

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
"Wilhelmstraße/Wächterstraße"

1. Anlass der Planung

Die Inhaber der Metzgereifachgeschäfte Truffner auf dem Grundstück Wilhelmstraße 80 in Tübingen beabsichtigen dieses baulich zu erweitern, umzubauen und den EU Normen anzupassen. Dieses Bauvorhaben widerspricht den vorhandenen Bebauungsplänen hinsichtlich Nutzungsart, Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen.

Die vorhandenen Verkaufs- und Gastronomiebetriebe entlang der Wilhelmstraße insbesondere zwischen Weizäckerstraße und Köstlinstraße besitzen einen nicht zu vernachlässigenden Stellenwert für die Versorgungssituation der Wilhelmsvorstadt. Bauplanungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit der Verkaufs- und Gastronomiebetriebe bestehen bisher nicht.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Planungsgrundlagen für geordnete städtebauliche Verhältnisse in dem Quartier zwischen Wilhelmstraße, Köstlinstraße, Wächterstraße und Weizäckerstraße geschaffen werden. Planungsdefizite sollen ausgeräumt werden.

Auch soll der Bebauungsplan die Grundlage für eine geordnete Betriebserweiterung des Metzgereifachgeschäftes auf dem Grundstück Wilhelmstraße 80 bilden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Wilhelmstraße soll die Ansiedlung weiterer Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung der Wilhelmsvorstadt ermöglicht werden.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Wilhelmstraße soll der Straßenraum in diesem Bereich aufgewertet werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Quartier zwischen Wilhelmstraße, Köstlinstraße, Wächterstraße und Weizäckerstraße ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit besteht für den nördlichen Teil des Planbereiches, also für das Mischgebiet das Erfordernis zur Anpassung bei der laufenden Fortschreibung.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der nördliche Planbereich entlang der Wilhelmstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, Abschnitt Keplerstraße, Köstlinstraße“. Mit Ausnahme einer vorderen Baulinie weist der Bebauungsplan keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf.

Der südlich anschließende Bereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wächterstraße“.

5. Planinhalt

Der Planinhalt erstreckt sich nur auf die zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele erforderlichen Festsetzungen. Geregelt werden insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Wegen des zum Teil schmalen Grundstückszuschnittes wird in einem Teilbereich des Mischgebietes abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Grenzbebauung zulässig.

Auf Grund der vorhandenen baulichen Situation und Grundstückssituation wird davon ausgegangen, dass die jeweils östlichen Grundstücksgrenzen bebaut werden.

Die Zulässigkeit für Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird wegen ihres störenden Charakters ausgeschlossen. Dabei ist auch die gegenüberliegende Altenwohnanlage zu berücksichtigen.

Tübingen, 24.01.2005