

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung "Untere Viehweide",
Teil II, in der Fassung vom 10. März 1972;
Antrag des Herrn Kurt Karrer, REWE-Lebensmittelgeschäft,
Gottlieb-Olpp-Str. 22

Zur Ausweitung seines Warenangebots und Verbesserung der Einkaufsverhältnisse beabsichtigt Herr Karrer sein Lebensmittelgeschäft an der Gottlieb-Olpp-Straße zu erweitern.

Da hierzu der im Bebauungsplan ausgewiesene Baustreifen nicht ausreicht, d.h. dieser auf der rückwärtigen Begrenzung überbaut werden müßte, hat Architekt Achstetter im Auftrag von Herrn Karrer beim Baureferat am 2.3.1971 eine Bauanfrage eingereicht, in der er um eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes ersuchte.

Bei der Nachbaranhörung wurden jedoch von verschiedener Seite gegen das Erweiterungsprojekt Einsprüche erhoben, so daß eine Genehmigung des Bauvorhabens durch Befreiung gemäß § 31 BBauG nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Herr Karrer hat daraufhin am 28.9.1971 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bzw. Ortsbauplanes gestellt.

Eine Behandlung dieses Antrags in der Techniker-Besprechung ergab, daß eine Änderung des Bebauungsplanes im vorliegenden Fall zu rechtfertigen und grundsätzlich zu unterstützen ist, da die geplante Erweiterung des Lebensmittelgeschäfts der besseren Versorgung der Wohnbevölkerung im Bereich "Untere Viehweide/Schönblick" - und damit öffentlichen Belangen dient. Auch im Hinblick auf das projektierte Geschäftszentrum "Waldhäuser-Ost" ist die Erweiterung des Lebensmittelgeschäfts an der Gottlieb-Olpp-Straße als funktionsfähiges Nebenzentrum erwünscht.

Vom Stadtplanungsamt wurde daher eine entsprechende Änderung des dort geltenden Bebauungsplanes aus dem Jahre 1956 vorbereitet. Dabei greift der Planbereich dieser Bebauungsplan-änderung teilweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus mit dem Ziel, für einen arrondierten Bereich die bisher

geltenden Festsetzungen bzw. Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Ortsbausatzung durch einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 9 und § 30 BBauG, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung abzulösen.

In dem ausgearbeiteten Änderungsentwurf wurde der Planbereich in Anlehnung an die bisherige Einstufung als "Landhausgebiet" gemäß § 3, Abs. 1 - 3 Bau NVO als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Danach ist auch in reinen Wohngebieten die Einrichtung von Läden "zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes" als Ausnahme zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde

die Geschößzahl	Z = II
die Grundflächenzahl	GRZ = 0.25 und
die Geschößflächenzahl	GFZ = 0.6

festgesetzt.

Von diesen Nutzungswerten abweichend wurde im Bereich des Lebensmittelgeschäfts Karrer - auf den Grundstücken der Gebäude Nr. 22 und 24 der Gottlieb-Olpp-Straße - aus den oben dargestellten Gründen eine höhere Nutzung mit

GRZ = 0.35 und
GFZ = 0.7

ausgewiesen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen sind nicht eingeplant.

Tübingen, den 10. März 1972

F. F. F.
Stadtoberbaurat