



Begründung zum Bebauungsplan

61

"FREIACKER Teil I" (Weststadtbereich/beidseits

der Ammer)

in Tübingen

### 1. Planungsanlaß

Mit dem Bebauungsplan sollen für den Weststadtbereich - zwischen Herrenberger Straße, Rheinlandstraße, Westbahnhofstraße und Belthlestraße - die planungsrechtliche Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung geschaffen und unerwünschte Struktureinbrüche in die vorhandene Bausubstanz verhindert werden.

Dabei sind die gestalterische und funktionelle Aufwertung des Ammerufers als innenstädtischer Grünzug und wichtige Fuß- und Radweg-Trasse (Ammerbegleitweg) sowie die teilweise Umnutzung des Betriebsgeländes der Fa. Steinhilber für Wohnbauzwecke wesentliche Ausgangspunkte der Planung.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der Bereich südlich der Ammer als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso die Fläche zwischen Köllestraße und Belthlestraße. Im Bebauungsplan sind geringe Teilflächen nördlich der Westbahnhofstraße als "Mischgebiet" festgesetzt. Diese Einstufung ergibt sich durch die dort vorhandenen Betriebe, sie ist - vor allem wegen der Geringfügigkeit der Ausdehnung - durch den Begriff des "Entwickelns" nach § 8 (2) BBauG abgedeckt.

Zwischen Georgstraße und Freiackerstraße wird entgegen der Darstellung "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand stärker berücksichtigt und die bisherige Zielvorstellung einer Umstrukturierung nicht weiterverfolgt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und wird eingeleitet.

### 3. Planbereich

Der Gesamt-Planbereich des Bebauungsplanes "Freiacker" umfaßt ein strukturell zusammengehörendes Gebiet zwischen Herrenberger Straße - Belthlestraße - Westbahnhofstraße und Rheinlandstraße.

Da der Planbereich insgesamt sehr groß ist (ca. 10 ha) und da sich gezeigt hat, daß die Regelung der baulichen Nutzung (im bebauten Bereich!) in den verschiedenen

Teilbereichen differenziert gehandhabt werden muß, wird der Gesamtplanbereich aufgeteilt in die Abschnitte "Freiacker Teil I" und "Freiacker Teil II". Dies soll das Verfahren erleichtern.

Teilweise wird in den einzelnen Begründungspunkten auf den Gesamtplan abgehoben, um die Problematik besser herauszustellen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Freiacker Teil I" umfaßt insgesamt 6,27 ha, davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	3,27	ha
Mischgebiet	0,67	ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,38	ha
Öffentliche Grünfläche	0,99	ha
davon Kinderspielplatz	0,24	ha
Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	0,9	ha
Wasserfläche	0,06	ha

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Gesamtbereich liegen nur einfache Baulinienpläne aus den Jahren 1878, 1913, 1929 vor. Geringfügige Verkehrsflächen an der Einmündung der Dürrstraße werden von dem qualifizierten, seit 18.02.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Schloßbergtunnel (Teil I)" mit einbezogen, um das Plangebiet sinnvoll abzurunden.

Die Überplanung des Bereiches mit einem qualifizierten Bebauungsplan ist erforderlich, um in einem bebauten Bereich neue städtebauliche Zielsetzungen durchzusetzen. Dies betrifft sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die öffentlichen Verkehrsflächen (Ammerbegleitweg). Ein Regulativ nach § 34 BBauG im Sinne des "nicht überplanten Innenbereiches" wäre für diese Zielsetzungen nicht ausreichend.

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden teilweise bisher zulässige Nutzungen geändert, u.a. auch reduziert oder aufgehoben, da dies aus übergeordneten städtebaulichen Belangen erforderlich ist.

Für diesen Fall der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung ist insbesondere § 44 BBauG maßgebend. Da die beabsichtigten Reduzierungen nach Ablauf der in § 44 BBauG in Verb. mit Artikel 1 § 10 der Überleitungs- und Schlußvorschriften des BBauG genannten Frist, d.h. nach dem 31.12.1983 erfolgen, führt die beabsichtigte Planung unter den im Gesetz genannten Bedingungen zu keinem Planungsschaden. Dort, wo in die bestehende Nutzung eingegriffen wird (z.B. durch den Ammerbegleitweg), können Entschädigungen erforderlich werden.

