

Begründung zum Bebauungsplan

"Himmelwerksgelände"

## 1. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist im Plangebiet des Bebauungsplanes "gemischte Baufläche" und (an der Querspange Derendinger Straße - Hechinger Eck) gewerbliche Baufläche aus. Damit ist eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben. Der kleine Bereich des "allgemeinen Wohngebietes" der im Bebauungsplan ausgewiesen ist (und im FNP als Mischbaufläche dargestellt ist), kann im Sinne des "Entwickelns", d.h. hier: Herausarbeiten der präzisen Gebietsabstufung aus dem FNP abgeleitet werden.

Der Flächennutzungsplan ist am 12. Juli 1979 vom Nachbarschaftsverband beschlossen worden und am 21. Dezember 1979 genehmigt worden.

## 2. PLANUNGSANLASS

Durch die Verlagerung der Himmelwerks-AG vom Standort Derendinger Straße an den neuen Standort im Gewann "Bonlanden" der Stadtteile Kilchberg und Bühl ergibt sich die Chance, die künftige bauliche Entwicklung auf dem Gelände an der Derendinger Straße im Sinne einer Sanierung städtebaulich neu zu ordnen.

Bei dieser Neuordnung sollte die Verkehrsplanung mit einbezogen werden, indem die bereits in den Beratungen zur Stadtentwicklungsplanung diskutierte und danach im FNP-Entwurf aufgenommene sogenannte "Kleine Himmelwerks-Trasse" als Querspange von der Derendinger Straße zur Hechinger Straße planungsrechtlich festgesetzt werden sollte.

Nachdem jedoch durch den Bürgerentscheid vom 8. Juli 1979 die übergeordneten Ziele der Verkehrsplanung grundsätzlich infrage gestellt worden sind, werden in vorliegendem Planentwurf die Konsequenzen dieser geänderten Grundauffassung insofern aufgenommen, als eine planungsrechtliche Festlegung der Querspange vermieden wird. Damit wird sowohl die Forderung,

den prognostizierten Verkehrsmengen einigermaßen ausreichend Straßenraum zur Verfügung zu stellen, als auch das Prinzip der Bündelung vorläufig zurückgestellt hinter dem Bedenken bezüglich eines möglichen irreparablen Eingriffes in die Baustruktur der Südstadt.

### 3. PLANBEREICH

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen auf das baulich neu zu ordnende Gebiet beschränkt, d.h. auf ein Teilgelände des Himmelwerks. Die in ihrem Baubestand unverändert bleibende westliche Gebäudezeile der Straße "Im alten Rauns" wird in den Planbereich einbezogen, um hierbei die planungsrechtliche und immissionschutzrechtliche Nachbarschaft zwischen Neuplanung und Bestand zu regeln. Die Derendinger Straße wird, weil im derzeitigen Profil verbleibend, nicht in den Planbereich einbezogen.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 2,2 ha, davon:

0,77 ha	Mischgebiet
0,31 ha	Gewerbegebiet
0,99 ha	allgemeines Wohngebiet
0,11 ha	Verkehrsfläche

### 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Planbereich liegen keine nach Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung qualifizierten Bebauungspläne vor. In den vorhandenen alten Ortsbauplänen sind nur die Baugrenzen verbindlich festgesetzt.

Durch die Festlegung dieser Baulinien bzw. Baugrenzen unter Beiziehung des § 34 BBauG (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist das Gelände des Himmelwerks jederzeit überbaubar.

Für den Bereich "Im alten Rauns" liegt ebenfalls nur ein alter Ortsbauplan vor, der eine Baugrenze festlegt und bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Ortsbausatzung aus dem Jahre 1938 verweist.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher derzeitig nach

§ 34 BBauG, d.h. nach der vorhandenen Nutzung zu beurteilen.

## 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Das neu zu überplanende Gelände des Himmelwerks soll sich in der Baustruktur städtebaulich an die vorhandene Bebauung sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung, als auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung anpassen. Das heißt, mit der Bebauung soll weder in der Höhenentwicklung eine neue Akzentuierung erreicht werden, noch ist eine Sondernutzung für den Bereich vorgesehen.

Diese angestrebte Angleichung an die Umgebung hat hinsichtlich der verschiedenen Emissionen, die ringsum auftreten, ihre besondere Problematik (siehe unten).

## 6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein generelles Problem durch zwei Fakten bestimmt:

1. Im Planbereich wie auch teilweise in den angrenzenden Bereichen existiert noch kein Bebauungsplan, der im Sinne der Baunutzungsverordnung die heute geforderte Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sicherstellt.

Die derzeitigen, bzw. bis zur Aussiedlung des Himmelwerkes vorhandenen Nutzungen, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft der Industriegebiete Montanwerke und Himmelwerk zu dem Wohngebiet "Im alten Rauns" sind völlig unverträglich.

Mit der Aussiedlung des Himmelwerkes ergibt sich hier eine neue Situation und für den Bebauungsplan die Chance einer stufenweisen Angleichung der verschiedenen Nutzungszonen.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Abstufung geht von einem zu den Montanwerken orientierten "Gewerbegebiet" über ein anschließendes "Mischgebiet" bis zum "allgemeinen Wohngebiet" im nördl. Bereich des "Alten Rauns" und an der "Moltkestraße".

