Ortsbauplanes ausgenommen. Er war für die Himmelwerkstrasse vorbehalten. Für ihn bestehen bisher keine bauplanungsrechtlichen Regelungen.

Ein Teil des Planbereiches liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel".

4. PLANBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich

- im Norden bis zur Huberstraße,

- im Osten bis zur Schickhardtstraße (teilweise bis zur Hechinger Straße) und bis zu dem bisher noch unbebauten Grundstück Flst.Nr. 7566 an der Hechinger Straße,
- im Süden bis zur Heinlenstraße,
- im Westen bis zum Ufer der Steinlach (einschließlich Fürststraße).

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5,64 ha. Davon werden ausgewiesen als

- allgemeines Wohngebiet	3,75 ha
- Mischgebiet	0,26 ha
- öffentliche Grünfläche	0,99 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	0,64 ha

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Charakter und die Eigenart des Baugebietes sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich verändert werden. Dies gilt insbesondere für die aufgelockerte Zeilenstruktur und für die großen Freiräume.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung durch die Bereitstellung einzelner Baumöglichkeiten und durch die Ermöglichung von Anbauten an vorhandene Gebäude geschaffen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in ihrer Größe den heutigen Ansprüchen an Wohnbedürfnisse und -qualität angepaßt werden.

Für den Grüngürtel zwischen Schickhardt- und Fürststraße ("Steinlachgarten") soll erstmals eine planungsrechtliche Regelung geschaffen werden. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird der städtebaulichen und landschaftsräumlichen Bedeutung der Verzahnung des Landschaftsraumes am Hechinger Eck (und weiterführend zum Galgenberg) mit dem Steinlachufer Rechnung getragen.

Eine spätere Verbindung über eine neue Brücke mit dem anderen Steinlachufer soll langfristig eine Ost-West-Verbindung bis zum Saiben ermöglichen.

Schon bisher vorhandene Kinderspielmöglichkeiten sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan legalisiert werden. Dasselbe gilt für Verkehrsbeziehungen im Baugebiet, insbesondere für den Fußgängerverkehr.

Das Stellplatzkonzept soll neu geordnet werden. Bisher war das Baugebiet von einem "wilden Parken" und dem Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Anhängern geprägt. Dem soll künftig durch eine begrenzte Ausweisung von Flächen für Garagen und Stellplätzen vorgebeugt werden. Dies auch im Hinblick, daß auf dem Grundstück Flst.Nr. 7566 mittelfristig eine Parkierungsanlage verwirklicht werden soll.

Durch entsprechende Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote soll eine aus ökologischen, klimatischen und landschaftsräumlichen Gründen sinnvolle Durchgrünung des Baugebietes beibehalten bzw. erreicht werden.

Auf die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung des nördlich an die Huberstraße anschließenden Wohngebietes wurde bewußt verzichtet. Dieses Gebiet ist in seiner städtebaulichen Gesamtstruktur stimmig. Eine Nachverdichtung ist hier nicht notwendig.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des nordöstlichen Planbereiches entlang der Hechinger Straße wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der nordöstliche Planbereich entlang der Hechinger Straße wird als "Mischgebiet" ausgewiesen. Damit wird der angrenzend bestehenden und der geplanten Nutzung (u.a. der Grundschule am Hechinger Eck) Rechnung getragen.

Um sicherzustellen, daß der Charakter des Wohngebietes nicht verändert wird, wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, anderen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren nach § 4 BauNVO zulässigen Anlagen werden bewußt nicht ausgeschlossen, um eine gewisse Nutzungsvielfalt und -mischung zu ermöglichen bzw. beizubehalten.

Zur Vermeidung von unzumutbaren Störungen, besonders zur Abend- und Nachtzeit, im benachbarten Wohngebiet, werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, daß im angrenzenden Wohngebiet überwiegend Familien mit Kindern wohnen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe geregelt. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist damit nicht erforderlich.

Die Nutzungswerte stellen sicher, daß sich künftige Gebäude in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung in die vorhandene Situation einfügen, wobei eine geringe Anhebung der Firsthöhen zur Möglichkeit des Dachausbaues durchaus in Kauf genommen wird.

Eine Besonderheit bildet das Mischgebiet an der Hechinger Straße. Durch die zulässige vertikale Ausdehnung mit einer Gebäudehöhe von 20 m soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden - dies im Vorgriff auf eine akzentuierte Bebauung am Hechinger Eck entsprechend Rahmenplan "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel".

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen soll den heutigen Anforderungen an Wohnqualität entsprochen werden. Sie ermöglichen

eine partielle Erweiterung der vorhandenen Gebäude mit zum Teil engen Wohnungsgrundrissen.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen bewußt nicht ausgeschlossen, um ein "lebendiges" Wohngebiet zu erhalten. In begrenztem Umfang sind deshalb auch Gerätehütten, Gewächshäuser und Kleintierställe zulässig.

6.4 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote lassen eine vielfältige und artenreiche Begrünung des Baugebietes zu. Maßgebend ist letztlich, daß die zu pflanzenden Bäume und Sträucher standortgerecht sind und den ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Nadelhölzer werden deshalb ausgeschlossen.