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich umfaßt ein kleinstrukturiertes Wohngebiet mit abschnittsweise hoher Dichte. Es sind verschiedene Wohnformen vorhanden, wobei familiengerechte große Wohnungen - in Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern - überwiegen. Das Gebiet (Gesamtgebiet) hat seine Qualitäten durch

- die Nachbarschaft von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (Aischbach-Schule, Hermann-Hepper-Mehrzweckhalle, Einkaufszentrum Marquardtei und Coop),
- die Nähe der Innenstadt mit ihrem Versorgungs- und Arbeitsplatzangebot,
- die Nähe der Universitätskliniken mit ihrem Arbeitsplatzangebot,
- einen in Ansätzen vorhandenen Grünzug (Ammerlauf) inmitten des Gebietes,
- ein Erschließungssystem, das Durchgangsverkehr weitgehend vermeidet.

Diese vorhandenen Qualitäten sollen zukünftig beibehalten und noch gefördert werden, z.B. durch weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Tempo-30-Zone), Intensivierung des Grüns, Verbesserung der Infrastruktur (Kinderspielplatz), usw.

Teilweise sollen vorhandene große Baulücken, derzeit als Lager- und Betriebsflächen genutzt, als Wohngebiet genutzt werden, wobei hier ebenfalls eine höhere Dichte für richtig erachtet wird.

Die Nutzung einer höheren Dichte setzt jedoch voraus, daß der Freiraum von Garagen und Stellplätzen weitgehend freigehalten und daß ein Teil des Wohnraumes für familiengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt wird. Hierdurch soll eine zu starke Belastung des Wohnumfeldes durch intensive Nutzung mit Ein- und Zwei-Zimmerappartements vermieden werden.

Eine wesentliche neue Zielsetzung - d.h. geändert gegenüber bisherigen Planungsabsichten - ist die Beibehaltung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen als "Gewerbegebiet". Dies entspricht dem übergeordneten Beschluß des Gemeinderates vom 10. November 1986.

Dieses übergeordnete städtebauliche Leitbild ist im vorliegenden Planbereich konkretisiert und differenziert worden.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen Teil des Planbereiches (nördlich der Ammer) wird derzeit der allergrößte Teil der Gebäude östlich der Aischbachstraße für das Wohnen genutzt (ausgenommen Areal Fa. Steinhilber, siehe Ziffer 6.3). Eingestreut in diese Wohnnutzung sind Läden für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger), sonstige Läden, Praxen. Der Bereich eignet sich aufgrund seiner Lagegunst (siehe Ziff. 5) gut für eine Wohnbebauung und sollte auch weiterhin so genutzt werden.

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts dieser vorhandenen Hauptnutzung und Nutzungsmischung wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Als zu stark belästigende Nutzung werden Tankstellen ausgeschlossen.

Für den südlichen Teil des Planbereiches gilt entsprechendes:

In der Dürrstraße handelt es sich fast ausnahmslos um freistehende Einzelhäuser mit familiengerechten Wohnungen; die Geschossbauten Ecke Rheinlandstraße/Westbahnhofstraße sind ebenfalls reine Wohngebäude. Obgleich die Randbereiche dieser Zonen durch Verkehrslärm stark beeinträchtigt sind, soll die Zielvorstellung "Wohnen" auch für die Zukunft beibehalten werden.

Der nordöstliche, noch unbebaute Abschnitt der Dürrstraße eignet sich durch die Nähe zum Ammergrün und zum geplanten Spielplatz gut für eine Wohnnutzung.

## 6.2 Mischgebiet

In einem Teilabschnitt nördlich der Westbahnhofstraße befinden sich außer Wohnungen auch Gewerbegebiete (u.a. KFZ-Betrieb, Farbenhandel). Die Orientierung dieser Bereiche zu den Hauptverkehrsstraßen hin ist städtebaulich günstig.

