Plan-Nr. 373

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBACHÄCKERSTRASSE/KONRAD-ADENAUER-STRASSE"

1. GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Mühlbachäcker", der im Jahre 1965 Rechtsverbindlichkeit erlangte und die zukünftige bauliche Nutzung für diesen Bereich planungsrechtlich konkretisiert, ging von Planungszielen aus, die in den nachfolgenden Jahren von verschiedenen eingetretenen Entwicklungen teilweise überholt wurden.

In der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung - Ausbildung eines Behördenzentrums - trat jedoch keine Änderung ein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll - nach dem Bau des Polizeipräsidiums - die planungsrechtliche Grundlage für einen weiteren Schritt zum Ausbau dieses Behördenzentrums geschaffen werden. Da sich das Bauprogramm für die heranstehenden Projekte wesentlich geändert hat, muß hierfür ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen am 17. Juli 1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist am 21. Dezember 1979 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt worden.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Behördenzentrum" dargestellt. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt verfahrensrechtlich die Änderung eines Teilgebietes des seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mühlbachäcker Teil I" vom 12. Juli 1965 dar.

Die dort festgesetzten Nutzungen stimmen bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den geplanten Bauvorhaben nicht mehr überein.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt die zur Bebauung heranstehenden Flächen, und zwar die Bereiche für das neu zu erstellende Regierungspräsidium einschließlich eines Parkierungsbauw[illegible], für das Arbeitsamt, sowie für ein Wohnbaugrundstück.

Außerdem wird ein Teilabschnitt der wichtigen Fußwegverbindung Derendingen - Stadtzentrum vom Plan mit erfaßt.

Der Planbereich schließt im Norden an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schloßbergtunnel Teil III" vom 30.1.1969 an.

Der gesamte Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5,2 ha, davon

3,77 ha Sondergebiet
0,16 ha allgemeines Wohngebiet
0,96 ha Straßen- und Gehwegfläche
0,26 ha öffentliche Grünfläche
0,05 ha Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser-Hebeanlage)

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Mit dem Projekt des Regierungspräsidiums, das sowohl von der Funktion als auch von der Baumasse her ein wichtiges städtebauliches Element darstellt, soll der Bereich Mühlbachäcker in der städtebaulichen Zuordnung der einzelnen Bereiche neu geordnet werden. Dieser Bedeutung entsprechend ist für das Regierungspräsidium ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt worden. Bei dem preisgekrönten Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrundeliegt, wird sowohl das bestehende Hochhaus der Landespolizeidirektion als auch das künftige Arbeitsamt in eine zusammenhängende Konzeption eingebunden. Durch das "nahe Heranrücken" des Regierungspräsidiums an die Konrad-Adenauer-Straße wird deren räumliche Qualität gesteigert.

Der Gestaltung des anschließenden Grünraumes, einschließlich der Fußgängerachse entlang des Mühlbaches, wird hierbei eine besondere Bedeutung zuerkannt. Das projektierte Parkierungsgebäude ist aufgrund seiner Funktion und den technischen Bedingungen wesentlich schwieriger in das städtebauliche Gefüge einzuordnen. Das Gebäude soll deshalb möglichst niedrig gehalten werden, d.h. unter dem Niveau der angrenzenden B 28 bleiben und durch eine intensive Begrünung und Durchgrünung des Baukörpers in seine Umgebung eingebunden werden.

Der Grüngestaltung in ihrer Zuordnung zu den öffentlichen Wegflächen wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die geplanten Behördenbauten wird ein "Sondergebiet" ausgewiesen. Grundsätzlich wären Verwaltungsbauten auch in anderen Gebieten zulässig, jedoch unterscheidet sich das zum Teil vorhandene und noch geplante Gebiet durch die alleinige Nutzung und durch die Großstruktur dieser Behördenbauten (mit den dazu erforderlichen Parkierungsanlagen) wesentlich von den übrigen Baugebieten. Die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Sondergebiets ist damit gegeben.

