

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Derendingen**

**Betreff: Entwicklung Ölmühle
Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Bezug:

Anlagen: 1. Lageplan
2. Testentwurf zur Ermittlung der Rahmendaten

Beschlussantrag:

Die unter 2.4 genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen sind Grundlage für die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung des Gebietes Ölmühle.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Im Gebiet „Ölmühle“ soll dem Planungserfordernis nachgekommen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Projektentwickler und Bauträger bouwfonds möchte eine Mehrfachbeauftragung zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet „Ölmühle“ durchführen.

2. Sachstand

2.1 Plangebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,57 ha wird begrenzt im Osten von der Raichbergstraße, im Süden und Westen von der Paul-Dietz-Straße und im Norden von den Grundstücken Flst.Nr. 2770 und 2773/2 (siehe Anlage 1).

Auf den Grundstücken Paul-Dietz-Straße 25 und 29 (Flst.Nr. 1488, 1457 und 1457/1) befindet sich der Betrieb der Ölmühle Wohlbold. Lange war unklar, ob der Betrieb an diesem Standort erhalten bleiben oder gar erweitert werden soll. Vorsorglich kaufte die Fa. Wohlbold deshalb die nördlich an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 2773, 2773/1 und 2773/3. Die Grundstücke Raichbergstraße 60 und 68 (derzeit wird hier auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ein Gebäude mit überwiegendem Gewerbeanteil erstellt) sowie Paul-Dietz-Straße 21 befinden sich in Privateigentum.

Der Bauträger bouwfonds konnte nun die Grundstücke der Fa. Wohlbold sowie das Grundstück Raichbergstraße 64 erwerben. Auch über fast die Hälfte der Fläche der Grundstücke Paul-Dietz-Straße 31 und 33 (Flst.Nr. 1460/1 und 1461/1) wird bouwfonds verfügen können (siehe Anlage 1, Kernbereich). Damit kann ein ca. ein Hektar großes zusammenhängendes Areal entwickelt werden.

Das Gebäude der Ölmühle selbst soll dabei erhalten bleiben und im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt für eine gewerbliche Nutzung saniert werden.

2.2 Heutige Nutzungen und derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet „Ölmühle“ befindet sich in zentraler Lage in Tübingen-Derendingen. Die südliche Hälfte der Fläche wird derzeit gewerblich genutzt gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schul-/Sportzentrum Feuerhägle“ vom 13.03.1982, der hier „Gewerbegebiet“ mit beschränkter nächtlicher Lärmimmission ausweist. Auf dem Grundstück Paul-Dietz-Straße 21 ist eine Werbefirma ansässig. Auf dem Grundstück Paul-Dietz-Straße 31 steht ein Wohnhaus sowie Garagen und Lagerschuppen. Das östlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 1416/1 dient als gewerbliche Abstellfläche von Wohnmobilen und Wohnwagen.

Zwischen diesen beiden Gewerbebetrieben befindet sich auf den Grundstücken Paul-Dietz-Straße 25 – 29 die Ölmühle Wohlbold. Es handelt sich dabei um das älteste Industrieunternehmen in Derendingen, gegründet im Jahr 1829. Die dort bislang durchgeführte Herstellung von pflanzlichen Ölen soll aufgegeben werden.

Für die nördlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen gilt der Ortsbauplan „Feuerhägle“ vom 27.08.1958. Er weist die Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet aus.

2.3 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Ölmühle“

Östlich der Raichbergstraße schreibt der Ortsbauplan „Feuerhäggle“ ein Wohngebiet fest, das auch Anfang der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts realisiert wurde. Nördlich der unbebauten Flächen des Plangebietes „Ölmühle“ schließt ein Mischgebiet an, das planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ vom 14.05.1998 ausgewiesen wurde. Die ehemalige ca. 4 ha große Gewerbebrache westlich der Paul-Dietz-Straße wurde in den Jahren 2007 bis 2009 als Mischgebiet „Mühlenviertel“ entwickelt.

Die derzeitige Festsetzung „Gewerbe- und Industriegebiet“ für den unbebauten Bereich des Gebietes „Ölmühle“ ist wegen der umgebenden Nutzungen mit immissionsschutzrechtlich höherem Schutzbedürfnis nicht mehr umsetzbar. Es ergibt sich deshalb ein Planungserfordernis. Ein weiteres Planungserfordernis ergab sich dadurch, dass das Plangebiet nicht, wie ursprünglich vorgesehen, mit dem Bebauungsplan „Paul-Dietz-Straße“ (rechtsverbindlich seit 14.05.1998) überplant werden konnte. Dieser Bebauungsplan wurde im Anzeigeverfahren vom Regierungspräsidium beanstandet, da die damals von der Ölmühle ausgehenden Geruchsbelästigungen nicht mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar waren.

