

Nr. 445

Anlage 3 zur Vorlage 4/2003

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Foyer"

1. Anlass der Planung

Im Zuge der Auflösung der französischen Garnison im Jahre 1990 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Foyer und Casino“ beschlossen. Städtebauliche Zielvorstellung war die Unterbringung bürgerschaftlicher, kultureller und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das im Jahre 1997 geplante Bauvorhaben, die Errichtung eines Konzerthauses stand zwar unter einem kommerziellen Aspekt, durch die geplanten Nutzungsrechte der Stadt kam aber dieses Bauvorhaben der städtebaulichen Zielvorstellung des Aufstellungsbeschlusses nahe. Aus finanziellen Gründen konnte dieses Bauvorhaben nicht verwirklicht werden.

Ein neues Projekt unter rein kommerziellen Aspekten (Kinocenter, Hotel, Gastronomie) auf dem Grundstück des Foyers war Anlass, am 23.04.2001 erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit auf das Grundstück des Foyers begrenztem Geltungsbereich zu beschließen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen. Grundlage dieses Beschlusses war die städtebauliche Zielvorstellung einer Gemeinbedarfsnutzung mit kulturellen und bürgerschaftlichen Einrichtungen.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ergibt sich aus der bestehenden Rechtslage des Grundstückes in einem „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung könnte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine rein kommerzielle Nutzung nicht vermieden werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsnutzung mit bürgerschaftlichen und kulturellen Einrichtungen geschaffen werden. Damit soll diesem Bedarf in der Tübinger Kernstadt Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan soll aber auch die „Arrondierung“ der Gemeinbedarfsnutzung mit untergeordneten, kommerziellen Einrichtungen, die mit dieser städtebaulichen Zielvorstellung verträglich sind, ermöglichen.

Östlich der Blauen Brücke markiert der „Blauer Turm“ bereits den Eingangsbereich in die Innenstadt. Diese räumliche Wirkung soll mit einem „Pendant“ auf der anderen Seite verstärkt werden. Dabei soll jedoch die Körnigkeit der näheren Umgebung nicht überschritten werden. Die Blickbeziehungen von Süden, Westen und Osten auf Stifts-

kirche, Schloss und Österberg sollen durch differenzierte Höhenbegrenzungen erhalten werden.

Die Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereiche auf dem Gehweg der Blauen Brücke sind unterdimensioniert und bieten insbesondere im Bereich der Bushaltestelle keine Möglichkeit sich aufzuhalten. Deshalb ist eine Freifläche vor den neuen Gebäuden vorgesehen, deren Zweckbestimmung dem Aufenthalt von Fußgängern dient.

Entlang der Steinlach soll ein Fuß- und Radweg nach Westen verlaufen, über den das Steinlachufer der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht werden soll. Die bereits bestehende Wegeverbindung vom Bahnhof in Richtung Osten über die Steinlach und die Schaffhausenstraße soll durch Baumpflanzungen attraktiver gestaltet und im Stadtbild sichtbar werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Mit der 25. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen wurde das Grundstück des Foyers als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück des Foyers liegt im unbeplanten Innenbereich. Es besteht bisher weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Osten, durch die Friedrichstraße
- im Süden, durch die westliche Schaffhausenstraße
- im Westen, durch die Steinlach und die Grundstücke Poststraße 4 – 12
- im Norden, durch die Kreuzung Poststraße/Friedrichstraße/Wöhrdstraße

Neben der eigentlichen Gemeinbedarfsfläche enthält der Bebauungsplan auch öffentliche Verkehrsflächen und einen Teilbereich der Steinlach mit Uferbegleitgrün.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

6. Planinhalt

Der Bebauungsplan enthält nur den zur Umsetzung seiner städtebaulichen Zielvorstellung erforderlichen Planinhalt.

6.1 Gemeinbedarfsfläche

In der Gemeinbedarfsfläche sind nur kulturelle und bürgerschaftliche Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können in der Gemeinbedarfsfläche auch andere Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen mit kommerziellem Charakter zugelassen werden, wenn diese zusammen hinsichtlich ihrer Nutzfläche deutlich den Gemeinbedarfs-einrichtungen untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten zur Vermeidung der mit ihnen zwangsläufig einhergehenden Belästigungen.

6.2 Öffentliche Grünfläche

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche zwischen der Steinlach und dem Fuß- und Radweg liegt in der Funktion eines Gewässerschutzstreifens mit Erholungsfunktion. Auf dieser öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art nicht zulässig. Für die Gestaltung der Fläche zwischen Foyer und Steinlach wird eine interessante Lösung, die naturnahe und städtische Qualitäten in sich vereinigt, konzipiert. Der Fuß- und Radweg wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgeführt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Gebäudehöhe, abgestimmt auf die Sichtbeziehungen zur Altstadt und zum Osterberg, geregelt.

6.4 Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt in die Steinlach abgeleitet werden. Mit dem Bebauungsplan werden entsprechende örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

7. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der geringen Größe des Städtebauprojektes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich (Ziff. 18 der Anl. 1 zu § 3 UVPG). Dem zur Folge ist auch kein Umweltbericht aufzustellen (§ 2 a BauGB).

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (§ 1 a BauGB). Dem zur Folge ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht durchzuführen.

9. Verkehrserschließung

Das Grundstück des Foyers ist verkehrlich an die Schaffhausenstraße und die Friedrichstraße angebunden. Im Bereich der westlichen Schaffhausenstraße wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Bereich der Friedrichstraße wird der öffentliche Verkehrsraum, entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes aufgeweitet. Der Brückenkopf soll durch einen großkronigen Laubbaum attraktiviert werden. Ein zusätzlicher Fuß- und Radweg soll weitere „kurze Wege“ schaffen.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den Bestand der Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Ggf. müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen in ihren Abmessungen erweitert werden.

11. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Tübingen, 23.12.2002