Ein kleiner Bereich an der Konrad-Adenauer-Straße, im Anschluß an die bereits vorhandene Wohnbebauung, wird als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird das vorhandene Wohnquartier zwischen Schellingstraße/Derendinger Straße und Konrad-Adenauer-Straße abgerundet.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Neubaues Regierungspräsidium wurde nach dem Wettbewerb nochmals verändert. Die zunächst vorgesehene Überbauung der Konrad-Adenauer-Straße wurde aufgegeben und die Gebäudehöhe auf max. 5 Vollgeschosse + anrechenbarem Untergeschoß (Z = V + U) reduziert. Diese Geschoßzahlen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Weitere wesentliche Elemente des Bauprojekts, wie die Einbeziehung des Grünraumes unter Teilbereiche des Gebäudes werden durch entsprechende Festsetzungen zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2 decken das Bauprojekt einschließlich zukünftiger Erweiterungen ab.

Das Parkierungsgebäude wird durch die Festsetzung der obersten Parkierungsebene in seiner städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung rechtlich fixiert.

Die Nutzung des Baugrundstücks im "allgemeinen Wohngebiet" paßt sich mit den Festsetzungen Z = III, GRZ = 0,3, GFZ = 0,8, der anschließenden Wohnbebauung an.

8. VERKEHR

Individualverkehr

Die vorhandene Konrad-Adenauer-Straße und Mühlbachäckerstraße werd[illegible] ihre

derzeitigen Ausbau planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird ein kleiner Teil der noch auszubauenden Wilhelm-Keil-Straße unter Berücksichtigung der dort zu erhaltenden Kastanienbäume mit in den Plan aufgenommen.

Fußgänger, Radfahrer

Die Fuß- und Radwegverbindung von Derendingen zum Stadtzentrum ist mit einem Teilbereich, nämlich dem südlichen Anschluß der geplanten Brücke bis zur Mühlbachäckerstraße sowie der anschließenden Wegführung entlang dem Mühlbach Bestandteil des Bebauungsplanes.
Dabei sind Lage und Gestaltung der Brücke und Wege nicht verbindlich festgelegt sondern hierfür Geländestreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen, innerhalb denen Brücke und Wege anzulegen sind.

Außerdem wird im Bebauungsplan für den Teilabschnitt der übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung Galgenberg - Freibad von der Konrad-Adenauer-Straße bis zum Mühlbach ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück des Regierungspräsidiums ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einstellplätze für die Bediensteten des Regierungspräsidiums sollen in einem Parkierungsgebäude in zwei Bauabschnitten bereitgestellt werden. Bis zur endgültigen Fertigstellung des Parkierungsbauwerks soll ein Teil der Stellplätze südlich der Mühlbachäckerstraße provisorisch untergebracht werden. Die Stellplätze für Besucher sollen als offene Stellplätze direkt vor dem Regierungspräsidium nachgewiesen werden.

9. GRÜNPLANUNG

Der Gestaltung der Freiflächen kommt im vorliegenden Bebauungsplan eine erhöhte Bedeutung zu. Dies nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch im Hinblick auf die klimatologischen Belange. Deshalb wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (mit übergeordnetem Leitplan) ausgearbeitet. Dieser Grünordnungsplan wird durch textliche Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote im Bebauungsplan verbindlich.

10. FLÄCHE FÜR ABWASSERANLAGEN

Bedingt durch die Tieflage des Gebietes wird zur Ableitung der Abwässer eine Hebeanlage erforderlich. Diese ist in Anlehnung an das Parkierungsgebäude, Ecke Mühlbachäckerstraße/Wilhelm-Keil-Straße, geplant.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich bereits im Eigentum der zukünftigen Nutzer. Nur für die Pylonenbrücke muß noch eine kleine Fläche von privater Seite erworben werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierzu die Rechtsgrundlage bilden.

12. KOSTEN

Die Herstellungskosten der o.g. Hebeanlage werden mit 700.000 DM veranschlagt (ohne Anschlußkanäle). Die Kosten für die Erstellung der Pylonenbrücke, von der nur ein Teil im Planbereich liegt, werden mit 5,0 Mio. DM veranschlagt. Für die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radwegs wurde ein Kostenaufwand von rd. 0,8 Mio. DM ermittelt.

13. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die Bauarbeiten für den Neubau des Arbeitsamtes wurden im März 1980 begonnen. Mit dem Neubau des Regierungspräsidiums soll Ende 1981 begonnen werden.

Tübingen, den 25. September 1980