

B E G R Ü N D U N G

Z U M B E B A U U N G S P L A N

"M Ü H L B A C H Ä C K E R - O S T"

### 1. Planungsanlaß

Den Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gab ein im Februar 1990 eingereichter Antrag auf Bauvorbescheid für den nord-westlichen Bereich und südlichen Bereich des bisherigen Betriebsareales der Firma Gröber. Für die Nachfolgenutzung des ca. 1,4 ha großen Grundstückes waren drei Planungsalternativen entwickelt worden. Der Bauträger beantragte für die von der Verwaltung favorisierte Lösung (Rechtsgrundlage § 34 Baugesetzbuch) eine Genehmigung zu erhalten.

Bei der Beratung des Projektes kam der Planungsausschuß mehrheitlich zu der Auffassung, daß eine derart große Baulücke mit einem so bedeutenden Projekt in einem Bebauungsplan planungsrechtlich geordnet werden muß. Daraufhin beschloß der Gemeinderat am 14.05.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet "Mühlbachäcker-Ost".

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht dem FNP also nur, soweit er "Gewerbegebiet" (GE) bzw. "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausweist. Die Abweichungen durch Ausweisung von Teilbereichen als "Mischgebiet" bzw. "allgemeines Wohngebiet" soll in das nächste FNP-Änderungsverfahren aufgenommen werden.

Da diese Ausweisung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, kann der Bebauungsplan dieser FNP-Änderung vorgezogen werden. (§ 1 (2) Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG))

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den östlichen Flächenanteil des Planbereiches liegen nur alte Ortsbaupläne mit Baulinien aus den Jahren 1900 - 1939 vor. Diese Pläne sind nicht qualifiziert (Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach dem Bestand zu beurteilen). Der übrige Teil des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des seit 08.11.1966 rechtsgültigen Bebauungsplanes "Mühlbachäcker Teil I".

4. Planbereich

Der Planbereich wurde so gewählt, daß er nach Möglichkeit an Geltungsbereiche bereits bestehender qualifizierter Bebauungspläne anschließt.

Im wesentlichen umfaßt er das gesamte ehemalige Areal der Firma Gröber zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Derendinger Straße und Gottlob-Bräuning-Straße, einschließlich des bisher schon separaten Grundstückes an der Derendinger Straße sowie der Straßenfläche der Gottlob-Bräuning-Straße.

Der Planbereich umfaßt insgesamt 2,7 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	ca. 0,6 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,0 ha
Mischgebiet	ca. 0,5 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 0,3 ha
Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	ca. 0,3 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Folgende städtebauliche Zielvorstellungen werden dem Planentwurf zugrunde gelegt:

- Eine überwiegend gewerbliche Nutzung in Form privater Dienstleistungseinrichtungen entlang der Konrad-Adenauer-Straße und Derendinger Straße.
- Eine gemischte Nutzung (teils Gewerbe, teils Wohnen, stockwerkweise gegliedert) im Innenbereich, nördlich der Gottlob-Bräuning-Straße.
- Eine Wohnnutzung für den Bereich entlang der Gottlob-Bräuning-Straße.

Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit der Bebauung sind auf die an das Plangebiet angrenzenden unterschiedlichen Baustrukturen abzustimmen. Dies heißt: verhältnismäßig große Baukörper entlang der Konrad-Adenauer-Straße und Derendinger Straße sowie im Innenbereich, während für die Bebauung an der Gottlob-Bräuning-Straße die Kleinmaßstäblichkeit der südlich gegenüberliegenden Wohnbebauung aufgenommen werden soll.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist demnach

- eine weitgehende Erhaltung von gewerblichen Nutzflächen
- eine Komplettierung von Dienstleistungseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Behördenzentrum entlang der Konrad-Adenauer-Straße
- ein Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot speziell von Mietwohnungen in stadtnaher Lage.
- eine städtebauliche Aufwertung der Straßenräume der Konrad-Adenauer-Straße und Gottlob-Bräuning-Straße.

#### 6. Art der baulichen Nutzung

Wie in anderen Gebieten der Südstadt liegen auch hier gewerbliche Nutzungen in Nachbarschaft zu Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung. Durch "Abstufung" der gewerblichen Nutzung, d. h. durch eine planrechtliche Immissionsbeschränkung, soll ein schroffes Nebeneinander unverträglicher Nutzungen vermieden werden. Besonders günstig ist im vorliegenden Fall die Möglichkeit der Abstufung auf dem überplanten Gelände selbst. In diesem Sinn ist nach Osten, zur Derendinger Straße hin, das "eingeschränkte Gewerbegebiet" vorgeschaltet, ebenso zur Konrad-Adenauer-Straße. Festsetzungen bezüglich des Zufahrtverkehrs bedingen weitere Einschränkungen im Sinne der gegenseitigen Verträglichkeit.

Eine optimale Nutzung ergibt sich in dem ausgewiesenen "Mischgebiet" durch eine Differenzierung der Nutzungen in den verschiedenen Geschossen. So kann die bessere Wohnqualität für Wohnungen in den oberen Geschossen genutzt werden, während in den unteren, vom Verkehr und von der Verschattung stärker beeinträchtigten Bereichen nur Dienstleistungen und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Dies gilt auch für den Bereich "Wohngebiet nördlich der Gottlob-Bräuning-Straße".

Ein wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Zielsetzung ist die Schaffung von Mietwohnungen in zentrumsnaher Lage. Bei dem außergewöhnlichen Mangel an kommunalen oder staatlichen Bauplätzen für den Geschosßbau ist es zweckmäßig, die Festsetzungsmöglichkeit nach nach § 9 (1) Ziff. 7 BauGB anzuwenden: Danach dürfen in bestimmten Bereich nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten (Eine zwingende Verpflichtung, daß der Bauträger diese Förderung auch in Anspruch nimmt, ist damit nicht gegeben).