Eine Besonderheit bezüglich der Festsetzungen stellt der kleine Abschnitt als "Mischgebiet" an der Herrenberger Straße zwischen Georgstraße und Freiackerstraße dar:

Da einerseits die städtebauliche Zielsetzung besteht, die Herrenberger Straße in den restlichen Baulücken mit den vorhandenen Gebäudetypen zu schließen, ergibt sich die Notwendigkeit, die Bautiefe zu begrenzen, Einzelhäuser festzusetzen und in den obersten Geschossen, vor allem im Dach, eine Wohnnutzung vorzusehen. Da andererseits die Grundstücke eigentumsmäßig zum südlich anschließenden Gewerbegebiet gehören, zudem eine Zufahrt zum Gewerbegebiet auch von Norden sinnvoll ist und entsprechend der übergeordneten Zielsetzung gewerblich genutztes Gelände weiter so genutzt werden soll, wird für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Die Einpassung einer Nutzung in ein vorhandenes, dicht bebautes und prägendes Quartier rechtfertigt eine derart spezielle Festsetzung.

## 6.3 Gewerbegebiet

Die zentrale Betriebsfläche der Firma Steinhilber zwischen Georgstraße und Freiackerstraße wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Mit dieser Zielsetzung ist die Absicht verbunden, daß sich hier zukünftig auch andere Gewerbebetriebe mit intensiverer Grundstücksnutzung ansiedeln können.

Durch die Nachbarschaft zum Wohnen, d.h. zum "allgemeinen Wohngebiet" ist es erforderlich, das Gewerbegebiet bezüglich der Emissionen einzuschränken, indem hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ein Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll verhindern, daß durch kleinere Verbrauchermärkte zuviel Verkehr in den Bereich gezogen wird und die Fläche dem eigentlichen Gewerbe verlorengeht.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Die von der Gebäudestruktur her unterschiedliche Bebauung sowie der unterschiedliche Grundstückszuschnitt erfordern sehr differenzierte Festsetzungen. Dabei soll der Bestand im Prinzip gesichert werden.

Als in gewissem Maße einheitliche Bereiche sind aufzuführen:

### Herrenberger Straße

Die vorhandenen Gebäude sind stadtbild- und raumprägend und sollen in ihrem Bestand gesichert werden, bzw. ergänzt oder entsprechend neu errichtet werden können.

Sie geben dem Straßenraum "Herrenberger Straße" seine besonderen Merkmale. Um diese bauliche Situation zu erhalten, muß von der Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Nutzungshöchstwerte entsprechend § 17 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Öffentliche Belange, die dagegen sprechen könnten, sind nicht erkennbar.

### Bebauung am Ammerufer

Für die Neubebauung südlich der Ammer wird über einen Garagenbonus der Anreiz gegeben, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Damit soll u.a. die Wohnqualität gesteigert werden.

Als weiterer Anreiz wird die Erhöhung der Geschosßflächenzahl ermöglicht, wenn familiengerechte Wohnungen hergestellt werden. Mit diesem Bonus soll den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen eine Chance gegeben werden, in der Nähe zum Arbeitsplatz und zur Schule zu wohnen. Ein Ausgleich der Verdichtung im Sinne von § 17 Abs. 10 BauNVO ist durch die Grünfläche im Norden (Ammerlauf) und im Osten (Spielplatz) gegeben.

Die (gewerbliche) Bebauung nördlich der Ammer soll zur Ammer hin höhenmäßig abgestuft werden. Die Vorfläche zum Ammerbegleitweg hin soll begrünt werden. Die relativ hohe Nutzung wird ausgewiesen, um einen Anreiz zur betrieblichen Umstrukturierung dieser Fläche zu bieten.

### Dürrstraße

Eine Erhöhung der Nutzung der vorhandenen Bebauung wird durch den 12 m tief ausgewiesenen Baustreifen ermöglicht (vorhandene Gebäudetiefe teilweise nur 8 m). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht erhöht, da dies das ein-

heitliche Straßenbild zu stark verändern würde. Eine Ausnahmerebestimmung soll ermöglichen, daß bei kleineren Grundstücken die rechnerisch notwendigerweise höhere Grundflächenzahl überschritten werden darf.

