

Stadtplanung Tübingen

Bebauungsplanakten

Fasz.

40
1216 ~~228~~
227

Begründung zum Bebauungsplan
"K e l t e r n p l a t z "
in Tübingen

1. Planungsanlaß

Im Plangebiet sind in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Altstadtanierung durchgeführt worden; weitere Maßnahmen sind vorgesehen. Der Bebauungsplan soll das Erreichte planungsrechtlich sichern und die Grundlage für die noch durchzuführenden Verbesserungen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung bieten.

Für das Gebiet besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

Die Abgrenzung des Gebiets bilden:

Im Westen:

Die westliche Grenze der Seelhausgasse
und von Flst. Kelternstraße 22.

Im Norden:

Die Ammer zwischen der Verlängerung der westlichen Grenze von
Flst. Kelternstraße 22 und der Verlängerung der Ostgrenze von Flst.
Am Stadtgraben 35.

Im Osten:

Die Ostgrenze von Flst. Am Stadtgraben 35,
die Ostgrenze von Flst. 225/3 und
die Westgrenze der Schmiedtorstraße.

Im Süden:

Die Nordseite der Lazarettgasse,
die Südseite der Straße Am kleinen Ämmerle und
die Nordseite der neuen Silcherschule.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Straßenzug Westbahnhofstraße - Kelternstraße ist als Hauptverkehrsstraße (ohne Mitteltrennung) eingetragen.

An der Kelternstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Zwischen der Hinteren Grabenstraße und der Straße Am Stadtgraben ist eine Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke ausgewiesen.

Diese Gemeinbedarfsfläche soll künftig für Zwecke der Stadtverwaltung und kulturellen Zwecken dienen.

Der Bebauungsplan "Kelternplatz" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planbereich

Der Planbereich umfaßt einen Teil des nördlichen Altstadtrandes und die vorgelagerte Baureihe zwischen der Kelternstraße und dem Wasserlauf der Ammer.

Der westlich angrenzende Bereich ist durch die Bebauungspläne "Haagtor" und "Westbahnhofstraße/Rappstraße" geregelt. Im Osten schließt südlich der Bebauungsplan "Lazarettgasse-Bachgasse-Schmiedtorstraße" an.

des Straßenraums in seiner städtebaulichen Gestalt besser erträglich gemacht werden.
Die Ausstattung des Gebiets mit Grünflächen und Straßenbäumen muß verbessert werden.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Mischgebiet

Die dem Kelternplatz zugeordneten Baugebiete werden als "Mischgebiet" ausgewiesen; sie sind starken Immissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Die Gebäude sind von der Lage her auch für die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen gut geeignet; dasselbe gilt für ein Mischgebiet an der Schmiedtorstraße.

Oberhalb des 1. Obergeschosses werden nur Wohnnutzungen zugelassen.

6.2 Besonderes Wohngebiet

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gewerbenutzungen sind nach § 4 Ziff. 2 BauNVO zulässig, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Diese Gebietscharakteristik ist in den Gebieten entlang der Hohentwielgasse, der Straße Am kleinen Ämmerle und an der Hinteren Grabenstraße vorhanden und soll dort erhalten bleiben.

Es wird festgesetzt, daß in diesen Gebieten oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist.

6.3 Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kelternplatz" wird vollständig überlagert durch den Bebauungsplan "Altstadtgebiet".

In diesem Bebauungsplan sind zusätzliche Regelungen enthalten über die Zulässigkeit

- der Errichtung und Erweiterung von Speise- und Schankwirtschaften und
- der Errichtung und Erweiterung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten.

7. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden weitgehend durch das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen bestimmt.

Um dieses Ziel zu erreichen, muß von der Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Nutzungshöchstwerte entsprechend § 17 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Öffentliche Gründe, die dagegen sprechen, sind nicht erkennbar. Die Erhöhung der Werte ist teilweise durch die Festlegung privater Grünflächen und durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche ausgeglichen.

Bei der vorhandenen Bauweise handelt es sich teilweise um geschlossene Bauweise, teilweise um offene Bebauung mit reduzierten Grenzabständen. Für die Gebiete mit offener Bauweise wird die Zulässigkeit reduzierter seitlicher Grenzabstände von mindestens 2,0 m gemäß § 7 (3) der Landesbauordnung festgelegt.

8. Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden festgelegt:

- die Fläche des Feuerwehrstandorts - Mitte mit einer Erweiterungsfläche nach Osten, die für den dringenden mittelfristigen Bedarf unbedingt erforderlich wird,
- die Fläche der Hauptschule Innenstadt, die nach Umsiedlung der Schule in die Weststadt Zwecken der Stadtverwaltung und kulturellen Zwecken zugeführt werden soll.

9. Lärmimmission

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/4.82 für Mischgebiet werden entlang der Kelternstraße/Am Stadtgraben heute erheblich überschritten. Eine Verstärkung des Verkehrsvolumens ist nicht vorgesehen.

Abhilfe kann nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Orientierung der Schlafräume weg von der Straße) geschaffen werden. Wichtig ist, daß die von der Straße abgewandten Bereiche als verkehrsberuhigte und begrünte Bereiche erhalten und verbessert werden.