Auf eine detaillierte Festlegung der Bepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche wurde bewußt verzichtet, um hier - nicht zuletzt aus finanziellen Gründen - offen in der Gestaltung zu bleiben. Ein Pflanzgebot an der Spielfläche G 3 wurde als Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

6.5 Baugestaltung

Für die Dach-, Fassaden- und Außengestaltung werden nur die notwendigsten Festsetzungen getroffen, da der größte Teil des Planbereiches bereits bebaut ist. In die Gestaltungsfreiheit des Planers wird deshalb nur begrenzt eingegriffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung müssen befestigte Flächen zum Teil mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

7. VERKEHRSPLANUNG

Es wird eine horizontale und vertikale Durchlässigkeit des gesamten Gebietes für den Fußgänger angestrebt. Auf kurze Wegverbindungen wird besonders Wert gelegt. Zu diesem Zweck werden auch entsprechende Gehrechte auf

Wegverbindungen festgesetzt, die jetzt schon durch die Allgemeinheit genutzt werden und dies auch für die Zukunft gesichert werden sollen.

Die Memminger Straße bleibt in ihrem Ausbauprofil und in ihrer Breite erhalten. Dasselbe gilt für die Huberstraße.

Zur Reduzierung des Individualverkehrs wird die Fürststraße in einem Teilbereich verengt. Dadurch soll einerseits die bisherige Fahrverbindung wie bisher beibehalten werden, andererseits eine bessere und sichere Verbindung zwischen der Grünzone an der Steinlach und dem "Steinlachgarten" für den Fußgänger, insbesondere für Kinder, erreicht werden.

Eine Hereinführung des ÖPNV´s in das Wohngebiet wird aufgrund der Größe des Gebietes und der guten fußläufigen Wegverbindungen für nicht erforderlich erachtet. Haltestellen befinden sich in der Hechinger Straße und an der Steinlachallee (Westufer).

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Störquellen, die sich auf die Umweltverträglichkeit ungünstig auswirken, werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen.

Durch die begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die offene Bauweise ist eine ausreichende Durchlüftung des Baugebietes sichergestellt. Da nur wenige Baumöglichkeiten hinzukommen und eine "Riegelbildung" ausgeschlossen ist, werden sich keine ungünstigen Veränderungen zur bisherigen Situation ergeben. Günstig auf das örtliche Kleinklima wird sich die geplante Aufwertung der Grünfläche zwischen Schickhardt- und Fürststraße auswirken.

8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, das gegenüber der bisherigen Situation nur eine geringe Nachverdichtung durch einzelne Baumöglichkeiten und der Erweiterungsmöglichkeiten erfährt, wird kein Eingriff in Natur und

Landschaft im Sinne des §§ 8 a BNatSchG vorbereitet. Die durch wenige Baumöglichkeiten bedingte zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Verpflichtung ausgeglichen, die nicht überbauten oder nicht als Stellplatz-, Zufahrts- oder Zugangsflächen genutzten Flächen unbefestigt herzustellen, sowie mindestens 50 % der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß eine Bodenversiegelung durch die bisherige Rechtslage nicht begrenzt war.

Als weiterer Ausgleich für die zusätzlichen Baumöglichkeiten ist das Bauverbot im Grüngürtel zwischen Schickhardt- und Fürststraße zu werten. Teile dieser Fläche waren bisher als Campingwagenabstellfläche genutzt worden, damit ökologisch wertlos. Diese quasi befestigten Flächen werden jetzt als Grünfläche ausgebildet.

9. BODENORDNUNG

Die noch verbleibenden Baugrundstücke sind nach Lage und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar. Die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens ist damit nicht erforderlich. Die Aufteilung von Grundstücken durch Verkauf von Bundesliegenschaften an Private ist jederzeit möglich.

10. ERSCHLIESSUNG

Mit Ausnahme der Umsetzung der Geh- und Leitungsrechte sind Maßnahmen der inneren Erschließung nicht notwendig. Soweit es die Haushaltslage zuläßt, kann die Fürststraße entsprechend dem Bebauungsplan zurückgebaut werden.

In entwässerungstechnischer Hinsicht können die wenigen, noch hinzukommenden Baumöglichkeiten an den Bestand angeschlossen werden. Ggf. sind Kanalsanierungsarbeiten durchzuführen.

Die Stadtwerke Tübingen sichern eine ausreichende Wasser-, Strom- und Gasversorgung. Auch ist eine Fernwärmeversorgung gewährleistet.

11. KOSTEN

Aufwendungen fallen für den Rückbau der Fürststraße (ca. DM 200.000,-) und für die Aufwertung des Grüngürtels zwischen Schickhardt- und Fürststraße ("Steinlachgarten") an. Die Kosten hierfür werden für den Endausbau mit ca. DM 380.000,- beziffert.

Sie müssen aus Mitteln des Wirtschaftsplanes für die Entwicklungsmaßnahme "Stuttgarter Straße/Französisches Viertel" bereitgestellt werden. Die Bauabschnitte für die Grünmaßnahmen können Zug um Zug durchgeführt werden. Im Haushalt 1997 stehen dabei DM 50.000,- zur Verfügung.

Tübingen, 05.11.1996