

Begründung
zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
"Hintere Grabenstraße"

1. Anlaß der Planung

Anlaß der Planung war die Verlegung der Grund- und Hauptschule Innenstadt an den Schleifmühlweg. Damit werden die Grundstücke Am Stadtgraben für eine schulische Nutzung nicht mehr benötigt.

Auch befanden sich die Schulgebäude in einem schlechten baulichen Zustand. Vor allem Mängel in der Bausubstanz sprachen gegen eine andere Nutzung der Schulgebäude.

Da die Schulgebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden, galt es im Rahmen eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine neue Bebauung in dieser exponierten Lage auszuloten. Der 1. Preis des Wettbewerbes ist Grundlage des zwischenzeitlich ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kelternplatz". Er ist als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Durch die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Hintere Grabenstraße" wird der Bebauungsplan insoweit geändert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gebäudekomplex mit gemischter Nutzung als nördlicher Abschluß der Altstadt geschaffen werden. Neben Läden und Praxen in den beiden unteren Geschossen soll in den Obergeschossen eine Wohnnutzung verwirklicht werden.

Hinsichtlich ihrer Nutzung soll die geplante Bebauung vor allem Ergänzungsfunktion für die Tübinger Innenstadt erfüllen.

Die Baustruktur ist geprägt durch eine im Wechsel angeordnete 3 - 4-geschossigen langgestreckten Bebauung mit einem "Turmhaus". Dieses Turmhaus soll das Ende der linearen Bebauung definieren und den räumlichen Abschluß des Platzraumes an der Kelternstraße bilden. Die vorgesehenen Gebäudehöhen korrespondieren mit der gegenüberliegenden Bebauung.

Davon abgesehen soll durch die geplante Bebauung mit ihrer Nutzung der Straßenraum der Hintere Grabenstraße aufgewertet werden. Nicht zuletzt dient die Bebauung auch der Abschirmung gegen Lärmemissionen von der Straße "Am Stadtgraben".

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Parkhauses König und der guten ÖPNV-Verbindung soll das Stellplatzangebot auf ein Tiefgaragengeschoß begrenzt werden.

4. Planinhalt

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung als "Kerngebiet" festgesetzt. Im Kerngebiet sind vor allem zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig.

Ausgeschlossen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen insbesondere zu Ruhezeiten nicht auftreten. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sind Tankstellen an dieser Stelle nicht wünschenswert.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung sowie der vertikalen und horizontalen Ausdehnung der Baukörper sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich. Dasselbe gilt für die Gliederung der Baukörper und für die Gestaltungselemente.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies gilt damit nur für solche Abweichungen, die mit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes vereinbar sind. Auch müssen nachbarliche Belange in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.

5. Umweltverträglichkeit

Die Gründung der Baukörper und insbesondere die Ausbildung der Tiefgarage macht aufgrund des Ammerschwemgrundes besondere bautechnische Maßnahmen erforderlich.

Von den vorhandenen Bäumen können nur zwei Linden erhalten werden.

Wenngleich eine Fassadenbegrünung zur Regenerierung des lokalen Kleinklimas zweckmäßig wäre, ist sie aus architektonischen und stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert. Eine teilweise Dachbegrünung, etwa im Bereich der Dachterrassen ist vorgesehen.

Beim Einsatz einer kontrollierten Gebäudelüftung ist die vorhandene Emissionsbelastung, insbesondere im Straßenraum "Am Stadtgraben" durch eine besondere Ausrichtung der Ansaugöffnungen zu berücksichtigen.

Aus Gründen des Lärmschutzes müssen Fensteröffnungen nach Norden und Westen ggf. mit Schallschutzfenster entsprechend dem Regelwerk der Technik ausgebildet werden.

Zur Energieversorgung ist eine Fernwärmeversorgung vorgesehen. Dadurch kann vermieden werden, daß die vorhandene Emissionsbelastung verstärkt wird.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 8 a BNatSchG ist nicht erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich der Satzung zum Innenbereich zählt.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung muß aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation auf der Straße "Am Stadtgraben" über die "Hintere Grabenstraße" erfolgen. Dies gilt vor allem für die Zufahrt zur Tiefgarage. Zwangsläufig wird das Verkehrsaufkommen auf der Hintere Grabenstraße zunehmen.

Im mittleren Bereich der geplanten Neubebauung ist eine Fußgängeranbindung von der Hintere Grabenstraße zur Bushaltestelle "Am Stadtgraben" vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Bestand. Ggf. ist eine Aufdimensionierung oder neue Leitungsführung erforderlich.

8. Planverwirklichung

Mit den Baumaßnahmen soll noch Ende 1998 begonnen werden. Entsprechende Bau- und Erschließungspflichten werden durch den Durchführungsvertrag begründet. Kommt der Vorhabenträger diesen Pflichten nicht fristgerecht nach, kann die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Tübingen, 31.03.1998

Bürgermeisteramt