Bereits am 30.03.1998 beschloss der Gemeinderat deshalb einen Bebauungsplan für das Plangebiet „Ölmühle“ aufzustellen (Vorlage 1/1998). Der Bebauungsplan konnte jedoch nicht weiter geführt werden, weil bislang nicht klar war, wie sich der Betrieb der Ölmühle Wohlbold weiter entwickeln würde.

2.4 Entwicklung des Gebietes „Ölmühle“

Im Jahr 2011 erwarb der Projektentwickler und Bauträger bouwfonds die Grundstücke der Fa. Wohlbold und ein Privatgrundstück. Bouwfonds möchte eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von 6 Planungsbüros für einen städtebaulichen Entwurf durchführen. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden Rahmenbedingungen festgelegt, die Grundlage für den Auslobungstext sein sollen.

Städtebauliche Einbindung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Einbindung der neuen Bebauung in den Gesamtkontext des Stadtteiles Derendingen sehr wichtig. Dabei geht es zum einen um eine adäquate Ergänzung der Baustruktur des Mühlenviertels bis zur Raichbergstraße, zum anderen gilt es, die Bestandsbauten an der Paul-Dietz-Straße angemessen zu integrieren. Dies gilt insbesondere für die Integration der Gebäudegruppe der Ölmühle.

Das Gebäude der Ölmühle soll erhalten bleiben.

Mit den neuen Gebäuden soll auch angemessen auf den kleinteiligen Bestand nordöstlich der Raichbergstraße reagiert werden. Eine Fortsetzung der benachbarten massiven Kammstruktur wird nicht gewünscht, sondern eine eher kleinteilig strukturierte, differenzierte Bebauung. Ziel ist eine möglichst große Vielfalt an Typologien zu erreichen, die auch eine kleinteilige Parzellierung ermöglichen.

Bebauungsdichte, Geschossigkeit

Zur Raichbergstraße ist eine 3 bis 4-geschossige Bebauung (einschließlich Staffelgeschoss) denkbar, die sowohl am nördlichen Rand als Übergang zur bestehenden Bebauung als auch im Süden als Quartiersauftakt um ein Geschoss erhöht werden kann. Im dahinter liegenden Bereich ist von einer maximal 3-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss auszugehen.

Nach Westen ist zur Definition des Einganges ins Mühlenviertel ein 5-geschossiges Gebäude

vorstellbar. Die Grundflächenzahl (GRZ) sollte maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,4 betragen. Im Kernbereich (siehe Anlage 2) können damit etwa 90 Einheiten für Wohnen und Gewerbe entstehen, in den beiden nördlich und südlich angrenzenden weiteren Bauabschnitten zusammen etwa 40.

Freiflächen

Der innere Quartiersbereich sollte mittels einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Durchwegung kurze Wege zwischen Raichbergstraße und Paul-Dietz-Straße sicherstellen. Der Weg soll in Verlängerung des Flst. Nr. 2766/ entlang des Mühlbachs bis zur Paul-Dietz-Straße geführt werden. Der Weg muss für Fahrradfahrer und Notfahrzeuge befahrbar sein, wünschenswert ist eine Gestaltung mit Aufenthaltsqualität in Verbindung mit dem notwendigen Spielplatz als Quartiersmitte. Der Mühlbach muss erhalten und renaturiert werden und ist in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur oberen Böschungskante einhalten.

Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten

Für das Areal der „Ölmühle“ soll entsprechend dem Grundsatzprogramm Wohnen eine Beteiligung an den Infrastrukturfolgekosten erfolgen. Über den Infrastrukturbeitrag sollen nach derzeitigem Stand die Kosten für die Mehrfachbeauftragung sowie eine gestalterische und funktionale Verbesserung an den beiden begrenzenden Straßen im Bereich der Querung der durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung finanziert werden.

Gewerbe-Anteil

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Tübingen ist es, monostrukturelle Quartiere zu vermeiden. Dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ folgend, sollen Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe ermöglicht werden.

Um das Quartier zu beleben und die günstige Lage Raichbergstraße zu nutzen, ist im Quartier ein Gewerbeanteil von ca. 10% vorzusehen. In Frage kommen alle Arten von nicht störendem Gewerbe (Läden, Dienstleistungen, Büros, Arztpraxen, Start-Ups etc...)

Sonstige Vorgaben

Die geplante Bebauung soll den Anforderungen eines KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen.

Insgesamt mindestens 20 % der Wohneinheiten sollen barrierefrei hergestellt werden.

Die dargestellten städtebaulichen Eckpunkte sollen in die Mehrfachbeauftragung einfließen.