#### Westbahnhofstraße

Die Mehrfamilien-Wohngebäude der GWG an der Westbahnhofstraße werden in ihrer derzeitigen Nutzung sanktioniert. Auf fernere Zukunft hin wäre hier eine bauliche Veränderung denkbar, jedoch lassen sich derzeit noch keine Zielvorstellungen entwickeln, die in nächster Zeit realisierbar wären.

### 8. Lärmimmissionen

Aufgrund einer Verkehrslärmuntersuchung ist festgestellt worden, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005/4.82 für reines und allgemeines Wohngebiet und auch für Mischgebiet an den Rändern des Planungsbereiches erheblich überschritten werden. Durch die Gebäude an den Hauptverkehrsstraßen werden die innenliegenden Bereiche zwar teilweise abgeschirmt, durch die zahlreichen Lücken zwischen diesen Gebäuden dringt jedoch noch soviel Lärm ein, daß auch hier die Orientierungswerte durchweg überschritten werden. Wegen des fehlenden Platzes scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) aus. Abhilfe kann nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster - möglichst mit künstlicher Belüftung) erfolgen.

Der Bebauungsplan weist jedenfalls den gesamten Planbereich als Zone mit erhöhter Lärmbelastung aus, in der für Wohn- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### 9. Verkehrsplanung

#### 9.1 Straßen

Der Bereich zwischen Herrenberger Straße und Ammer, Abschnitt Aischbachstraße - Rappstraße, wird durch kurze Stichstraßen erschlossen. Dieses Prinzip soll wegen seines geschwindigkeitsreduzierenden Effektes beibehalten und somit auf eine Verbindung der Straßen untereinander verzichtet werden.

(Entsorgungsfahrzeuge können ausnahmsweise den Ammerbegleitweg überfahren).



Freiackerstraße und Georgstraße, die neu ausgebaut werden müssen, sollen qualitativ in ihrem Standard gesteigert werden und eine besondere Belagsgestaltung erhalten. Die verkehrsrechtliche Widmung der Straßen soll nicht schon im Bebauungsplan erfolgen, sondern einer späteren Regelung vorbehalten bleiben. Durch die beabsichtigte Einführung der Tempo-30-Zone in der Weststadt werden sich neue Gesichtspunkte ergeben.

Fahrbahneinbauten (-Möblierungen) wie Bäume, abmarkierte Parkplätze, Hochbeete oder Poller werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um flexibel auf die Erfordernisse vor Ort und auf neue verkehrstechnische Erkenntnisse eingehen zu können.

Dieses gilt entsprechend für die Dürrstraße, bei der durch Baumpflanzungen und versetzt angeordnetes Parken ein geschwindigkeitsdämpfender Effekt erreicht werden soll.

## 9.2 Rad- und Fußwege

Der geplante Abschnitt des Ammerbegleitweges ist ein Kernstück der städtischen Radwegeplanung. Er verbessert stadteinwärts die Erreichbarkeit der Altstadt, der Silcherschule und des Kindergartens an der Rappstraße sowie stadtauswärts die Verbindung zum Ammertal, der Aischbachschule, der Firma Zanker und anderen Gewerbebetrieben.

Die Inanspruchnahme privater Flächen für diesen Weg liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Flächen werden dabei so gering wie möglich gehalten. Die Ausbaubreite von 3 m (in kurzen Abschnitten 2,5 m) ist für einen kombinierten Geh- und Radweg mit Gegenverkehr erforderlich.

Der Weg muß auf der Ammerböschung verlaufen, um höhengleich an die Straßen anzuschließen.

## 10. Grünplanung

Der Ammerlauf mit begleitendem Grün soll als innenstädtischer Erlebnisraum und in seiner ökologischen Funktion verbessert werden. Dazu gehört:

1. Besseres Sichtbarmachen der Ammer als belebendes Element
2. Bepflanzung der Böschungsflächen mit Buschwerk und Gehölzen, am nördlichen Ufer mit einer Baumreihe.

