

## **Beschlussvorlage**

Zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:        Bebauungsplan "Mühlenviertel"**  
**- Billigung des Planentwurfs, des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften**  
**und des Entwurfes der Erhaltungssatzung und Auslegungsbeschluss**

Bezug:         311/2005, 311a/2005, 311b/2005

Anlagen:       

- Bebauungsplanentwurf mit Legende vom 07.07.2006, ohne Maßstab (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung vom 07.07.2006 (Anlage 2)
- Begründung vom 07.07.2006 (Anlage 3)
- Umweltbericht und Bilanz zur naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 07.07.2006 (Anlage 4)
- Grünordnungsplan vom 07.07.2006, ohne Maßstab (Anlage 5)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“ i. d. F. vom 07.07.2006 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
2. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 07.07.2006 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Erhaltungssatzung i. d. F. vom 07.07.2006 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

### **Ziel:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“ soll das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz neu geordnet werden.

### **Begründung:**

1.         Anlass / Problemstellung

Das Gelände des ehemaligen Derendinger Maschinenbaubetriebs Wurster & Dietz soll zu einem gemischt genutzten städtischen Quartier entwickelt werden. Dabei soll der 1. Preis des für das Areal durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden.

## 2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 05.12.2005 beschlossen, für das Areal der ehemaligen Fa. Wurster & Dietz einen Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 07.02.2006 und einer Planaufgabe in der Zeit vom 06.02.2006 bis 17.02.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.01.2006 beteiligt.

A. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass eine 4-geschossige Gebäudehöhe mit Dachgeschoss (=15,50 m) an der Jurastraße zu hoch sei, dass sich diese Höhe nicht an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiere und zu klimatologische Nachteilen aber auch zu Verschattung der vorhandenen Gebäude an der Jurastraße führe. Außerdem würde sich die Parksituation an der Paul-Dietz-Straße durch den Wegfall von Parkplätzen verschlechtern. Angeregt wird, den Gehweg in der Jurastraße durchgängig auszubauen und die Jurastraße mit einem neuen Fahrbelag mit Fuß- und Radweg zu versehen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Bebauungszeile entlang der Jurastraße soll zu einem überwiegenden Teil mit der maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m erfolgen. Dabei ist vorgesehen, dass das oberste Geschoss (DG) nicht als Vollgeschoss, also mit maximal 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden darf. Nur in einem Teilbereich ist eine Bebauung von 15,50 m zulässig, wobei auch hier das oberste Geschoss nicht voll ausgebildet werden darf. Städtebaulich wird durch die Planung die heterogene Umgebungsbebauung aufgenommen und eingebunden.

Angesichts des Abstandes zwischen der bestehenden Bebauung nördlich der Jurastraße und der geplanten nördlichen Gebäudezeile im Plangebiet von ca. 30 m ist eine Verschattung der Gebäude nördlich der Jurastraße nicht gegeben. Die klimatologischen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Umweltbericht untersucht und bewertet.

Die öffentlichen Parkplätze in der Paul-Dietz-Straße bleiben bestehen. Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets weitere öffentliche Stellplätze geplant, mit einer Verschlechterung der Parksituation ist nicht zu rechnen.

Der geforderte Straßenausbau liegt außerhalb des Plangebiets und ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es ist geplant, die Jurastraße, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, auf eine Fahrbelagbreite von 6 m mit zusätzlichem zweiten Gehweg auszubauen, damit ist auch eine Verbesserung des Straßenzustandes verbunden.

## **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (02.02.2006)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und im Parallelverfahren entsprechend in Wohnbaufläche und Mischbaufläche geändert werden müsse.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird am 19.10.2006 in der Sitzung des Nachbarschaftsverbandes eingeleitet.

B. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs haben sich folgende Eckpunkte herausgebildet, bei denen teilweise auch ein Zielkonflikt bestand:

### **Bebauungsdichte und Gebäudehöhen**

Mit der im städtebaulichen Wettbewerb vorgegebenen Bruttogeschossflächenzahl wurde bewusst eine relativ hohe Dichte im Plangebiet erzeugt, um die vorhandene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bedienen zu können und die Tübinger Strategie der Innenentwicklung zu stärken. Durch die Anordnung der Gebäude, die Festlegung von unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Konzepte für die öffentlichen und privaten Freiräume wurde diese Dichte verträglich umgesetzt und führt zu einer hohen räumlichen Qualität. Anstelle von Geschosszahlen wurden maximale und minimale Gebäudehöhen (HBA) festgelegt. Damit wird für die Bauherren eine größtmögliche Varianz bei den individuellen Raumhöhen gewährleistet.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Die Lage der Baukörper wird vorwiegend durch Baugrenzen bestimmt. Lediglich im Bereich der Gewerbehöf Häuser und der beiden Atelierhauszeilen wurden Baulinien festgesetzt, um die städtebaulich gewünschten Raumkanten zu erzeugen. Die Erfahrung in der Praxis zeigt, dass Baufenster in der Regel bis zur maximalen Ausnutzbarkeit bebaut werden. Daher sind größere Sprünge in den einzelnen Bauzeilen nicht zu befürchten.

