

Begründung zum

Bebauungsplan "Mühlbachäcker-Süd"

1. Anlaß der Planaufstellung

Das Plangebiet war bereits einmal in eine städtebauliche Neuordnung, nämlich den Bebauungsplan "Mühlbachäcker" (vom 12.7.1965) aufgenommen worden. Bei jenem Plan ging es darum, das gesamte, bisher unbebaute Gebiet der Mühlbachäcker als Behördenzentrum auszubilden. Dabei war der südliche Teil - das jetzige Plangebiet - für eine Wohnbebauung ausgewiesen worden.

Durch die stark rückläufige Investitionsbereitschaft der Staatlichen Behörden und dadurch, daß der südliche Teil der Mühlbachäcker aus dem Verfahren ausgeklammert wurde, hat sich in der Folgezeit ein privater Bauträger für das Gebiet interessiert mit der Absicht, hier Eigentumswohnungen zu errichten. Als weitere private Initiative kam der Wunsch des Bengel-Vereins hinzu, auf einem Teil der südlichen Mühlbachäcker ein größeres Studentenwohnheim zu errichten.

Ortsbeirat und Gemeinderat standen diesen Initiativen positiv gegenüber, da dadurch ein ursprüngliches Planungsziel des Bebauungsplanes "Mühlbachäcker", nämlich mit neuen Siedlungsimpulsen die Infrastruktur in der Südstadt und in Derendingen zu verbessern, einen Schritt weitergebracht werden konnte.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Festsetzung der Nutzungsart entspricht den Darstellungen des zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächenutzungsplanes wie auch den Vorstellungen der Südstadt-Broschüre und der Stadtentwicklungsplanung.

Durch die Ausklammerung der verlängerten Julius-Wurster-Straße ist die übergeordnete Straßenplanung weitgehend offengehalten, lediglich die Alternative A aus der Südstadt-Broschüre (siehe auch STEP) ist damit ausgeschieden.

3. Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Im Plangebiet gelten in Teilbereichen derzeit noch die Vorschriften der Derendinger Ortsbaupläne vom 30. Juni 1900 und vom 23. April 1930. Die übrigen Teilflächen liegen im Außenbereich.

Das Plangebiet war vollständig erfaßt vom Bebauungsplanentwurf "Mühlbachäcker", der am 19. Juli 1965 aufgestellt wurde. Die Teile II und III, die das Plangebiet erfassen, wurden jedoch nicht als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 8. Juli 1974 den Aufstellungsbeschluß für die Teile II und III aufgehoben.

4. Plangebiet

Der Planbereich wurde relativ eng gefaßt, d.h. im Sinne des Bundesbaugesetzes nur das Gelände mit einbezogen "soweit eine Umnutzung erforderlich ist". Die Derendinger Straße und Verlängerung der Julius-Wurster-Straße über die Bahn Richtung Saiben wurden nicht ins Plangebiet einbezogen, da der Straßenausbau im Zusammenhang mit der übrigen Verkehrsführung in der Südstadt getrennt behandelt werden soll und die Durchführung der Maßnahme in naher Zukunft nicht heransteht.

Lediglich für einen Zwischenausbau des Knotens Derendinger Straße/Heinlenstraße wurde die dringend notwendige Aufweitung für einen Linksabbieger ins Plangebiet mit einbezogen.

5. Bebauung

Art der Nutzung:

Im Baugebiet sind etwa im gleichen Verhältnis allgemeiner Wohnungsbau und Wohnheime für Studenten vorgesehen. Da Studentenwohnheime nicht im "reinen Wohngebiet" zulässig sind und da die Lärmemissionen von Straße und Bahn relativ hoch liegen werden, ist das Plangebiet als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Maß der Nutzung:

Für die Neubauzonen wurde ausgewiesen:

eine Grundflächenzahl	GRZ von 0,3,
eine Geschoßflächenzahl	GFZ von 1,0 und
eine Festsetzung der	
Vollgeschosse) von 2 bis max. 7.

In einem Bereich der geplanten Geschoßbauten wurde eine Mindest- und eine Höchstgrenze für die Geschoßzahlen festgelegt, damit dadurch eine Angleichung an die übrige (vorhandene und geplante) Bebauung garantiert wird.

Die angegebenen Nutzungswerte liegen unter den Werten, die für die Wohnbebauung in der Planung "Mühlbachäcker" Teil I vorgesehen sind (z. B. GFZ: 1,3). Bei der Festlegung der GFZ in diesem Gebiet ist berücksichtigt worden, daß das Planungsgebiet ringsum von Straßen umschlossen ist, daher vom Verkehrslärm beeinträchtigt wird und innerhalb des kleinen Bereichs keine Möglichkeiten zur Kompensation einer Verdichtung gegeben sind.