3. Ausbildung des Ammerlaufs als Erholungsbereich (Ruhezonen)
4. Aktivierung der Ammer als Frischluftschneise durch Abbruch von böschungsnahen Gebäuden.

Zu 1: Dazu könnte die derzeitige Betonsohle herausgenommen und das Gefälle vermindert werden; kleine Abstürze über Schwellen und dabei kleine Aufweitungen könnten eingebaut werden.

Zu 2: Zur ökologischen Verbesserung wären Buschbepflanzungen unmittelbar am Gewässer denkbar, um durch Beschattung und damit verminderte Erwärmung des Wassers das Sauerstoffaufnahmevermögen zu verbessern.

Auf jeden Fall ist für einen Ausbau ein gesondertes Wasserrechtsverfahren notwendig. Die verbindliche Bauleitplanung kann hier nicht rechtsgestaltend einwirken. Der Bebauungsplan stellt deshalb den Ist-Zustand dar.

Der vorhandene Spielplatz zwischen Max-Eyth-Straße und Westbahnhofstraße ist zwar dem Verkehrslärm ausgesetzt, jedoch vor Staub und Abgasen durch Hecken etwas geschützt. Er ist mit Spielgeräten gut ausgestattet und wird von den Kindern nur wenig genutzt.

Eine notwendige Ergänzung ist der geplante Spielplatz für kleinere Kinder in einem ruhigeren Bereich nördlich der Max-Eyth-Straße. Beide Spielflächen zusammen ergeben einen ökologisch sinnvollen, größeren Grünraum. (Der Grünraum setzt sich südlich der Westbahnhofstraße mit dem Baumbestand des Parkplatzes fort.) Bei einer Lösung mit einem Spielplatz in größerer räumlicher Trennung von dem vorhandenen entfielen dieser Effekt. Auch durch diesen Grünraum sind die Voraussetzungen für eine höhere Nutzung der benachbarten Baugrundstücke gegeben.

#### 11. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Teil des geplanten öffentlichen Rad- und Fußweges (Ammerbegleitweg) befindet sich noch in privatem Eigentum (ca. 6,2 ar). Dies gilt auch für den geplanten Kinderspielplatz (ca. 8,2 ar).

Die Freiackerstraße, die derzeit zum größten Teil noch Privatstraße ist, soll ebenso von der öffentlichen Hand erworben werden (ca. 8,4 ar), wie auch die Fläche für den Wendehammer (ca. 2,1 ar) in der Georgstraße.

Im Bereich des Schmalen Weges kann durch Aufgabe der öffentlichen Fläche eine Privatisierung erfolgen. ("Freiacker Teil II")

## 12. Kostenermittlung

Als Erschließungskosten sind überschlägig folgende Werte ermittelt worden:

Ammerbegleitweg (einschließlich Brücke)	460.000 DM
Umbau Rappstraße, Max-Eyth- Straße, Freiackerstraße	450.000 DM
Ausbau Georgstraße	50.000 DM
Einbauten Dürstraße	10.000 DM
Möglicher Umbau des Ammerbettes	630.000 DM

Der Ausbau des Ammerbegleitweges ist wegen der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bisher noch nicht in die Finanzplanung aufgenommen worden.

## 13. Auswirkung auf die Betroffenen

Die städtebauliche Zielsetzung geht von einer Umsiedlung des Betriebes Steinhilber aus und trifft entsprechende Festsetzungen auf dieses Ziel hin. Solange der Betrieb nicht umsiedelt, genießt er Bestandsschutz. Durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes hat der Betrieb in diesem Bereich (und im Umfang eines "das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebes") die Möglichkeit, Umbauten und Modernisierungen durchzuführen. Sofern es betrieblich möglich ist, ist damit auch eine teilweise oder zeitlich abschnittsweise Umnutzung der Betriebsflächen denkbar (u.a. durch Nutzung der Wohnbaumöglichkeiten an der Dürstraße).