

Begründung zum Bebauungsplan

"Bismarckstraße, Abschnitt Friedrichstraße-Brückenstraße"

1. Planungsanlaß

Die obere Bismarckstraße (Abschnitt Friedrichstraße-Brückenstraße) befindet sich baulich seit längerer Zeit in einem sehr schlechten Zustand, der den Verkehrsbedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Auch die vorhandene Querschnittsgestaltung entspricht bezüglich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Kraftfahrzeuge nicht mehr den an sie zu stellenden Anforderungen. Der damit dringend notwendig gewordene Ausbau erfordert eine Umgestaltung der Verkehrsflächen und angrenzenden öffentlichen Grünflächen, die durch ein Bebauungsplanverfahren rechtlich vorbereitet werden muß.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich des Bebauungsplanes weitgehend als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit gegeben.

Der Umstand, daß noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, kann dabei nicht der Stadt Tübingen angelastet werden, sondern ist aus übergemeindlichen Abhängigkeiten zu erklären.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Planbereich liegt bisher kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Aus dem Jahr 1911 existiert ein Baulinienplan für die Bismarckstraße und Schaffhausenstraße.

4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt rd. 4,0 ha.

Davon sind: Allgemeines Wohngebiet = 2,0 ha

Öffentliche Grünfläche Spielplatz = 0,1 ha

Verkehrsfläche und Verkehrsgrün = 1,9 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bereich ist derzeit eine überwiegend reine Wohnnutzung vorhanden mit einigen Büros bzw. Praxen freier Berufe.

Entsprechend dieser vorhandenen Nutzung wird das Baugebiet als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Damit soll auch einer Umstrukturierung dieses zentrumsnahen Wohngebietes entgegengewirkt werden.

Eine Ausweisung als "reines Wohngebiet" käme aus Gründen der vorhandenen Immissionsbelastung (Bundesbahnstrecke Tübingen-Stuttgart + Erschließungsstraße zum Industriegebiet) nicht infrage.

Im Osten grenzt das ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" - mit dazwischenliegendem öffentlichen Grünbereich - an ein rechtsgültig ausgewiesenes "Industriegebiet" an.

Die vorhandene Nutzung in diesem Randbereich des Industriegebietes besteht aus Wohnhäusern, Parkierungs- und Lagerflächen. Damit ist die Verträglichkeit nach der tatsächlich vorhandenen Nutzung gegeben. Um eine planungsrechtlich zulässige Abstufung der verschiedenen Gebiete zu erreichen, wird davon ausgegangen, daß bei einem späteren Planänderungsverfahren das "Industriegebiet" in seinem östlichen Bereich auf "Gewerbegebiet" und in der unmittelbaren Nachbarschaft des "allgemeinen Wohngebietes" als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesem Plan entsprechend der vorhandenen Nutzung ausgewiesen. Insbesondere die Einzelhausbebauung entlang der Bismarckstraße und Biererstraße soll dabei in ihrer relativ einheitlichen und charakteristischen Form erhalten bleiben.

Die Gebäude an der Schaffhausenstraße sind nach heutigen städtebaulichen Leitbildern nicht mehr als funktionsgerecht anzusprechen. Da die Gebäude jedoch noch gut erhalten sind und darin preisgünstige Sozialwohnungen angeboten werden, sind sie in ihrer vorhandenen Struktur planungsrechtlich aufgenommen worden.

5.3 Anbauvorschriften

Durch spezielle Anbauvorschriften über die Gestaltung der Vorgartenflächen soll verhindert werden, daß diese von den Eigentümern aus rein praktischen Gründen aufgegeben und als optisch dem Straßenraum zuzurechnende Makadamfläche ausgebildet werden.

Außerdem bilden die Gebäude an der Bismarckstraße mit ihren Vorgärten und den Einfriedigungen eine städtebaulich interessante Einheit aus der Zeit um 1922/26, die aus stadtschichtlichen Gründen erhalten werden sollte.

6. Erschließung

6.1 Fahrverkehr

Die Bismarckstraße dient sowohl der Erschließung des an ihr liegenden Wohngebietes als auch dem Ziel- und Quellverkehr aus dem Industriegebiet (mit Beschränkung der Tonnage). Gleichzeitig wird sie wegen fehlender Stellplätze im angrenzenden Wohngebiet auch zur Parkierung benötigt. Die vorhandene Breite von insgesamt 6,0 m reicht für fließenden Verkehr, Parkierung und Fußgänger nicht aus. Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Lösung wurde davon ausgegangen, daß nicht in die Grundstücke an der Bismarckstraße eingegriffen werden muß. Damit wurde es notwendig, den Fußweg zu verlegen auf die Nordseite der vorhandenen Baumreihe. Dem Fahrverkehr (Einrichtungsverkehr) steht damit eine Breite von 3,25 m zur Verfügung, für die Parkierung 1,75 m und für einen Sicherheitsstreifen an den Grundstücken der Bismarckstraße 1,0 m.

Für die Schaffhausenstraße wurde das vorhandene Profil beibehalten.

Für die Biererstraße wird eine Änderung dahingehend vorgesehen, daß die Straßenfläche auf 6,5 m verbreitert wird, mit Gehwegen von 1,5 m und 2,25 m.

Damit soll die Möglichkeit offengehalten werden, daß diese Straße auch in Gegenrichtung befahren werden könnte und dabei noch auf einer Seite geparkt werden kann.

6.2 Fußgänger

Für die Fußwegverbindung vom Stadtzentrum zum Industriegebiet Unterer Wert liegt nach erfolgtem Ausbau ein vom Fahrverkehr getrennt verlaufender Fußweg mit 2,0 m vor. Dieser Weg ist außerdem Teilabschnitt des durchgehenden Fußweges entlang des südlichen Neckarufers.

Die Ausbildung dieses Fußweges erfordert eine Veränderung des Neckarufers, d.h. die Böschung muß steiler ausgebildet werden. Die vom Wasserbau her begründete, höchstens zulässige Böschungsneigung von maximal 1 : 1 gestattete es nicht, neben dem Gehweg noch einen separaten Fahrradweg auszuweisen.

7. Grünraum

Die Baumreihe an der Nordseite der Bismarckstraße bildet mit Neckarufer und Bebauung eine charakteristische Situation. Die Erhaltung dieser Bäume war für die Neugestaltung des Straßenraumes eine wesentliche Bindung. Dementsprechend sind im Bebauungsplan für diese Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt worden. Die Buschreihen zwischen den Bäumen sollen ebenfalls erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und, wo nötig, wieder neu angepflanzt werden.

Am Neckarufer sollen 2-3 Treppenabgänge eingeplant werden. Dies wird jedoch in dem gesonderten Wasserrechtsverfahren geregelt. Für die Baumallee an der Schaffhausenstraße (optische Abgrenzung zum Eisenbahngelände) wird ebenfalls ein Gebot zur Pflanzenerhaltung festgesetzt.

8. Kosten

Der Ausbau der Bismarckstraße sowie die Umgestaltung des Neckarufers wurden mit rd. 900 000 DM veranschlagt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da alle Umbaumaßnahmen auf städtischem Gelände durchgeführt werden können.

10. Zeitliche Abwicklung

Es ist beabsichtigt, mit dem Ausbau der Bismarckstraße noch im Jahre 1978 zu beginnen.