

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"UNTERE KREUZÄCKER"

(MEHRZWECKHALLE MIT FREISPORTANLAGEN)

IN TÜBINGEN-KILCHBERG

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Anlaß für die Planaufstellung war die Frage nach einem geeigneten Standort für eine gemeinsame Mehrzweckhalle für die Stadtteile Kilchberg und Bühl. Mit dieser Bauaufgabe wurde ein weiteres planerisches Ziel, nämlich die Ausweisung von Freisportanlagen für den Stadtteil Kilchberg, verknüpft, um auf diese Weise außer einer gemeinsamen Nutzung der Halle durch zwei Ortschaften auch eine gemeinsame Nutzung der sanitären Anlagen für Hallenveranstaltungen und für Außenveranstaltungen zu erreichen. Diese Aufgabenstellung hat aufgrund von Untersuchungen mehrerer Standorte die Lage im Gewann "Untere Kreuzäcker" als die am besten geeignete für eine Mehrzweckhalle mit Freisportanlagen ergeben.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 genehmigt wurde, ist das Gewerbegebiet als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan stimmen somit überein. Für den Bereich der geplanten Freisportflächen und der Mehrzweckhalle hat der Nachbarschaftsverband am 25.02.1982 die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, bei der die Symbole für "Grünfläche - Sportanlage" und für "Gemeinbedarfsfläche - Versammlungsstätte", eingetragen werden sollen. In der durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung und in der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung wurden dagegen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Bereich - sowohl für die Neuplanung der Sportanlagen mit Mehrzweckhalle als auch für die Gewerbegrundstücke - gibt es bisher keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Mit dem vorliegenden Plan sollen die Flächen erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen werden.

#### 4. Planbereich

In den Planbereich werden außer den zu regelnden Bau- und Grünflächen auch die zugehörigen Erschließungseinrichtungen mit einbezogen.

Die Grenzen des Planbereiches ergeben sich im Norden und Westen durch den direkten Anschluß an den Bebauungsplan "Bonlanden", östlicher Teil und an die Fläche der Bundesbahn sowie im Süden durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Im Osten bildet die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet die Planbereichsgrenze.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich ca. 5, 15 ha, davon sind

Gewerbegebiet	1,60 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,72 ha
öffentliche Grünfläche	1,33 ha
Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	1,50 ha.

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Die wesentliche städtebaulich - funktionelle Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Erstellung einer Mehrzweckhalle zur gemeinsamen bürger-schaftlichen und sportlichen Nutzung durch die beiden Ortschaften Kilchberg und Bühl. Die gewählte westliche Randlage in Kilchberg erfüllt diese Zielsetzung.

Sie hat wesentliche Vorteile in der Verkehrserschließung, Entsorgung und nicht zuletzt in einer möglichen Nutzungsüberlagerung mit dem Flender/Himmelwerk (Stellplätze) und Firma Hein (vorläufige Nutzung der sanitären Einrichtung für die zeitlich vorgezogenen Freisportanlagen).

Der Baukörper der Mehrzweckhalle ist an das Gewerbegebiet herangerückt und nimmt hier die gleiche "Korngröße" auf. Die dem Industriegebiet gegenüberliegenden Freisportanlagen bieten durch die beabsichtigte starke Begrünung die Möglichkeit, das Industriegebiet besser in die Landschaft einzufügen.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1 Gewerbegebiet

Die vorhandenen Betriebe mit den Nutzungen Fuhrbetrieb, Lager, Schreinerwerkstätte, chem. Fabrik erfordern die Ausweisung eines "Gewerbegebietes". Eine Gliederung bzw. Einschränkung des Gewerbegebietes wird im Hinblick auf die Umgebung (Mischgebiet im Osten anschließend, landwirtschaftliche Fläche im Süden, Bundesbahn im Norden) für nicht erforderlich gehalten.

Die vorhandenen Wohnungen im Gewerbegebiet, die nicht zu den nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gehören, genießen Bestandsschutz. Sie sind generell aber unzulässig.

Die Verträglichkeit mit der Mehrzweckhalle ist gegeben, da hier von der Benutzung eine zeitliche Verschiebung gegenüber den Betriebszeiten gegeben ist. Im übrigen sind sportliche Anlagen ausnahmsweise auch direkt im Gewerbegebiet zulässig.

### 6.2 Gemeinbedarfsfläche

Da mit der Mehrzweckhalle allein ein öffentlicher Nutzungszweck beabsichtigt wird, sind hier die Voraussetzungen zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gegeben. Im Hinblick auf die zulässigen Immissionen und die auftretenden Emissionen wäre diese Fläche einem Mischgebiet gleichzusetzen.

### 6.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird durch den Zusatz "Freisportanlagen" näher definiert. Die direkte Zuordnung Mehrzweckhalle - Sportflächen garantiert, daß auf der Grünfläche auf Gebäude (z. B. Umkleideräume, Toiletten) verzichtet werden kann. Ballauffanggitter, Flutlichtanlage und weitere Nebenanlagen sind zulässig.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet soll in seiner Randlage zum Ortskern und im Hinblick auf eine gewisse optische Durchlässigkeit quer zum Neckartal keine zu intensive Nutzung aufweisen. Die festgesetzten Nutzungswerte mit Grundflächenzahl' (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 , Z = II entsprechen dieser Zielsetzung.

