

B e g r ü n d u n g
zumStadtplanung Tübingen
Bebauungsplankarten

Fasz. 288 / 46

Bebauungsplan "Neckarmüllerei"

Der Bereich der Einmündung der Gartenstraße in die Mühlstraße stellt einen besonders schwierigen Verkehrsknotenpunkt dar, der von der Verkehrsdichte des Fahrzeugverkehrs wie auch im Hinblick auf die hier zusammenlaufenden Fußgängerverbindungen dringend einer verkehrstechnischen und hiermit im Zusammenhang einer städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Der Verkehr fordert hier zur verkehrstechnisch einwandfreien Lösung des Verkehrsknotens - insbesondere hinsichtlich der notwendigen Straßenverbreiterungen im Zuge der Gartenstraße und ihrer Einmündung in die Mühlstraße - Eberhardsbrücke gegenüber dem Bebauungsplan vom 18.6.1867 im öffentlichen Interesse wesentliche Einschränkungen hinsichtlich der gegebenen Grundstücksnutzung.

Diese Tatsache fand Berücksichtigung bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Baunutzungsverordnung (GRZ = 0,64; BMZ = 9,0).

Bezüglich der A r t der baulichen Nutzung wurde der Bereich als "Sondergebiet" (Hotel-und Ladengebiet gemäß § 11 BauNVO) eingestuft, da es sich bei dem vorliegenden Projekt für die Bebauung des Neckarmüllereigeländes einerseits um Einrichtungen des Fremdenverkehrs (Hotel mit Restaurant, Café usw.) andererseits um ein Laden- und Geschäftszentrum handelt.

Es ist anzunehmen, daß entsprechend dem vorgesehenen Raumprogramm der Gesamtgebäudekomplex mit wirtschaftlichem Leben erfüllt sein wird und hierdurch neben der zu erwartenden städtebaulichen Bereicherung hier auch eine Belebung in wirtschaftlicher Hinsicht entsteht.

Im einzelnen ist bei der proj. Gebäudegruppe folgendes Raumprogramm vorgesehen:

Hotel	46 2-Bett-Zimmer	92 Betten
Tanzrestaurant	128 Sitzplätze	
Restaurant	250 Sitzplätze	
Café	154 Sitzplätze	
Kegelbahn		
Büroräume	ca. 390 qm	
Läden	ca. 1680 qm.	

Für diese Einrichtung sind ca. 180 Einstellplätze erforderlich, von denen ca. 150 - 160 in dem Parkierungsbauwerk auf dem Wöhrdplatz untergebracht werden müssen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Straßen- ausbauplans des Tiefbauamtes für die Gartenstraße aufgestellt.-

Zusätzlich wurde die Höhe der Gebäude mit der Oberkante des Flachdachs, bezogen auf die NN-Höhe, angegeben.

Im Hinblick auf die besondere Höhensituation in diesem Gebiet und den daraus sich zwangsläufig ergebenden Vor- und Rücksprüngen in den einzelnen Geschossen war es notwendig, auch die Baugrenzen in den verschiedenen Ebenen anzugeben. Auch wurden die gesamten Gehwegrechte gemäß § 9 Abs. 11 Ziff. 11 BBauG. eingetragen, die besonders entlang der Neckarseite wichtig sind.

Überschlägige Kosten:

Straßenbau ca.:
Kanalisation ca.:
Versorgungsleitungen ca.:


Stadtoberbaurat