### **Parken**

Die für die Wohn- und Gewerbenutzung notwendige Parkierung erfolgt grundsätzlich in Tiefgaragen. Neben den öffentlichen Stellplätzen sind lediglich im Gewerbegebiet und im Bereich des Pflegeheims oberirdische private Stellplätze zugelassen um dort eine praxisnahe Abwicklung des Geschäftsbetriebs zu ermöglichen. Die Bereiche, in denen Tiefgaragen gebaut werden können, wurden großzügig definiert, um bei der Planung der Bauvorhaben eine möglichst große Vielfalt an Konzepten zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde auch eine Unterbauung von öffentlichen Flächen (zentraler Platz und Fußweg zwischen den Mühlbachhäusern) erlaubt. Im Bereich des zentralen Platzes wären sowohl eine eigenständige öffentliche Tiefgarage als auch eine Erweiterung der angrenzenden privaten Tiefgarage möglich. Durch die geforderte Erdüberdeckung von mind. 60 cm ist eine ökologische Verträglichkeit gewährleistet und eine Aufheizung der Innenhöfe wird vermieden. Die Strategie, nur geringe Vorgaben zu machen, gilt auch für den Bereich der Tiefgaragenzufahrten, die nur an den städtebaulich nicht gewünschten Stellen ausgeschlossen wurden.

### **Verkehrskonzept**

Die Planung sieht eine starke Betonung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums vor. Daher ist – außer im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets – eine spätere Widmung der Straßen als ver-

kehrsberuhigter Bereich geplant; die Straßenquerschnitte und Pflanzgebote für Bäume wurden entsprechend gewählt. Die kleinen Erschließungsstraßen im nördlichen Plangebiet wurden so konzipiert, dass eine Zufahrt mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Umzugswagen usw.) grundsätzlich möglich ist, aber nur in Ausnahmen erfolgen sollte. Die Müllfahrzeuge werden in diese Straßen nicht hineinfahren, so dass die Müllbehälter von den privaten Haushalten an die zentrale Erschließungsstraße gebracht werden müssen.

### **Dächer und oberste Geschosse**

Die Festsetzung Flachdach wurde lediglich im Bereich der Gewerbehofhäuser, des Pflegeheims sowie bei den hohen Gebäuden (max. HBA 15,50m) gewählt. Ansonsten sind im Bereich des Plangebiets auch andere Dachformen zulässig. Damit wurde dem – auch im Runden Tisch Derendingen vorgebrachten - Wunsch nach einer möglichst großen Varianz an Dachformen Rechnung getragen. Um eine grundsätzliche Systematik beizubehalten, wurden Firstrichtungen definiert. Die Gebäudehöhen wurden so definiert, dass bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung als Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (HBA) maßgebend ist. Daher bieten Flach- u. Pultdächer die beste Raumausnutzung. Bei allen Dachformen dürfen die obersten Geschosse nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden.

### **Ehem. Maschinenmagazingebäude**

Um die Identität des bestehenden Gebäudes weitgehend zu erhalten, wurde für diesen Bereich ein Erhaltungsgebot festgelegt, das eine Genehmigungspflicht für bauliche Änderungen bzw. den Abbruch vorsieht. Veränderungen an Dachaufbauten u. –einschnitten sind nur ausnahmsweise zulässig. Weitere gestalterische Vorgaben werden im Rahmen des Kaufvertrags geregelt. Zusätzlich wurden zwei Anbaumöglichkeiten (Baufenster) geschaffen. Diese werden jedoch durch die vorgegebene Grundflächenzahl so beschränkt, dass eine volle Ausnutzung beider Baufenster nicht möglich ist. Ziel dieser Regelung ist es, dem späteren Nutzer die gestalterische Freiheit für die Anbauten zu überlassen, ohne dass hierbei jedoch die Fassade komplett zugebaut werden kann. Das südwestliche Baufenster wurde höhenmäßig auf ein Geschoss beschränkt. Das nordöstliche Baufenster (zum Platz hin) kann als Anbau bis max. zur Traufe oder durch eine Fuge getrennt bis max. zur Firsthöhe des bestehenden Gebäudes ausgeführt werden.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen wurden dahingehend beschränkt, dass sie auf nicht überbaubaren Flächen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig sind. Dadurch soll, vor allem bei kleinteiliger Parzellierung, vermieden werden, dass eine Vielzahl von unterschiedlichsten kleinen Nebengebäuden entsteht. Insbesondere im Bereich der Mühlbachhäuser ist dies aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, zudem sollen die Freiflächen möglichst komplett erhalten bleiben