## 7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Baubestand "Im alten Rauns" wird planungsrechtlich sanktioniert. Dementsprechend wird eine Nutzung mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,7 festgesetzt. Die Gebäude haben einen hohen Sockel und sind im Dach meistens ausgebaut. Die Geschoßzahl (Z) wurde deshalb mit 2 Vollgeschossen sowie einem anrechenbaren Untergeschoß (U) und anrechenbarem Dachgeschoß (D) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet nördlich der Montanwerke wird mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Bei den differenzierten Festsetzungen auf den Himmelwerksgelände wurde ein möglichst guter Übergang von der Altbebauung an der westlichen Hauszeile des "Alten Rauns" zur Neubebauung angestrebt. Die benachbarte Neubebauung wird deshalb mit  $Z = II + U + D$  festgelegt, was der bestehenden Bebauung höhenmäßig genau entspricht.

Als zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden ebenfalls die gleichen Werte wie "Im alten Rauns" festgesetzt.

Für die Hauptmasse der geplanten Bebauung, östlich der Derendinger Straße, wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,8 festgesetzt.

Durch eine besondere Festsetzung (GB = Garagenbonus), wonach unterirdisch hergestellte Garagenflächen auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden können, soll für den Bauträger der Anreiz gegeben werden, die unüberbaubaren Flächen von Stellplätzen weitgehend freizuhalten und somit die Bebauung zu durchgrünen.

Bei der festgesetzten Geschoßzahl (Z) von max. 3 Geschossen und ausbaubaren Dächern soll mit der Bebauung einerseits eine gewisse Raumbildung im Straßenbereich erreicht und andererseits die rückwärtige Bebauung gegen Lärmimmissionen von der Derendinger Straße abgeschirmt werden.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Wie bereits unter Punkt 7 beschrieben, wird eine den bauleitplanerischen Regeln gemäße Abstufung vom Gewerbegebiet nördlich der Montanwerke zum Wohngebiet an der Moltkestraße vorgenommen. Dabei ist (mit Rücksicht auf die Montanwerke) darauf geachtet, daß der Gebäudeabstand von der Fertigungshalle der Montanwerke zu einem zukünftigen Gebäude im "Mischgebiet" an keiner Stelle 65 m unterschreitet.

Da sowohl von der Derendinger Straße als auch von dem Gewerbegebiet der Montanwerke und von der gewerblich genutzten Halle auf dem Himmelwerksgelände gewisse Lärmemissionen ausgehen, wird festgesetzt, daß in einem Streifen des Mischgebietes, der diesen Lärmquellen zugewandt ist, für Wohnungen "passive Lärmschutzmaßnahmen" getroffen werden müssen.

Da die Gebäude im Gewerbegebiet einen wirksamen Schallschirm gegenüber den Montanwerken und evtl. der Querspange bilden soll, wird hier eine Mindesthöhe für die Gebäude und eine geschlossene Bauweise festgesetzt

Diese notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden überdeckt durch die Lärmschutzforderungen aus der im FNP dargestellten Querspange, deren Emissionswerte durch das Schallschutzgutachten Kulka vom 2. März 1979 ermittelt wurden und somit als Grundlage für die Berechnung des passiven Schallschutzes dienen sollen.

Maßgebend zur Beurteilung der Schallimmissionen sowie des Schallschutzes ist laut Erlaß GAB1 1972 S. 73 die DIN 18005 Teil 1 Entwurf 1976. Laut dieser Norm ist unter Berücksichtigung einer vorhandenen Vorbelastung (siehe Gutachten Kulka!) von einem Planungsrichtpegel im Mischgebiet von max. 65/55 dB (A) auszugehen. Unabhängig von diesem Grenzwert ist zu gewährleisten, daß Schlafräume - gleich im Mischgebiet oder allgemeinen Wohngebiet - maximal einen Innenschallpegel von 35 dB (A) haben dürfen. Der Nachweis für diese Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erbringen.

## 9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### Individualverkehr

Entgegen den vorhergehenden Planungen wird durch Einschränkung des Plangebiets der Ausbau einer Querspange nicht festgelegt sondern offengehalten.

Gleichfalls werden für den Teil der Derendinger Straße, der später Fortsetzung einer evtl. Querspange wäre, keine neuen planerischen Festsetzungen getroffen, d.h. auch hier wird konsequenterweise ein Ausbau offengehalten.

Vorläufig wird davon ausgegangen, daß der anfallende Verkehr von der Derendinger Straße in dem vorhandenen Ausbau aufgenommen wird, wobei auch Behinderungen in Kauf genommen werden müssen.

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück der Himmelwerke soll vom vorhandenen Straßennetz (Derendinger Straße, Moltkestraße und in geringem Umfang Gottlob-Himmel-Straße) erschlossen werden. Die Erschließung wäre auch im Falle des Ausbaues der Querspange gesichert.

## 10. FUSSGÄNGER, RADFAHRER

Eine durchgehende Ost-West-Querverbindung in der Südstadt für Fußgänger/Radfahrer soll ihre Berücksichtigung finden. Hierfür ist ein 3 m breiter Fuß-/Radweg mit Begleitgrün auf dem nicht überplanten Freigelände vorgesehen.

## 11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die neue bauliche Nutzung des Himmelwerksgeländes bilden.

Maßnahmen der Bodenordnung im Rahmen eines Umliegungsverfahrens sind hierbei nicht erforderlich.

## 12. KOSTEN

Kosten für öffentliche Ausbaumaßnahmen im Plangebiet treten nicht auf.

## 13. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Mit dem Neubau der geplanten Bebauung auf dem Himmelwerks-  
gelände soll sobald wie möglich begonnen werden.

Tübingen, den 30. Aug. 1979 / geändert 17. Dez. 1979

*Fürm*