

B e g r ü n d u n g

Fax 334 126a

zum

Bebauungsplan "Marquardtei" (Planänderungs-
verfahren)

Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Bauprojekt der Wirtschaftsvereinigung Deutscher Zahnärzte, die als Bauträgergesellschaft das Gelände der "Marquardtei" - zwischen Herrenberger Straße und Charlottenstraße - nach Abbruch des bisherigen überalterten und teils zweckentfremdeten Gebäudebestandes neu überbauen will und hierzu das Architekturbüro Kreidler in Horb zur Projektbearbeitung beauftragt hat. Unter Berücksichtigung der günstigen Ortslage (Stadt Nähe mit guter Verbindung zum Klinikgebiet) sollen auf dem Gelände folgende bauliche Einrichtungen untergebracht werden:

1. ein Gebädetrakt entlang der Herrenberger Straße mit Büro- und Geschäftsräumen sowie einem Restaurant als Ersatz für die alte Gaststätte "Marquardtei";
2. ein Institutsgebäude für eine Zahnarzthelferinnenschule als Modellfall einer neuartigen Berufsausbildung;
3. ein Bürogebäude zur Anmietung für die Klinikverwaltung im Nordosten des Grundstücks;
4. zwei konzentrierte Wohnanlagen für stadtnahe Miet- und Eigentumwohnungen an der Charlottenstraße;
5. eine Tiefgarage unter einem Teil der proj. Gebäude zur Unterbringung der erforderlichen Einstellplätze.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des umfangreichen Projektes auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung und die dazu notwendige Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wurden das Baureferat, der Beirat für Städtebau und der Gemeinderat frühzeitig in die Projektentwicklung eingeschaltet.

Außerdem wurde im Rahmen einer Bauanfrage eine Nachbaranhörung durchgeführt. Hierbei vorgebrachte Einsprüche sind durch mehrfache Überarbeitung des Projektes berücksichtigt worden (u.a. Änderung der Gebäudestellung und -gruppierung, Rücksichtnahme auf Baumbestand).

Danach hat der Gemeinderat am 25.1.1971 das Baureferat mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs zur Planänderung beauftragt, dessen Plangebiet durch Einbeziehung angrenzender Bereiche arrondiert werden sollte.

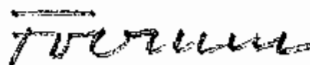
Der Planentwurf in der Fassung vom 1.6.1971 sieht im einzelnen folgendes vor:

1. Der gesamte Planungsbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) eingestuft. Hierbei sind gemäß § 4, Abs. 3 der Baunutzungsverordnung auch Einrichtungen für Verwaltungen sowie Büro- und Geschäftsräume zugelassen.
2. Entlang der Herrenberger Straße sind mehrfach gestaffelte Baustreifen ausgewiesen, mit einer zulässigen Höhenentwicklung bis zu 4 Geschossen.
Beiderseits des Fußgängeraufganges zum "Geigerle" sind diese Baustreifen nach Norden abgeschwenkt und enden an der Charlottenstraße.
In westlicher Richtung folgen zunächst 2 senkrecht zur Charlottenstraße gestellte Baustreifen für eine 3-6 bzw. 2-8-geschossige Bebauung.
Danach verläuft der Baustreifen entlang der Charlottenstraße und Stöcklestraße mit einer zulässigen Höhenentwicklung von 3 bzw. 4 Geschossen. Dieser Baustreifen ist weitgehend aus dem bisher rechtskräftigen Ortsbauplan übernommen und nur teilweise unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung korrigiert.
3. Als zusätzliche Festsetzungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurden im westlichen Planbereich
eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und
eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 ausgewiesen.

Im östlichen Planbereich erhöhen sich diese Nutzungswerte
auf GRZ = 0,4 und
GFZ = 1,1.

4. Auf dem östlichen Teil des Marquardteigeländes ist im Plan eine Tiefgarage mit Zufahrten von der Herrenberger Straße und Charlottenstraße ausgewiesen. Hierbei ist durch Einschrieb gemäß § 21 a der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit vorbehalten, Flächen der Tiefgarage bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren anteilmäßig in Ansatz zu bringen.
5. Zusätzliche öffentliche Erschließungseinrichtungen oder Versorgungsanlagen sind im vorliegenden Plan nicht ausgewiesen.

Tübingen, den 1. Juni 1971


Stadtoberbaurat