

(431)

Anlage 3 zur Vorlage 91 / 96

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Brunsstraße / Mohlstraße"

## 1. ANLASS DER PLANUNG

In dem Bauquartier zwischen Bruns-, Mohl-, Hausser- und Melanchthonstraße befindet sich an der Nordseite, zur Mohlstraße hin, noch eine Baulücke, die jedoch planerisch so gewollt, d.h. in einem Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche festgeschrieben ist. Der Grundstückseigentümer dieser Fläche, das Land Baden-Württemberg, hat Anfang des Jahres 1995 zu erkennen gegeben, daß es hier noch eine Möglichkeit zur Innenverdichtung sieht, die genutzt werden sollte.

Da einerseits in Tübingen noch ein dringendes Wohnbedürfnis besteht, andererseits jedoch ein rechtsgültiger Bebauungsplan die Schließung der Baulücke in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zuläßt, ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Planänderungsverfahren) gegeben.

## 2. PLANBEREICH

Der Planbereich ergibt sich durch das zu überplanende Wohnquartier, das durch die Bruns-, Mohl-, Hausser- und Melanchthonstraße begrenzt ist.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 0,66 ha, davon sind

allgem. Wohngebiet	0,45 ha
--------------------	---------

Öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha
----------------------------	---------

## 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes ist Teil des seit 06.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bruns-/Mohlstraße". Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich somit um ein Planänderungsverfahren. Die Baufläche ist in dem derzeit gültigen Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der Änderungsbebauungsplan nimmt diese bestehende Festsetzung auf.

## 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die städtebauliche Zielvorstellung dieser Darstellung war, die gesamte sog. "Wilhelmsvorstadt" mit ihren vielseitigen Nutzungen so zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan weicht von dieser generellen Zielvorstellung durch die Ausweisung "allgemeines Wohngebiet" ab.

Diese geringfügige Abweichung mit einer relativ kleinen Fläche um eine "Stufe" in der Nutzungsart ist noch als "entwickelt" im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten. (Zu den Gründen siehe auch Ziff. 6 der Begründung.)

## 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung eines innerstädtischen, derzeit nicht optimal genutzten Quartiers geschaffen werden. Das Wohnquartier zwischen der Bruns-, Mohl-, Hausser- und Melanchthonstraße weist an der Mohlstraße eine noch offene Flanke auf, die ohne jedes städtebauliche Problem geschlossen werden könnte und sollte. Diese im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte, nicht überbaubare Fläche ist der "Rest" der ehemaligen Nordtangente, die an dieser Stelle das landeseigene Grundstück schräg durchschnitt. Die Zielsetzung einer besser ausgebauten Stadteinfahrt auf der ehemaligen Nordtangentialtrasse wird mit diesem vorliegenden Bebauungsplan endgültig aufgegeben.

Die Wilhelmsvorstadt weist in ihren sämtlichen Quartieren das Prinzip einer Blockrandbebauung auf. Dieses wird nun auch in dem vorliegenden Bebauungsplanbereich konsequent durchgeführt. Eine weitere sinnvolle Konsequenz liegt in der Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Als besonders positiv ist zu werten, daß das Quartier innenstadtnah liegt und zudem noch sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist.

Gestaltung, Stellung und Höhenentwicklung der geplanten Bebauung nehmen die verschiedenen städtebaulich gegebenen Randbedingungen der vorhandenen Bebauung auf: Dies ist einerseits die gegenüberliegende Neubebauung mit dem dominanten und prägenden Wohn- und Geschäftsgebäude, andererseits ist es die Baukörperstruktur der drei bestehenden Wohngebäude im Quartier und weiterhin ist es die Randbebauung entlang der Mohlstraße. Bewußt wurde auf eine gestalterische Anlehnung an die Gebäude aus den 30er Jahren verzichtet, sondern eine moderne Gestaltung, besonders im Hinblick auf die Dachform, gewählt.

## 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte Quartier wird als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für diese Ausweisung spricht sowohl die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan vorliegende gleiche Festsetzung, als auch die vorhandene Nutzung (nur Wohnen!), als auch die beabsichtigte Nutzung, die ebenfalls auf die Bereitstellung von innenstadtnahem Wohnen abzielt.

Die städtebaulich gewünschte Mischung von Nutzungen, die als generelles Leitziel für die Stadtplanung gilt, läßt sich auch in einem "allgemeinen Wohngebiet" in ausreichendem Maße erreichen, wenn man den Katalog der dort zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen betrachtet. Rechtlich gesehen kann die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung nur als Angebot gewertet werden. Ob dieses Angebot auch genutzt wird, bleibt den Bauherren überlassen.

Die getroffene Nutzungsfestsetzung als "allgemeines Wohngebiet" wird unter den oben aufgeführten Aspekten als sinnvoll und richtig angesehen.

