

Stadtplanungsamt

Tübingen, 10.8.1977

Begründung zum Bebauungsplan
"Stadtwerke Eisenhutstraße"

1. Planungsanlaß

Im Zuge der Planungen zur Sanierung der Altstadt wurde im Jahre 1973 die Frage untersucht, ob und wohin die Stadtwerke Tübingen von ihrem jetzigen Standort Nonnengasse aussiedeln könnten.

In der Diskussion verschiedener Standortalternativen wurde das Gelände des Gaswerkes aus Gründen der Lagegunst, der schnellen Verfügbarkeit des Grundstücks, sowie der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches als der günstigste Standort ermittelt.

Anschließend wurde 1975 von der WIBERA die grundsätzlichen Fragen der Wirtschaftlichkeit der geplanten Umsiedlung und die damit verbundenen Investitionen untersucht. Nach einer positiven Beurteilung des Projektes, arbeiteten die Stadtwerke in Zusammenarbeit mit dem Büro Koppenhöfer ein Raumprogramm mit den erforderlichen funktionellen Zusammenhängen aus. Auf dieser Grundlage sollte in einem Architektenwettbewerb eine optimale Lösung zur Bebauung des Grundstücks gefunden werden.

Der Wettbewerb wurde Anfang 1976 als allgemeiner Bauwettbewerb für den Bereich der Universitätsstadt Tübingen ausgeschrieben. Das Preisgericht hat am 24. Juni 1976 einen ersten Preis ermittelt, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

2. Vorberetende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist im betreffenden Bereich "Fläche für Versorgungsanlagen" aus. Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

2.1. Vorzeitige Aufstellung

Nach § 8 (2) 2. Satz BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, wenn dies zwingende Gründe erfordern.

Beim vorliegenden Bebauungsplan liegen solche zwingende Gründe vor:

Die Stadtwerke Tübingen, die die Versorgung der Stadt mit Wasser, Strom und Gas sicherstellen, sind mit dem größten Teil ihrer Betriebsanlagen und mit der gesamten Verwaltung auf einem kleinen Areal an der Nonnengasse angesiedelt.

Dieses Betriebsgelände ist sowohl großräumig als auch von den Baulichkeiten und von den ungünstigen Verkehrsanschlüssen nicht länger geeignet, um den ständig wachsenden Aufgaben - insbesondere auch durch die Eingliederung der Stadtteile - gerecht zu werden.

Durch die Verkehrslage des Betriebsgeländes inmitten der Altstadt kann ein notwendiger schneller Reparaturdienst - hier insbesondere bei Notfällen - nicht mehr gewährleistet werden. Hinzu kommt, daß die Ausstattung der Stadtwerke mit modernen Geräten und Einsatzfahrzeugen auf dem kleinen Gelände an der Nonnengasse bereits räumlich nicht in dem Erforderlichen möglich ist.

Die bereits seit längerer Zeit geplante Aussiedlung dieser für die Stadt lebenswichtigen Infrastruktureinrichtung der Stadtwerke kann aus den genannten Gründen keinen weiteren Aufschub mehr vertragen. Dies auch im Hinblick darauf, daß zeitlich noch nicht erkennbar ist, wann der genehmigte Flächennutzungsplan vorliegen wird.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

An den Bereich des Gaswerkes grenzen auf allen Seiten qualifizierte Bebauungspläne an; allein das für die Stadtwerke vorgesehene Baugrundstück ist noch in keinem Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauprojektes liefern.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplanentwurf ist der gesamte Bereich zur Ansiedlung der Stadtwerke als "Versorgungsfläche" ausgewiesen und bezüglich der Art der baulichen Nutzung auf nur "nicht wesentlich störende" Betriebsanlagen beschränkt. Mit diesen Festsetzungen entspricht der Bereich bezüglich der zulässigen Emissionen einem "Mischgebiet" gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden "allgemeinen Wohngebieten" ist somit gegeben. Mit einer weiteren Gliederung der proj. Betriebsanlagen in Bereich der Verwaltung und Technik ist eine planungsrechtlich eindeutige Ausweisung über die vorgesehene Art der baulichen Nutzung getroffen worden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 sowie durch differenzierte maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Für den gesamten Bereich der Stadtwerke ist eine zentrale Heizanlage vorgesehen. Das vorhandene Heizwerk mit Kamin soll jedoch abgerissen werden. Voraussichtlich wird der Kamin in das Verwaltungsgebäude mit einbezogen. Die Immissionen dieses Kamins (die Beheizung ist mit Gas vorgesehen) werden in einem gesondert zu erstellenden Schornsteingutachten vom Gewerbeaufsichtsamt in Bezug auf Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung geprüft und die notwendigen Auflagen gemacht.

Im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung der proj. Betriebsanlagen in die Umgebung sowie zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich Pflanzenerhaltung sowie zur weiteren Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

6. Öffentliche Grünfläche

Die im Süden an das Gelände der Stadtwerke angrenzende Fläche - derzeit teils als öffentlicher Spielplatz, teils als Kleingärten genutzt - wird im Plan als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen.

7. Kosten

Das Baugelände ist voll erschlossen. Durch die Aufgabe des Ortsweges 22 muß der darin liegende Entwässerungskanal aufgegeben werden und im Zuge des Ortsweges 289 mit dem Kanal im Zuge des Stettiner Weges kurzgeschlossen werden (Kosten ca. 12 660). Für den öffentlichen Personennahverkehr ist der Bau einer Busbucht in der Eisenhutstraße vorgesehen (Kosten ca. 18 000,- DM).

8. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gelände, das zum Neubau der Stadtwerke gebraucht wird und als Versorgungsfläche ausgewiesen ist, befindet sich in städtischem Eigentum. Ebenfalls die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist bereits städtisch. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Tübingen, 10. August 1977

Forum