2.5. Beteiligung und Zeitplan

Am 12.06.2012 fand im Feuerwehrhaus in Derendingen eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt, bei der über das Projekt und das Verfahren informiert wurde. Vom überwiegenden Teil der Anwesenden wurde den Rahmenbedingungen für die Aufgabenstellung zugestimmt. Themen waren insbesondere die Frage nach der Anzahl der vorgesehenen Stellplätze sowie der intensive Wunsch, auch auf dem Gelände der Ölmühle eine möglichst vielfältige und kleinteilige Entwicklung herbeizuführen.

Der Zeitplan für die Mehrfachbeauftragung sieht folgende Termine vor:

Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung:	Juli / August 2012
Vorprüfung:	Anfang September 2012
Preisgericht:	13. September 2012
Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan:	Oktober 2012

In der Bewertungskommission für die Mehrfachbeauftragung soll der Gemeinderat durch zwei Mitglieder aus den Fraktionen AL/Grüne und FDP vertreten werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den städtebaulichen Rahmenbedingungen als Grundlage für die Auslobung zuzustimmen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll Grundlage für ein anschließendes Bebauungsplanverfahren sein.

4. Lösungsvarianten

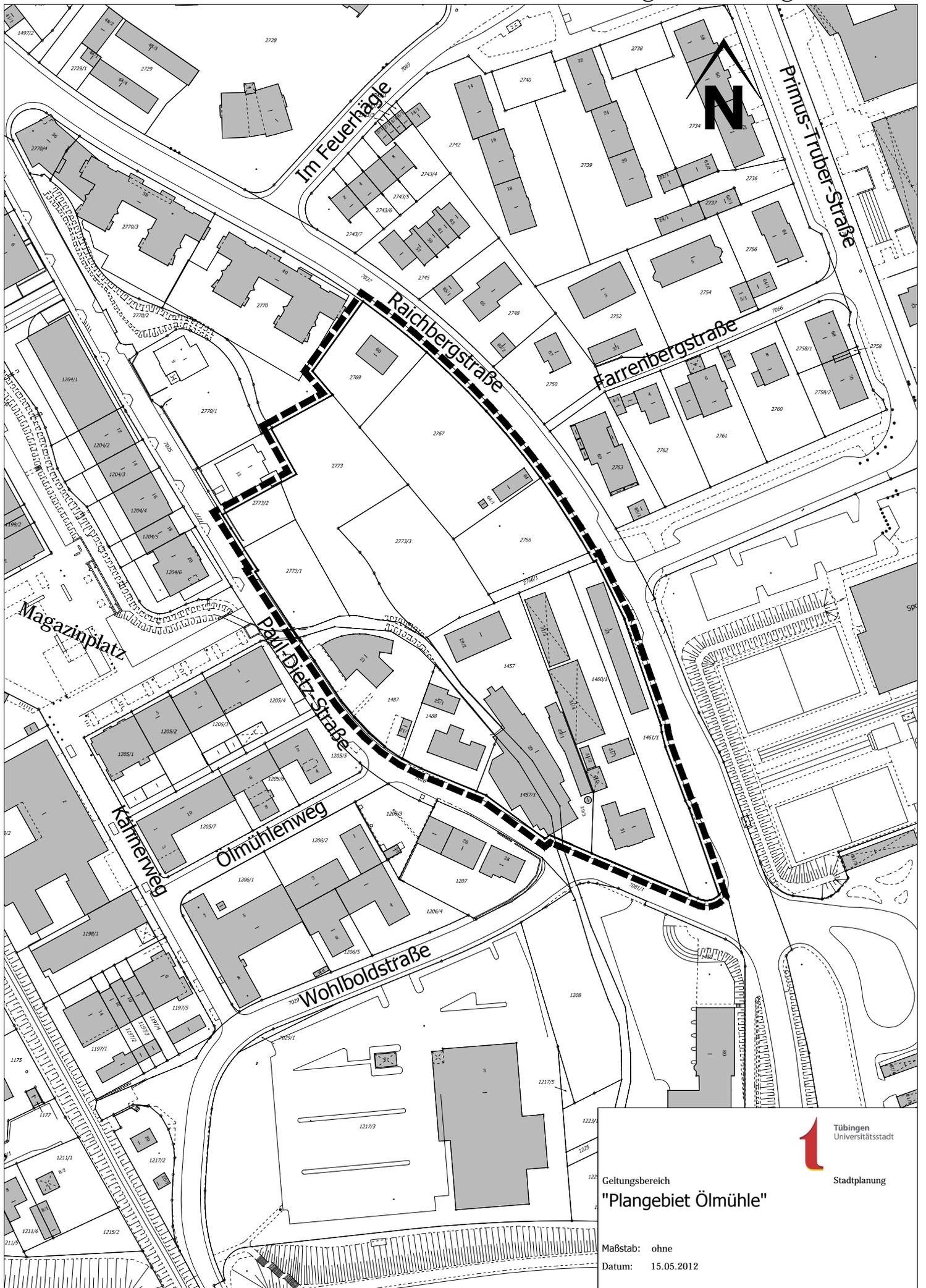
Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet. Da das bestehende Planungsrecht für gewerbliche Nutzung aufgrund der benachbarten Bebauung nicht umgesetzt werden kann, könnte das Potenzial für die Innenentwicklung nicht genutzt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Mehrfachbeauftragung. Auf die Verwaltung werden im Zusammenhang mit der Entwicklung keine Kosten zukommen, der Aufwand der Stadt im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans wird dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