Die Überbauung der Gemeinbedarfsfläche soll auf das Projekt der Mehrzweckhalle beschränkt bleiben und sich nicht weiter nach Westen ausdehnen.

## 8. Immissionsschutz

Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Industriegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können, ergibt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Industriegebietes "Bonlanden" zu den Freisportanlagen die Frage, ob hier evtl. Unverträglichkeiten vorliegen. Das Landesamt für Umweltschutz in Karlsruhe wurde deshalb beauftragt, zu untersuchen, ob die geplanten Freisportanlagen durch die benachbarte Industrie sowie durch die am Rande verlaufende Landstraße zu starken Immissionen ausgesetzt werden. Das Gutachten vom 15.12.1982 hat ergeben, daß für die Besucher der geplanten Sportanlagen eine gesundheitliche Gefährdung durch die Industrie und Landstraße ausgeschlossen werden kann.

## 9. Verkehrerschließung

Die Zufahrt zur Mehrzweckhalle ergibt sich in optimaler Weise von der L 370 im Zusammenhang mit der Zufahrt zu den Flenderwerken durch Ausbau eines Knotens mit Linksabbieger. Die Fläche für Stellplätze mit ca. 70 Stellplätzen reicht für normale Veranstaltungen aus. Bei Großveranstaltungen können die Stellplätze der Flenderwerke mitbenutzt werden. Die Firma hat eine entsprechende Zusage gegeben.

Der Zugang für Fußgänger bzw. die Zufahrt für Radfahrer zur Mehrzweckhalle und zum Freisportgelände kann von Kilchberg aus problemlos über Nebenstraßen oder Feldwege erfolgen. Von Bühl aus wird an der Südseite der L 370 ein

Teilabschnitt eines Fuß-/Radweges neu geplant, so daß der Anschluß an das Verkehrsnetz gesichert ist. Von der nördlichen Ortshälfte Bühl ist ein Parallelweg zur L 370 bereits vorhanden. Die Überquerung der Landstraße muß evtl. mit einem Fußgängerweg oder einer Ampelsicherung erfolgen.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über den Anschluß des Ortsweges 7069 an die L 370. Die weitere Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Ortsweg 7103 (parallel zur L 370) und in untergeordnetem Maße über den südlichen Weg 7076.

#### 10. Landschaftliche Einbindung

Da durch den notwendigen Eingriff in die landwirtschaftliche Flur ein Teil der natürlichen Landschaft verloren geht, soll dieser Eingriff durch intensive Baumpflanzungen gemildert bzw. überspielt werden. Gerade im Hinblick auf eine anzustrebende landschaftliche Trennung der Ortsteile Kilchberg und Bühl wird hier der Einsatz der Baumpflanzungen als landschaftliches Element besonders notwendig.

Die ausgewiesenen Pflanzgebote sind in der Regel standortgebunden festgelegt. Nur bei der Stellplatzfläche der Mehrzweckhalle wird eine generelle Festlegung getroffen, die entsprechend der späteren Ausformung die Standorte variabel läßt.

#### 11. Bodenordnung

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche und öffentlichen Grünflächen liegt ein Teil der Grundstücke noch in privater Hand. Diese Flächen müssen noch erworben werden. Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen zum Erwerb dieser Flächen bilden.

Im Gewerbegebiet sind die Flächen im Eigentum der jeweiligen Nutzer. Bodenordnende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Für den Straßenausbau sind noch geringe Teilflächen zu erwerben.

## 12. Kostenaufwand (überschlägig ermittelt)

### 1. Sportanlage

1.1 Spielfeld 60 x 90 m (Rasenplatz)	330 000, -- DM
Beleuchtung	60 000, -- DM
1.2 Übrige Sportanlagen	290 000, -- DM
1.3 Grünflächen und Bepflanzung	145 000, -- DM
	<hr/>
	825 000, -- DM

### 2. Mehrzweckhalle

2.1 Halle 18 x 27 m	2 570 000, -- DM
2.2 Außenanlagen	130 000, -- DM
2.3 Parkplatz und Begrünung	300 000, -- DM
	<hr/>
	3 000 000, -- DM

### 3. Straßenausbau

Abbiegespuren L 370, 2 Busbuchten, nördliche und südliche Zufahrts- straße, sowie neuer Fuß- und Radweg mit Bepflanzung	540 000, -- DM
--	----------------

4. Verlegung der Druckwasserleitung der Steinlach-Wasserversorgung	40 000, -- DM
---	---------------

---

4 405 000, -- DM

---

## 13. Zeitliche Verwirklichung

Nach der mittelfristigen Finanzplanung ist der Ausbau der Freisportanlagen ab 1984 und die Erstellung der Mehrzweckhalle ab 1985 vorgesehen.

Tübingen, den 25. Januar 1983

*Baumh*