Das Studentenwohnheim des Albrecht-Bengel-Vereins soll im Endstadium folgendes Programm beinhalten:

200	Studentenzimmer
20	Tutorenwohnungen
	Wohnungen für Professoren,
	Hausmeister, Seminarräume,
	Kantine, usw.

Der geplante Wohnungsbau wird - je nach Wohnungsgemeinde - ungefähr 65 Wohnungen für ca. 200 Menschen bieten.

Für die bestehende Einzelbebauung an der Derendinger Straße und der Ludwig-Krapf-Straße wurden die verschiedenen vorhandenen Nutzungswerte auf einen einheitlichen, höheren Wert aufgezoht (z.B. Z = III).

6. Verkehrerschließung

Fahrverkehr

Äußere Erschließung

Das Verkehrskonzept ist auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Mühlbachäcker", Teil I aufgebaut worden, und hat die Planungsalternativen "A" und "B" der Broschüre "Südstadt Tübingen" mitverarbeitet.

Diese Vorgaben sind dann zu einer neuen Lösung weiterentwickelt worden: Die Mühlbachäckerrandstraße bleibt in ihrer bisherigen Trassierung erhalten, die Verbindung zum Saiben erfolgt in der Linie der verlängerten Julius-Wurster-Straße, die jedoch keinen geradlinigen Anschluß Richtung Hechinger Eck hat, sondern mit einem T-Anschluß an die Derendinger Straße anbindet. (Diese Straßenführung ist jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens). Die Derendinger Straße bleibt grundsätzlich 2-spurig, wird aber für die Linksabbiegespuren aufgeweitet, so daß durchgehend 3 Spuren vorhanden sind.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Gebietes ist in Verlängerung der Neuffen Straße mit Anbindung an die Derendinger Straße vorgesehen (Planstraße B), die dann weiterführt

bis zur Planstraße A. Über diese eine Erschließungsstraße sind außer der neuen Wohnbebauung und des Studentenwohnheims auch die bisher über den Ludwig-Krapf-Weg erschlossenen Häuser angeschlossen. Es ist vorgesehen, im Endausbau der Planstraße A, die Planstraße B nicht mehr an der Derendinger Straße anzubinden, damit eine zu dichte Abfolge von Straßenkreuzungen bzw. -einemündungen vermieden wird.

Solange die Planstraße A noch nicht gebaut ist, muß die Erschließung des Gebietes ausschließlich über den neuen Anschluß der Planstraße B an die Derendinger Straße erfolgen.

Ruhender Verkehr

Bei der ausgewiesenen Bebauungsdichte und bei hoher Zahl der erforderlichen Stellplätze im Studentenwohnheim läßt sich das Stellplatzproblem nur mit einer Tiefparkierung lösen. Dies auch deswegen, damit die Beeinträchtigung im Wohngebiet so gering wie möglich gehalten wird - auch im Hinblick auf die zusätzliche schlecht vermeidbare Beeinträchtigung durch die Planstraße A. Ein kleiner Teil der Stellplätze und zusätzliche Besucherplätze wurden oberirdisch ausgewiesen.

Fußgänger

Durch das Plangebiet hindurch laufen die beiden wichtigen Fußwegbeziehungen Ortszentrum Derendingen - Uhlandstraße und Ortszentrum Derendingen - Steinlachallee (siehe auch Südstadt-Broschüre und STEP).

Beiden Beziehungen wurde durch Ausweisung von Fußwegen mit begleitender kleinen Grünzonen Rechnung getragen. Der spätere Ausbau einer Fußgängerunterführung unter der Bahn und der Mühlbachäckerrandstraße wurde mit aufgenommen.

7. Folgeeinrichtungen

Läden für den täglichen Bedarf sind in der Höhe Heinlenstraße vorhanden, der Wochenbedarf muß im Stadtzentrum gedeckt werden. Nach einer städtebaulichen Entwicklung im Saiben wäre auch ein größeres Kaufangebot im erweiterten Derendinger Zentrum zu erwarten.

Die Kinder aus der Wohnanlage können den Kindergarten Heinlenstraße/Primus-Truber-Straße oder Kindergarten Wiesenstraße Derendingen besuchen.

Für die Grundschulen (Mörikeschule und Ludwig-Krapf-Schule) gelten dieselben Wegentfernung von ca. 400 - 500 m.

An weiterführenden Schulen liegt das Schulzentrum Uhlandstraße sowie das Schulzentrum Feuerhäggle relativ günstig. Beide Schulzentren können zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auch mit dem Bus erreicht werden.

8. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Freiflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die privaten Freiflächen ergeben sich aus der Grundflächenzahl, die mit 0,3 festgesetzt wurde. Die Kinderspielflächen für die Wohnanlage müssen entsprechend Kinderspielflächenverordnung auf dem privaten Grundstück geschaffen werden. Es ist dabei vorgesehen, daß außer Sandspielflächen für Kleinkinder zusätzlich ein kleiner Spielplatz nördlich der Gebäude Ludwig-Krapf-Straße 10 und 12 eingerichtet wird.