### **Gewerbegebiet**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnen und zum Pflegeheim, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur solche Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Aus diesem Grund wurden auch hinsichtlich der Werbeanlagen Einschränkungen vorgenommen. Das Gewerbegebiet soll vor allem Flächen für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bieten, für die in Tübingen Bedarf besteht. Aufgrund dieser Struktur soll auch betriebsbezogenes Wohnen (Betriebsinhaber oder Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal) möglich sein. Aufgrund der Struktur und der Lage des Gewerbegebiets wäre es für die künftigen Betriebe attraktiv, mehrere Wohnungen auf ihrem Grundstück zu erstellen, was wiederum zu Konflikten mit der gewerblichen Nutzung führen kann. Aus diesem Grund wurde die Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen auf eine je Grundstück begrenzt. Um die Nutzbarkeit der Ateliergebäudezeile bei den Gartenhofhäusern 1 zu verbessern, wurde die Tiefe des Baufensters und des Gartens um jeweils um 0,50 cm vergrößert. Dadurch wurde die Grundstücksfläche

der nördlichen Gewerbehofzeile um 1 m verkürzt. Dies führt jedoch zu keiner geringeren Ausnutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke, da die Größe des Baufensters nicht verändert wurde.

### **Regelungen zu Verbrennungsanlagen**

Eine klimatologische Bewertung durch Herrn Prof. Vogt hat ergeben, dass im Plangebiet eine besondere lokalklimatische Situation vorliegt, da dort, auch in den Nachtstunden, eine außerordentlich stabile, waagrechte Luftströmung aus Südwest vorherrscht. Im Plangebiet ist eine relativ dichte Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zwischen 9,50m (entlang der Bahnlinie) und 15,50m vorgesehen. Diese beiden Faktoren können dazu führen, dass Abgase aus Kaminen von niedrigeren Gebäuden praktisch waagrecht in Aufenthaltsräume benachbarter Gebäude getragen werden und somit zu einer lang anhaltenden Geruchs- und Immissionsbelastung für deren Bewohner führen können.

Um trotzdem eine Wohnbebauung zuzulassen, wurde ein differenziertes Regelungssystem entwickelt, wonach der Einsatz von Erdgas in Verbrennungsanlagen u. Geothermie (Erdwärme) ohne Einschränkungen gleichberechtigt zulässig sind. Für die Verwendung von Holzpellets, Heizöl und Rapsöl wurde eine Mindestaustrittshöhe der Schornsteine definiert, die über der max. HBA (Höhe baulicher Anlagen) liegt. Gleichzeitig wurde aus städtebaulichen Gründen die Schornsteinhöhe begrenzt, sodass solche Heizungsanlagen nur auf hohen Gebäuden oder als Gemeinschaftsanlage zulässig sind. Auf den entsprechenden Textteil der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Auf dieser Grundlage und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen hält es die Verwaltung für angemessen, zum Schutz der Bewohner die festgesetzten Einschränkungen vorzunehmen.

### **Energiestandards und Heizungsanlagen**

Im Rahmen der Untersuchungen zu dem Bebauungsplanverfahren wurde auch eine energetische Bewertung des städtebaulichen Entwurfs vorgenommen. Diese ergibt, dass für nahezu alle Grundstücke ohne wesentliche Mehrkosten eine Bebauung mit dem energetischen Standard KfW 60 möglich ist; für ca. ein Drittel der Gebäude wäre auch der energetische Standard KfW 40 grundsätzlich realisierbar. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch weder planungsrechtlich sinnvoll noch angemessen, diese energetischen Standards im Bebauungsplan festzuschreiben. Stattdessen wird liegenschaftlich für alle Grundstücke der Energiestandard KfW 60 und sein Nachweis vor Baubeginn festgelegt; eine Befreiung ist nur bei einem rechnerischen Nachweis der wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit möglich.

Zusätzlich soll für jeden Bereich / jedes Quartier, eng gekoppelt an die Erstellung der jeweiligen Tiefgaragen, eine Wärmeversorgung für ca. 30 – 60 Einheiten angeboten werden. An diese „Quartiersheizungen“ können sich die einzelnen Bauherren und Baugruppen anschließen, verpflichtend ist der Anschluss nicht. Die Angebote werden von den jeweiligen „Ankernutzern“, die auch die Federführung für die Tiefgaragen übernehmen, koordiniert; eine Zusammenarbeit mit Anbietern wie der ImmoTherm und eine größtmögliche Inanspruchnahme regenerativer Energieträger ist geplant. Die Einzelheiten zu einer solchen Gemeinschaftsheizungsanlage sollen vertraglich geregelt werden.