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der zusätzlichen Bebauung ist die Schließung des Quartiers an der Mohlstraße. Dementsprechend wird die zulässige Baukubatur der vorhandenen angepaßt. Die neu zu erstellende Kubatur wird durch Baustreifen und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die vorhandenen Wohngebäude werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## 8. VERKEHRSPLANUNG

### 8.1 Individualverkehr

Über das vorhandene Straßennetz hinaus wird keine weitere öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Als besonders kritisch stellt sich der Anschluß der geplanten und vorhandenen Stellplatzflächen an das Straßennetz dar: Die Hausserstraße als Hauptzufahrt muß von jeder zusätzlichen Störquelle freigehalten werden (insbesondere wird hier an eine Verstärkung des ÖPNV gedacht und die notwendigen Halteflächen hierfür). Die Mohlstraße stellt sich im Einmün-

dungsbereich in die Hausserstrasse als eine bereits derzeit kritische Situation dar durch die verschiedenen Einfahrten und die dort vorhandenen Fußgängerquerungsströme, insbesondere von Kindern.

Der Bebauungsplan schreibt deshalb die Zufahrt zu dem Gesamtbaugrundstück an der Mohlstraße vor und die Ausfahrt in die Melanchthonstraße.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Die derzeit im Hofbereich vorhandenen Stellplätze und die für das geplante Neubauvorhaben zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage im Hofbereich untergebracht werden. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung. Oberirdische Stellplätze mit direkten Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

## **8.3 Fußgänger, Radfahrer, öffentlicher Personennahverkehr**

Für Fußgänger sind die vorhandenen Gehwege ausreichend. Radfahrer müssen die Fahrbahn des vorhandenen Straßennetzes benutzen.

Der Bereich ist durch die Haltestelle Melanchthonstraße direkt an den ÖPNV mit 4 Stadtbuslinien angeschlossen (stadteinwärts). Stadtauswärts ist die Entfernung von der Haltestelle Mohlstraße mit 200 m ebenfalls als sehr günstig zu beurteilen.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die am Planbereich direkt vorbeiführende Hauptzufahrt zur Stadt im Zuge der Wilhelm-, Mohl-, Hausser- und Hölderlinstraße bringt einen beachtlichen Verkehrslärm, der für das Wohnen in direkter Einwirkung nicht mehr vertretbar und zulässig ist. Der Bebauungsplan schreibt deshalb entsprechende Schallschutzmaßnahmen vor, sei es durch Grundrißgestaltung oder durch Lärmschutzfenster.

## **10. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Durch seine Lage im Innenbereich, im Einflußbereich von Verkehrsstraßen, weist der Planbereich relativ hohe Staub-, Blei-, Benzol- und Toluolimmissionen auf. Diese Werte können für das Wohnen noch gerade toleriert werden, wobei

eine generelle Senkung dieser Werte anzustreben ist aber nicht deswegen auf eine Ausweisung eines Baugebietes verzichtet werden sollte.

Aufgrund der historischen Altlastenerkundung besteht für den Planbereich kein Verdacht auf Altlasten.

Nach dem stadtklimatischen Gutachten von Dr. Vogt aus dem Jahre 1994 setzt sich eine Frischluftströmung vom Bärensitz und Iglersbach als vermutete lokale Strömung mittleren Ausmaßes entlang der Mohlstraße bis in den Planbereich und darüber hinaus fort. Diese Luftströmung wird durch den geplanten Baukörper entlang der Mohlstraße wahrscheinlich geringfügig beeinträchtigt.

Die geplante Wohnbebauung - und auch die vorhandene Bebauung - kann an die Fernwärmeversorgung des Gemeinschaftskraftwerkes Tübingen GmbH angeschlossen werden. Dies ist sich hinsichtlich der Energieausnutzung und Schadstoffbegrenzung als optimal zu beurteilen.

## **11. GRÜNORDNUNG**

Der neu zu überplanende Grundstücksteil stellt rein optisch, nicht jedoch konkret planungsrechtlich eine Baulücke dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind - wenn überhaupt vorhanden - so gering, daß hier eine Anwendung von § 8 a BauGB entfällt.

## **12. BODENORDNUNG**

Das gesamte Baugebiet umfaßt das Grundstück Flst. 1729, das derzeit in Landeseigentum steht. Sofern das Land den noch unbebauten Grundstücksbereich nicht selbst bebauen will, steht einem Verkauf an einen Bauträger nichts im Wege, ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist dazu nicht erforderlich.

## **13. KOSTEN**

Öffentliche Ver-, Entsorgungs- oder Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es entstehen deshalb auch keine Kosten für die Stadt. Mit dem Bau könnte sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.