6. Anlagen

1. Lageplan
2. Testentwurf zur Ermittlung der Rahmendaten

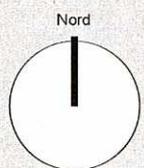
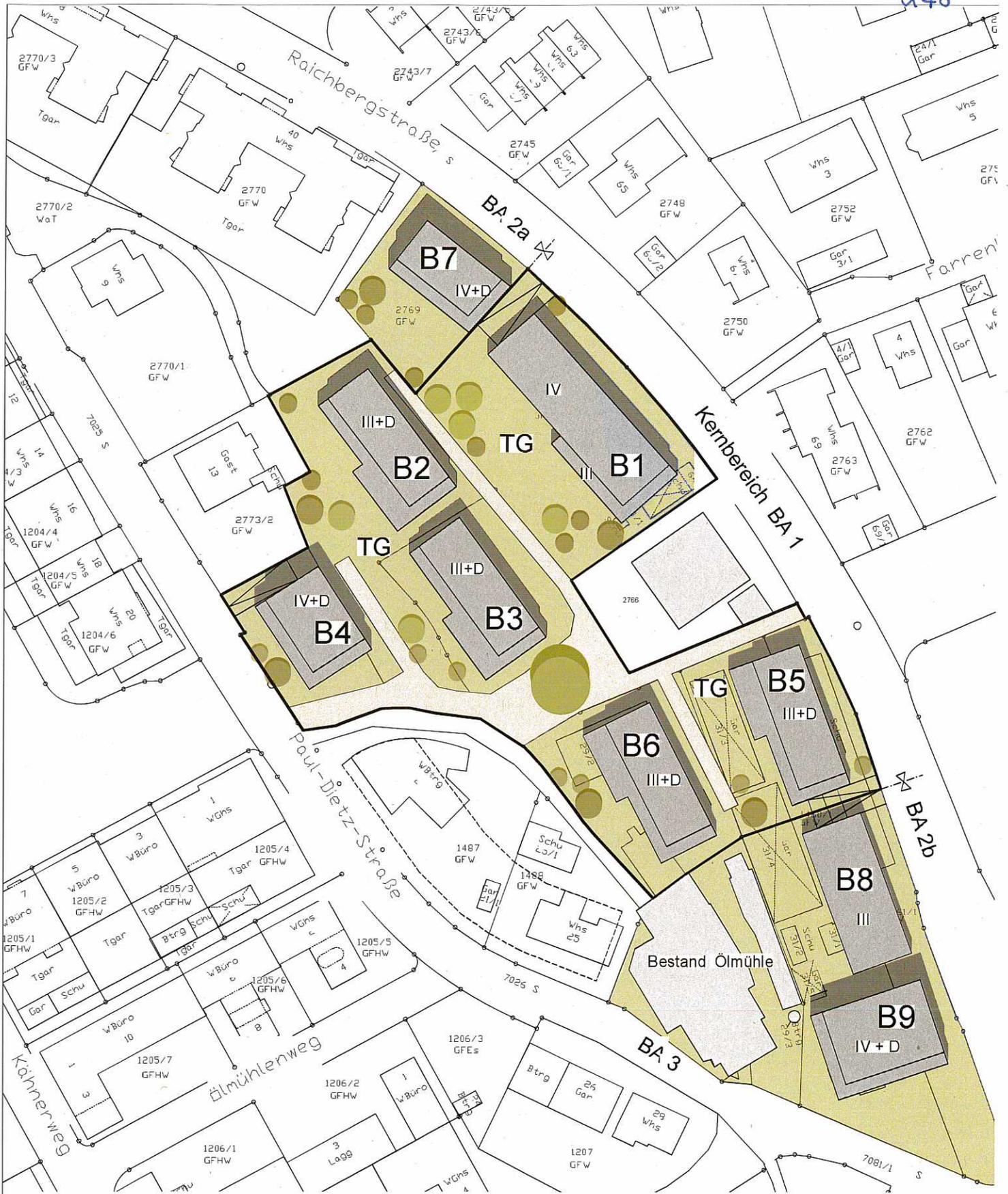


 Tübingen
Universitätssstadt

Stadtplanung

Geltungsbereich
"Plangebiet Ölmühle"

Maßstab: ohne
Datum: 15.05.2012



Mehrfachbeauftragung Ölmühle-Areal

Lageplan M1:500