Der nördliche Planbereich ist als Zone mit erhöhter Lärmbelastung zu betrachten.

10. Verkehrsplanung

10.1 Allgemeines

Der Verkehrszug Kelternstraße - Am Stadtgraben/Rümelinstraße dient als Teil des übergeordneten Straßennetzes. Zur Abwicklung des Individualverkehrs, des Lieferverkehrs und des Öffentlichen Personennahverkehrs muß der nur mit einer durchgehenden Spur je Richtung ausgestattete Verkehrszug mit einer optimalen Signalsteuerung ausgestattet werden, um die für den vorhandenen Verkehr erforderliche Kapazität bereitstellen zu können.

Eine Verbreiterung der Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Die Zufahrten aus diesem Hauptverkehrsstraßenzug in die Altstadt sollen so ausgebildet werden, daß kein Fremdverkehr in die Altstadtstraßen "gelockt" wird; der Fremdverkehr soll unmittelbar vom Hauptstraßennetz in die vorhandenen und geplanten Parkhäuser gelenkt werden.

10.2 Radwegenetz

Die im Plangebiet verlaufende Ost-West-Trasse des Radwegenetzes wird getrennt vom Fahrverkehr über die südliche Fläche des Kelternplatzes und die Hintere Grabenstraße geführt.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den ÖPNV ist nördlich des Gebäudes Am Stadtgraben 35 eine Haltestelle eingerichtet. Die Gegenhaltestelle befindet sich in der Rümelinstraße. Die bisher auf dem Kelternplatz vorhandene Schulbushaltestelle (Richtung West - Ost) wird im Zusammenhang mit der Verlegung der Hauptschule Innenstadt und der Albert-Schweitzer-Realschule verlegt in den Bereich der Kreuzung Rappstraße/Westbahnhofstraße (siehe Bebauungsplan "Westbahnhofstraße/Rappstraße").

10.4 Fußgängerverhältnisse

Die Situation für die Fußgänger im Planbereich muß insbesondere im Bereich des Kelternplatzes, der Schmidtor Kreuzung und der Schmidtorstraße verbessert werden. Dabei ist u.a. der Weg aus der Altstadt zum Parkhaus König von besonderer Bedeutung.

Folgende Maßnahmen dienen diesem Zweck:

- a) Baumpflanzungen im Bereich Kelternplatz/Schmidtor Kreuzung
- b) Umbau des Schmidtor Knotens mit einer Mittelinsel (ähnlich der Einmündung Am Stadtgraben/Mühlstraße)
- c) Aufpflasterung des Bereichs vor der Kelter (siehe 10.5).

10.5 Straßenumbau

Bei den im Plan dargestellten Spureinteilungen, Richtungspfeilen und Überquerungen innerhalb der Straßenflächen handelt es sich um erläuternde Hinweise, nicht jedoch um planungsrechtliche Festlegungen.

Im Plangebiet muß ein Teil der Straßenflächen neu gestaltet werden:

Kelternplatz

Auf der Nordseite wird der Gehweg verbreitert; zwischen Fahrbahn und Gehweg werden Parkbuchten und eine Baumreihe angelegt.

Der südliche Bereich wird im Westen als Feuerwehrevorplatz, im Osten als Fußgängerbereich mit zwei Baumreihen angelegt.

Schmidtorstraße

Der Bereich der Einmündung der Lazarettgasse bis zur Kelternstraße soll aufgepflastert und als Langsamfahrbereich gestaltet werden. Für den Autofahrer soll dieser Bereich nicht als "Einfahrt" in die Altstadt erscheinen. Der Altstadt eingang Schmidtor wird durch einen Neubau, der westlich an das Gebäude Hintere Grabenstraße 45 anschließt, (mit Fußgängerarkade) betont.

Am kleinen Ämmerle/Hohentwielgasse

Umbau als verkehrsberuhigter Bereich (teilweise bereits vollzogen).

Hintere Grabenstraße

Ausbau der Fußgängerzone und des Radfahrbereichs.

10.6 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind derzeit auf öffentlichen Flächen abgestellt daneben sind private Garagen und Stellplätze und Einstellplätze im Bereich der Feuerwehr vorhanden für

54 Kfz.

66 Kfz.

zusammen

120 Kfz.

Bei 175 Haushalten (275 Bewohnern) im Plangebiet (1986) kann davon ausgegangen werden, daß $175 \times 75 \% = 140$ Stellplätze allein für die Bewohner gebraucht werden. Die Stellplätze im Plangebiet reichen somit nicht für den Bedarf der Bewohner aus.

Der Bedarf der Beschäftigten und Besucher des Gebietes kann nur auf Parkplätzen außerhalb des Plangebietes gedeckt werden (Parkhaus König, Parkplätze westlich der Rappstraße).

Nach der Planung wird sich die Zugangssituation für das Parkhaus König verbessern.