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Nach der 1990 in Kraft getretenen geänderten Baunutzungsverordnung hat die Festlegung der Geschosflächenzahl (GFZ) wesentlich an Bedeutung verloren. Gerade in vorliegendem Fall trifft ein Hauptargument gegen eine solche Festsetzung zu: Die ungleiche Geschosshöhe bei Wohnungen und gewerblichen Räumen (z. B. Fabrikations- und Lagerräumen) - verbunden mit der komplizierten An- bzw. Nichtanrechnungsmethode bei solch unterschiedlichen Geschossen - ergeben keinen eindeutigen Rahmenwert für das städtebauliche Erscheinungsbild der künftigen Bebauung.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb nur die überbaubare Fläche, also Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (First-, Trauf- oder Gebäudehöhe) als die beiden wesentlichen Größen für die Kubatur der Bebauung festgesetzt.

Da die befestigten Freiflächen für Zufahrten, Stellplätze, Garagen neuerdings ebenfalls bei der Berechnung der GRZ mit einbezogen werden sollten, wird hier von den Ausnahmemöglichkeiten nach (4) Satz 3 Gebrauch gemacht, indem für nicht versiegelte Flächen bei gewissen Voraussetzungen Überschreitungen zugelassen werden können.

Im Hinblick auf die städtebauliche Qualität, die durch geplante Bebauung erreicht werden soll, wird dem konkav geformten Baukörper aus der Modellstudie eine wichtige Bedeutung beigemessen. Es wird als erforderlich angesehen, diese Gestaltung durch eine Baulinie rechtlich zu sichern, Die Bindung, die damit für den zukünftigen Bauherren gegeben ist, wird gesehen, jedoch im öffentlichen Interesse für erforderlich gehalten.

## 8. Verkehrsplanung

Das Baugebiet hat den Vorteil, daß es in Zentrumsnähe liegt, mit günstigen Anbindungen an das Fuß- und Radwegnetz sowie an das Buslinien-netz. Für den motorisierten Individualverkehr (einschließlich gewerblichem Verkehr) soll die Zufahrt zu allen neu zu erstellenden Gebäuden nur von der Konrad-Adenauer-Straße erfolgen. Damit soll in der Derendinger Straße eine Mehrbelastung gegenüber dem heutigen Verkehr vermieden werden.

Die Gottlob-Bräuning-Straße hat nur den Verkehr aus der südlichen vorhandenen Bauzeile (Wohnbebauung) aufzunehmen. Außerdem ist die Gottlob-Bräuning-Straße weiterhin Teil der Rad- und Fußwegverbindung vom Freibad zum Hechinger Eck.

#### 9. Energieversorgung

Für die Neubauprojekte im Plangebiet bietet sich eine Nahwärmeversorgung durch die Stadtwerke an. Es müßte dann auf privatem Grund ein geeigneter Platz für eine zentrale Heizanlage (mit Kraftwärmekopplung) bereitgestellt werden.

Als Alternative hierzu besteht die Möglichkeit einer umweltfreundlichen Gasversorgung über das vorhandene Verteilernetz der Stadtwerke.

Im Hinblick auf die klimatologische Situation (geringe Luftbewegung) ist eine Energieversorgung mit nur geringer Luftbelastung anzustreben.

#### 10. Grünraumgestaltung

Der Bereich der ehemaligen Firma Gröber ist derzeit in seiner ökologischen und grünräumlichen Bedeutung nicht sehr hoch einzustufen. Insbesondere sind die großen asphaltierten Stellplatz- und Fahrflächen stadt- und naturräumlich unbefriedigend. Mit der geplanten dichteren Bebauung soll zugleich der "Grünbestand" im Planbereich verstärkt werden.

So soll der Konrad-Adenauer-Straße in Ergänzung zu den bereits bepflanzten westlichen Baureihen auch auf der östlichen Seite eine städtebaulich wirksame Baumreihe gepflanzt werden und somit eine geschlossene Allee entstehen.

Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden müssen ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Eine extensive Dachbegrünung der Flachdachbereiche wird als Kompensation für versiegelte Flächen vorgesehen.

Gleichfalls soll die festgesetzte Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes beitragen, indem die Aufheizung der Fassaden reduziert werden soll.

Die Bäume tragen dabei nicht nur zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches bei, sondern sie dienen auch der Verbesserung der Sauerstoffbilanz, der Staubbindung und Minderung der Schwülebelastung und somit der Wohn- und Arbeitsqualität innerhalb des Plangebietes.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Neubebauung heranstehenden Flächen sind mit Ausnahme von Flst. 1682/2 im Eigentum der Bauträger. Für öffentliche Flächen ist nur ein geringer Erwerb erforderlich (beim Radweg Gottlob-Bräuning-Straße).

12. Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind keine Straßenbaukosten erforderlich. Die Kosten für die Umgestaltung der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße in die Derendinger Straße sind unabhängig von diesem Bebauungsplan als Verkehrsberuhigungsmaßnahme zu betrachten.

13. Zeitliche Verwirklichung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. der erforderlichen Planreife gemäß § 33 BauGB steht einer schnellen Verwirklichung der Bauabsichten auf dem ehemaligen Gröberschen Gelände aus planungsrechtlicher Sicht nichts mehr im Wege. Zum Vollzug des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich muß vom Bauträger noch ein Privatgrundstück erworben werden.

Tübingen, den 20.02.1992