Zur optischen Abtrennung, zur Eingrünung und als Schutz vor Immissionen (Staub, Geruch) wurde im Bebauungsplan an bestimmten Stellen Pflanzgebote festgesetzt.

Die bepflanzten Lärmschutzwälle sollen insbesondere einen Schutz vor Lärmimmissionen bieten.

9. Zeitliche Abwicklung

Der Bengel-Verein beabsichtigt, sobald er die Baugenehmigung erhält, mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen. Die Investitionsvergünstigungen bis zum 30.6.1975 sollen dabei noch ausgenutzt werden.

Der zweite und dritte Bauabschnitt soll, je nach Finanzkraft, in 5 und 10 Jahren erfolgen.

Die Wohnbebauung soll ebenfalls abschnittsweise in 3 Zeitstufen, je nach Bedarf, verwirklicht werden. Konkrete Termine können hier noch nicht genannt werden.

Für den 2. Bauabschnitt des Bengel-Vereins und für das Projekt der Wohnbebauung wird es erforderlich, die Ferngasleitung, die mitten durch das Gebiet läuft, in die Planstraße A zu verlegen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Grundstücke zum größten Teil im Eigentum derer stehen, die sie nutzen wollen und sie nach Lage, Form und Größe der ausgewiesenen Nutzung entsprechen ist eine Umlegung nicht erforderlich.

11. Kosten

Nach einer überschlägigen Kostenberechnung fallen für die Erschließung folgende Ausgaben an:

1. Verkehrsflächen

a.) Fahrbahnflächen:

400 m² à 120 DM/m² = 480 000,-- DM

b.) Gehwegflächen

200 m² à 30 DM/m² = 60 000,-- DM

+ Mehrwertsteuer insgesamt 600 000,-- DM
=====

2. Kanalisation

a.) Hauptsammler sind (d = 1 200 mm)

300 m à 1 000 DM/m = 300 000,-- DM

b.) Kanal in der Planstraße A

(d = 400 mm)

200 m à 300 DM/m = 60 000,-- DM

3. Neubau einer Gasdruckregler-
station

80 000,-- DM

4. Transformatorenstation

25 000,-- DM

5. Spielplatz

738 m² à 40 DM/m² = 30 000,-- DM

insgesamt 1 095 000,-- DM
=====

Tübingen, den 27. Febr. 1975

Forum

Ergänzung zur Begründung

Zu Punkt 2.)

Durch die Stadtentwicklungsplanung und den Vorentwurf zum Teilflächennutzungsplan (Südstadt-Broschüre) ist faktisch die Einbindung in die vorbereitende Bauleitplanung gegeben - wenn auch die Entwicklung des Bebauungsplanes aus einem genehmigten Flächennutzungsplan formell damit nicht vorliegt.

Ergänzend muß hinzugefügt werden, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Bundesbaugesetz auch ohne genehmigten Flächennutzungsplan durchaus zulässig ist, wenn "zwingende Gründe es erfordern".

Diese zwingenden Gründe liegen auf jedenfalls bei dringend erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen vor.

Damit ist in vorliegendem Fall die Schaffung von Heimplätzen für Studenten gemeint. Der Universität Tübingen sind von den Landesbehörden 3 200 Studenten als Neuzulassungsquote für 1975 zugewiesen worden. Für die Schaffung von Wohnraum für Studenten darf es bei der vorliegenden Lage keinen Verzug geben.

Als weitere öffentliche Interessen, die für eine baldige Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, können genannt werden:

Aufwertung und Belebung des Stadtteilzentrums Derendingen.
Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs nach Derendingen
(damit Möglichkeit einer durchgehenden Linie Lustnau-Derendingen).

Für die Ausweisung der Wohnanlage sprechen zwar keine zwingenden Gründe, sie ist jedoch städtebaulich eng mit dem Baukomplex des Studentenwohnheimes verknüpft und nicht von dieser Planung zu trennen.

Demnach sprechen zwingende Gründe des öffentlichen Interesses für die Errichtung des Studentenwohnheims und somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im übrigen kann noch darauf hingewiesen werden, daß der Gemeinderat bereits am 19. Juli 1965 einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich "Mühlbachäcker" aufgestellt und damit seinen Willen zur baulichen Entwicklung in diesem Gebiet bekundet hat. Der vorliegende Bebauungsplan greift die Festsetzungen des damaligen Entwurfes im grundsätzlichen auf.

Zu Punkt 8.)

Die Stellungnahme der Medizin-meteorologischen Forschungsstelle zum Bebauungsplanentwurf hat ergeben, daß es in bioklimatischer Hinsicht wichtig ist, die Freiflächen zwischen den Häusern mit Bäumen und Büschen zu begrünen. Mit der ergänzenden textlichen Festsetzung unter Punkt 1.4 soll dieser Forderung entsprochen werden.

Forum