Die öffentlichen Parkplätze werden reduziert
(Beseitigung der Parkplätze auf dem Keltern-
platz) auf

27 Kfz.

Auf privaten Flächen sind als Stellplätze aus-
gewiesen (Wegfall von Stellplätzen auf künftigen
Gartenflächen und Wegfall von Stellplätzen bei
der Feuerwehr)

36 Kfz.

insgesamt

63 Kfz.

Die fehlenden Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher müssen in
Parkierungsanlagen am Rande der Altstadt bereitgestellt werden:

Aufstockung des Parkhauses König, Parkhaus im Bereich Hermann-Hepper-Halle.
Insbesondere bei den Beschäftigten muß auf eine verstärkte Benutzung ande-
rer Verkehrsmittel ausgewichen werden.

Für die Feuerwehr sollen drei bisher als Anwohnerplätze genutzten Plätze re-
serviert werden; als Ersatz dafür sollen Anwohnerplätze auf dem Grundstück
Hohentwielgasse 24 ausgewiesen werden (siehe Ziff. 12). Zum Abstellen von
Einsatzfahrzeugen der Feuerwehrleute im Alarmfall soll in dem Fußgängerbe-
reich nördlich der Gebäude Kelternstraße 9 und Hohentwielgasse 10 eine Flä-
che markiert werden.

11. Grünplanung/Grünordnungsplan

Der Ammerlauf soll als charakteristisches Element der Innenstadt-
Situation mit einer wichtigen ökologischen Funktion erhalten bleiben
und in seiner Ausgestaltung verbessert werden. Im Bereich östlich
der Schmiedtorkreuzung soll das südliche Ammerufer ausgeweitet und
mit einer Baumpflanzung akzentuiert werden. Westlich der Schmidtorkreu-
zung wird die nördliche Baugrenze der Bauzeile auf der Südseite der
Ammer so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Haupt-
gebäude eine angemessene begrünte Unterzone erhalten bleibt.

Auf dem Kelternplatz soll durch eine Entsiegelung von Teilflächen
und das Pflanzen von Bäumen eine Verbesserung der Durchlüftung er-
reicht werden.

Im Inneren der Bauquartiere werden einzelne, bisher unbebaute Flächen
aus dem Bauland ausgeklammert und als "private Grünfläche" festgesetzt.
Der Grünordnungsplan ergänzt den Bebauungsplan und verdeutlicht die
Vorstellungen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die öffentlichen Nutzungen erforderlichen Flächen befinden
sich nicht in vollständigem Umfang im städtischen Eigentum.

Erworben werden müssen

- das Grundstück Kelternstraße 17 (der dort vorhandene Lebensmittel-
Supermarkt soll einvernehmlich von dem Eigentümer erworben werden
- als Ersatz bezüglich des Angebots an Lebensmittel-Einzelhandels-
flächen wird in der ehemaligen Kelter Schmiedtorstraße 17 eine
Markthalle geplant),*

* Der Gemeinderat hat am 15.08.1988 einen Antrag der Verwaltung auf Weiterplanung
einer Markthalle in der Kelter abgelehnt.
11.11.1988 gez. Feldtkeller

- das Grundstück Hohentwielgasse 24 (auf dem ein öffentlicher Parkplatz für die Anwohner als Ersatz für zugunsten der Feuerwehr verlorengegangenen öffentlichen Parkplätze angelegt werden soll; die Stadt besitzt für dieses Grundstück ein Ankaufsrecht).

An der Einmündung der Schmiedtorstraße in den Kelternplatz soll aus städtebaulichen Gründen gegenüber der Kelter ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Fußgängerarkade im Erdgeschoß errichtet werden. Für dieses Vorhaben muß ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche entwidmet und als Bauland ausgewiesen werden.

13. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung vom 18.7.1979. Die Festsetzungen der Stadtbildsatzung bilden einen Teil des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans "Kelternplatz".

14. Erhaltungsgebot

Die Bebauung des Plangebiets besteht entlang der Kelternstraße aus Gebäuden mit einem Alter von ca. 100 Jahren. Der Bereich der Lazarettgasse, der Hohentwielgasse und Am kleinen Ämmerle ist noch mit mittelalterlichen Gebäuden geprägt. In den Gebäuden überwiegen die Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Diese Wohnungen bilden ein - oft auch noch preisgünstiges - Angebot für Haushalte mit Kindern, die innenstadtnah wohnen möchten. Die Bereitstellung von Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe ist im Bereich der Innenstadt besonders schwierig.

Die Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur gehört zu den Zielen der Altstadtsanierung. Deshalb wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kelternplatz" gemäß § 39h BBauG als Gebiet ausgewiesen, in dem die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 39h Abs. 3 Ziff. 3 BBauG).

15. Kostenermittlung

Folgende Kosten der Durchführung des Bebauungsplans sind überschlägig ermittelt worden:

- Umbau Kelternplatz/Schmiedtorstraße	DM1.650.000.
- Umbau Hintere Grabenstraße	DM250.000.
- Umbau Am kleinen Ämmerle/Hohentwielgasse	DM250.000.

- Landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich der Ammer

DM 300.000

- Erwerb der Grundstücke Kelternstraße 17 und Hohentwielgasse 24

.....

Tübingen, den 10.05.1988/15.03.1989

Friedrich