### **Festsetzungen zu Lärmimmissionen**

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass im Bereich der Mühlbachhäuser 1 passive Schallschutzmaßnahmen an der Ost- und Nordseite der Gebäudezeile notwendig sind. Zusätzlich müssen an der Nordfassade des nördlichen Gebäudes schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, sofern dort Schlafräume angelegt sind, deren Fenster sich ausschließlich in diese Richtung orientieren. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Nähe der Gebäude zur Straße und den Reflektionswirkungen der Nachbargebäude sowie der unmittelbar im Norden geplanten Bushaltestelle. Die festgesetzte Schallschutzklasse (Lärmpegelbereich III) entspricht jedoch den heute im Rahmen der Wärmedämmung gängigen Standards. Auch die Kosten für den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung sind im Vergleich zu den Gesamtbaukosten zu vernachlässigen, sodass für

die Bauherren in der Praxis dadurch keine unverhältnismäßigen Aufwendungen verbunden sind.

### **Einfluss der Bebauung auf Kaltluftströme**

Für den Bereich der Gartenhofhäuser 1 (südöstlich des Platzes) wird in der klimatologischen Stellungnahme von Prof. Vogt empfohlen, die in Teilen mit max. 15,50m zulässige Gebäudehöhe im westlichen der beiden Teilbereiche zu reduzieren. Dies würde jedoch der, im gesamten Plangebiet bestehenden, Systematik der unterschiedlichen Gebäudehöhen widersprechen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies nicht wünschenswert. Die klimatische Wirkung bei einer Reduzierung um ein Stockwerk in diesem relativ schmalen Bereich wäre zudem als eher gering einzustufen. Als Ergebnis der Abwägung dieser beiden Interessen wird daher auf eine Reduzierung verzichtet.

### **Festsetzungen zur Grünordnung**

Sowohl für die privaten Flächen als auch für den öffentlichen Raum wurden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die wichtigsten sind:

Neben der geforderten Erdüberdeckung von Tiefgaragen (s.o.) wurde festgelegt, dass unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrts- u. Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Pflanzgebote für Bäume befinden sich überwiegend im öffentlichen Raum und sollen als Straßengeleitbäume auch gestalterische Funktion übernehmen. Im Bereich der Planstraße D und E wurden für private Flächen aus gestalterischen Gründen Pflanzgebote mit jeweils einer hochstämmigen Baumart festgeschrieben.

Im gesamten Plangebiet sind Fachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden zu begrünen, soweit sie nicht mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen belegt sind. Ausgenommen hiervon sind lediglich Glasdächer.

Im Bereich der östlichen Wohnhöfe und der Mühlbachhäuser muss das Dachflächenwasser in offenen oder geschlossenen Rinnen in den Mühlbach eingeleitet werden. In den übrigen Bereichen ist eine Ableitung auf Grund der Entfernung zum Mühlbach oder der Höhenlage technisch zu aufwändig und wurde deshalb dort nicht vorgeschrieben.

Der bisher in weiten Teilen verdolte und in einem künstlichen Bachbett verlaufende Mühlbach wird in ein neues, naturnah gestaltetes Bachbett verlegt. Dabei soll nur im Bereich des zentralen Platzes sowie des Platzes an der Jurastraße ein städtischer Charakter erzeugt werden. In allen sonstigen Bereichen wird eine natürliche Uferböschung mit Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche angelegt. Auf der gesamten Länge wurden Pflanzgebote mit einzelnen Gruppen aus standortgerechten Gehölzen festgelegt. Im nördlichen Bereich an der Jurastraße besteht ein Pflanzeerhaltungsgebot für die dort vorhandene Esche. Aufgrund der relativ geringen Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung, neuem Bachbett und Jurastraße ist ein Erhalt der noch vorhandenen Birke sowie weitere Pflanzgebote an dieser Stelle nicht möglich.

Die im Plan gekennzeichneten Traufstreifen entlang von Gebäuden und Mauern sind entsprechend einem vorgegebenen Regelschnitt zu gestalten, um zwischen öffentlichen und privaten Flächen klar definierte Übergänge zu gestalten.

### 3. Lösungsvarianten

Keine.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und den Entwurf der Erhaltungssatzung zu billigen und diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallen, trägt die WIT.

6. Anlagen

S. oben