

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SCHELMEN", TÜBINGEN-WETILHEIM

1. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Anlaß zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist das Projekt der Firma Möck, Röhrenfabrik, auf ihrem Gelände eine Verzinkungsanlage zu errichten. Von diesem Ausgangspunkt her ergibt es sich zwangsläufig, die gesamte gewerbliche Baufläche im Bereich "Schelmen" planungsrechtlich zu ordnen.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes "Reutlingen-Tübingen", der am 21.12.1979 genehmigt wurde, ist der Bereich "Schelmen" als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

In der flächenmäßigen Ausdehnung sieht der vorliegende Bebauungsplan im Osten eine Einbeziehung der jetzt landwirtschaftlichen Fläche zwischen der Verbindungsstraße K 6900 - L 370 als Baugebiet vor.

Die Darstellung im FNP soll in diesem Punkt ergänzt werden.

Der Nachbarschaftsverband hat am 25.2.82 die Aufstellung dieser FNP-Änderung beschlossen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den gesamten Bereich "Schelmen" gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Die als Erweiterungsgebiet vorgesehene Fläche liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung dieser Fläche geschaffen.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich wird im Süden durch die K 6900, im Westen durch die L 370, im Norden durch den Feldweg 7042 begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch einen zukünftigen Treppweg begrenzt, der bei dem parallel laufenden Flurbereinigungsverfahren dort neu gebildet wird.

Bebauungsplangrenze und Flurbereinigungsgrenze sind somit im Osten identisch.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich ca. 8,5 ha,
davon entfallen auf

Industriegebiet	ca. 2,6	ha
Gewerbegebiet	ca. 4,9	ha
Mischgebiet	ca. 0,8	ha
Verkehrsfläche	ca. 0,2	ha

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Das Baugebiet "Schelmen" liegt eingebunden zwischen vorhandenen bzw. geplanten Straßen. Mit den getroffenen Flächenausweisungen soll der Abschluß für das Baugebiet gefunden werden. Die Lage dieses Gebietes in der offenen Tallage, in der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet, im "Eingangsbereich" zu Tübingen erfordert sowohl eine landschaftliche Einbindung wie auch spezielle gestalterische Festsetzungen. Eine starke Massierung und Höhenentwicklung der Baukörper muß auch im Hinblick darauf vermieden werden, daß der Bereich im weiteren Sinne auch im Einwirkungsbereich des Spitzberges und der Stadtsilhouette (mit Schloß) liegt. Das Baugebiet darf nicht isoliert gesehen werden, sondern muß sich in das Gesamtgefüge der Stadt und Landschaft einfügen.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die geplante Nutzung (Verzinkerei) im Norden des Bereiches erfordert eine Ausweisung als Industriegebiet (GI). Nutzungen, die dadurch beeinträchtigt werden könnten, liegen in der Nachbarschaft nicht vor. Die Frage einer Immissionsbelastung durch Abgase muß im übrigen durch das Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Entsprechend grundlegenden städtebaulichen Leitsätzen muß von dem Industriegebiet eine "Abstufung" bis hin zum "allgemeinen Wohngebiet" Kromer erfolgen. Diese nutzungsmäßige Abstufung wird über "Gewerbegebiet" bzw. "Mischgebiet" erreicht.

Um die übergeordneten Straßen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, werden Tankstellen ausgeschlossen. Ein weiterer Ausschluß erfolgt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Anlagen. Dies soll sicherstellen, daß die relativ geringen Gewerbeflächen in Tübingen auch tatsächlich dieser Nutzung zugeführt werden.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes wird einerseits die vorhandene Nutzung berücksichtigt, andererseits müssen im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Ziff. 5!) die Baumassen beachtet werden, die der Bereich noch "vertragen" kann. Als Grenze wird hier insbesondere die Höhenentwicklung mit max. 12 m (Industriegebiet) bzw. mit 3 Geschossen (Mischgebiet) gesehen. Ebenso wird ein Zurücktreten der Baukörper von den Verkehrsflächen bzw. von der landwirtschaftlichen Fläche als städtebaulich erforderlich erachtet.

Im "Mischgebiet" sind entsprechend der vorhandenen Nutzung die Höchstenutzungswerte der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft worden.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den erforderlichen Großbaukörpern in einem Industrie- und Gewerbegebiet ist eine besondere Bauweise festgesetzt.

Die Einbindung der Industrieanlagen wird als wesentlicher und notwendiger Bestandteil der Planung für das Baugebiet gesehen. Die Pflanzgebote müssen dann im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

Der große Einwirkungsbereich, den der Schelmen städtebaulich hat und zukünftig haben wird (u.a. vom Spitzberg und Rammert), erfordert in der Ausgestaltung der Gebäude bestimmte Beschränkungen bezüglich der Farbgestaltung und der Werbeanlagen, die durch textliche Festsetzungen geregelt sind.

9. BODENORDNUNG

Im Osten befindet sich ein Teil der Fläche, die als Mantelfläche für die Betriebe erforderlich ist, noch in privater Hand. Diese Flächen müssen erworben werden. Östlich der Planbereichsgrenze werden die Grundstücke in die Flurbereinigung einbezogen.

10. KOSTENAUFWAND

Für die Stadt werden keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im Industriegebiet wird die Verlegung einer Gas-Mitteldruckleitung notwendig, deren Kosten von den Stadtwerken getragen werden müssen.

11. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes kann das Gelände von den Betrieben in dem festgesetzten planungsrechtlichen Umfang genutzt werden.

Formen