

148  
Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten  
Fasz. 408/43

Begründung zum Bebauungsplan

"Dorfackerstraße", Lustnau

1. Planungsanlaß

Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan "Dorfackerstraße" vom 31.03.1973 ist in großen Teilen durch die Erstellung des "Lustnauer Zentrums" bereits weitgehend realisiert.

Dabei wurde im Einvernehmen mit dem Bauträger die planungsrechtlich zulässige Geschößzahl aus städtebaulichen Gründen nicht ausgeschöpft (nur 5 Vollgeschosse statt 8).

Dies bedingt, daß auch in den übrigen Teilbereichen des Plangebiets die bisher zulässige Höhenentwicklung nicht mehr vertretbar ist, d.h. einer Neufestsetzung bedarf.

2. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt das Betriebsgelände der Chemischen Fabrik, das gegenüberliegende, südlich angrenzende Einkaufszentrum Lustnau, den östlich anschließenden Sport- und Festplatz bzw. die Freisportfläche, sowie die hier südlich angrenzenden 6 Wohnbaugrundstücke.

Der Planbereich erfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 22.800 qm (2,3 ha). Davon sind

1,48 ha Mischgebiet

0,22 ha Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)

0,60 ha öffentliche Grünfläche.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich der Chemischen Fabrik als Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und ein Hallenbad dargestellt. Der übrige Planbereich ist als "gemischte Baufläche" bzw. als "allgemeine Grünfläche" dargestellt. Der Bebauungsplan weicht im Bereich des Grundstücks der Chemischen Fabrik durch die Festsetzung "Mischgebiet" von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Durch Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese abweichende Nutzungsvorstellung in Übereinstimmung gebracht.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der größte Teil des Planbereichs ist durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan "Dorfackerstraße", Lustnau vom 31.03.1973 überplant. Für die Frei- und Sportflächen sowie für die südlich und westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke gelten bisher die Festsetzungen des

Ortsbauplanes "Heinrichswiese" vom 25.01.1960. Der nord-westlich, außerhalb des Planbereichs angrenzende, öffentliche Parkplatz ist in das Bebauungsplanverfahren "Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße" eingegliedert.

Die Zurückstufung der bisher möglichen Nutzungswerte entsprechend den veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen führt unter den im Gesetz genannten Bedingungen zu keinem Planungsschaden, da die Frist von 7 Jahren bereits verstrichen ist (§§ 42 ff. BauGB).

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Der im Stadtteil Lustnau zentral gelegene und gut erschlossene Standort der Chemischen Fabrik soll nach deren Auslagerung die Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums entlang der Dorfackerstraße ergänzen und außerdem Wohnraum bereitstellen. Beide Nutzungsarten müssen in die vielseitig strukturierte Umgebung integriert werden.

Zudem ist überlegt worden, das gestalterisch ansprechende Hauptgebäude der Fabrik zur Erweiterung des kulturellen und sozialen Angebots in Lustnau umzunutzen, da in Lustnau derartige geeignete Räumlichkeiten fehlen.

Aufgrund finanzieller Überlegungen (und der vermuteten Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz durch den jahrzehnte langen chemischen Fabrikationsbetrieb) ist diese Vorstellung jedoch aufgegeben worden.

Dennoch soll das Gebäude erhalten bleiben, weil es aufgrund seiner Ausmaße und besonderen Fassadengestaltung für den Straßenraum der Dorfackerstraße ortsbildprägend ist.

Als Bestandteil einer ehemals zusammenhängenden Brauereianlage repräsentiert das ca 70 Jahre alte Gebäude zudem ein Stück Ortsgeschichte.

Es bildet mit der gegenüberliegenden Gebäudegruppe des Einkaufszentrums die neue Ortsmitte von Lustnau.

Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, die ihrer derzeitigen Nutzung entsprechen.

#### 6. Art der baulichen Nutzung

##### a) Mischgebiet

Aufgrund der zentralen Lage des Planbereiches sollen entlang der Dorfackerstraße und Riekertstraße sowohl Wohnen als auch Dienstleistungseinrichtungen und Läden ermöglicht werden können.

b) Öffentliche Grünfläche

Die derzeitige Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Sport- und Spielfläche bzw. als Festplatz wird beibehalten. Sie dient als Ergänzung den umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen Dorffackerschule, Turn- und Festhalle sowie dem Gemeindehaus.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das bisher zulässige, durch den Bebauungsplan von 1973 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll zurückgestuft werden.

Die Zahl der Geschosse auf dem Grundstück des Lustnauer Zentrums wird entsprechend dem Bestand auf 5 Vollgeschosse reduziert.

Das gegenüberliegende Grundstück der Chemischen Fabrik kann zukünftig mit max. 3-geschossigen Gebäuden überbaut werden. Diese Kubatur entspricht eher dem noch dörflichen Charakter des Stadtteils Lustnau.

Für die im Kreuzungsbereich der Dorffackerstraße und Riekertstraße bestehenden Gebäude werden entsprechend dem Bestand Festsetzungen über das Maß ihrer baulichen Nutzung getroffen.

8. Altlasten

Nachdem bei der Erstellung des Lustnauer Zentrums im Jahre 1981 schadstoffhaltiges Abwasser der Chemischen Fabrik in der Baugrube auftrat, erfolgte eine eingehende Untersuchung des Betriebsgeländes durch das Landratsamt Tübingen, bei der wasserwirtschaftliche Mißstände festgestellt wurden, die inzwischen beseitigt sind.

Insofern besteht ein hinreichender Verdacht, daß auch die Böden des Betriebsgrundstückes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine hydrogeologische Untersuchung zur Feststellung des Kontaminierungsgrades ist derzeit in Bearbeitung. Ihr Ergebnis entscheidet darüber, ob von der in § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB geforderten Kennzeichnungspflicht Gebrauch gemacht werden muß und ein entsprechender Eintrag im Bebauungsplan zu erfolgen hat.

Bezüglich der künftigen Nutzung läßt ein erstes Zwischenergebnis der Untersuchungen vermuten, daß der Kontaminierungsgrad nicht derart gravierend ist, daß eine Mischgebietsnutzung weder gesundheitsgefährdend noch unwirtschaftlich wäre.

9. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufgabe der Chemischen Fabrik und die Umnutzung des Grundstücks für eine gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung ist eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten, zumal - wie bereits dargestellt - in der zurückliegenden Zeit mehrfach Abwasserverunreinigungen festgestellt und von Anwohnern Beschwerden über Geruchsbelästigungen geäußert wurden.

Zwar werden einerseits die bisher als Garten genutzten Flächen im süd-östlichen Grundstücksbereich der Chemischen Fabrik zugunsten einer Überbauung wegfallen, andererseits soll der hohe Versiegelungsgrad des Betriebshofes reduziert und der gesamte Bereich durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht für notwendig erachtet.

Tübingen, den 20. März 1990

*F. W. Müller*