3018

Begründung zum Bebauungsplan
"Bonlanden - West"
in Tübingen-Bühl

1. Planungsanlaß

Der Bereich "Bonlanden", westlich der Flender-Werke, war bereits vor der Eingliederung von Bühl als zukünftige gewerbliche Baufläche vorgesehen. Diese Nutzungsabsicht ist auch für die Gesamtstadt beibehalten und in die übergeordneten Planungen wie Flächennutzungsplan und Rahmenplan so aufgenommen worden. Da die Bereitstellung von gewerblichen Flächen in Tübingen sich immer schwieriger gestaltet, soll nun die Erschließung dieses Baugebietes vorbereitet und eingeleitet werden. Die ökologische Beeinträchtigung durch dieses Baugebiet wird an dieser Stelle als noch am geringsten - im Vergleich zu anderen im Stadtgebiet - angesehen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Fassung vom 25.11.1985) ist entlang der Ziegelhüttestraße (östliche Seite bis südliche Einmündung der Straße "Schäfergarten") als Planung eine "Wohnbaufläche" dargestellt. Östlich schließt eine "Grünfläche" an und daran eine "gewerbliche Baufläche" - bis zum bestehenden Betriebsgelände der Flender-Werke.
Im Eckbereich zwischen Ziegelhüttestraße und Eugen-Bolz-Straße ist eine "gemischte Baufläche" dargestellt.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für einige Grundstücke der südlichen Ziegelhüttestraße und der Eugen-Bolz-Straße liegen alte Baulinien aus den Jahren 1840 bzw. 1899 vor.

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für keinen Bereich des Plangebietes vor. Die kleineren Baulücken zwischen den bebauten Grundstücken sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt derzeit im Außenbereich (nach § 35 BauGB) - einschließlich Gebäude Bonlanden Nr. 2, 4 und 7 - und wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstmals planungsrechtlich geregelt.

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Bonlanden-West" ergibt sich durch den "nahtlosen" Anschluß an die Bebauungspläne "Bonlanden (östlicher Teil)" im Osten, "Schäfergarten" im Westen und durch die Begrenzung der Bahnlinie Tübingen-Rottenburg im Norden. Im Süden wird die Landesstraße 370 mit in den Planbereich einbezogen und damit in einem Teilbereich an den Bebauungsplan "Elf Morgen" angeschlosen. In der nordwestlichen Ecke des Planbereiches wird wegen einer geänderten Nutzungsfestsetzung (für das Regenüberlaufbecken) geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schäfergarten" eingegriffen.

Der Planbereich umfaßt insgesamt ca. 13 ha, davon sind

Gewerbegebiet (GE)	6,9 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	1,6 ha
Mischgebiet (MI)	0,8 ha
allgemeines Wohngebiet (WA)	1,1 ha
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün (V)	2,5 ha
Versorgungsanlage	0,1 ha.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Verbindung zwischen den Ortsteilen Bühl und Kilchberg in einer schmalen Zone - zwischen L 370 und Eisenbahnlinie - vorbereitet.

Diese städtebaulich nicht ideale Entwicklung soll durch verstärkte Einplanung landschaftlicher und ökologischer Elemente gemildert bzw. ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich ist auch deshalb erforderlich, weil die zu erwartenden gewerblichen Strukturen - zumindest teilweise - sehr großmaßstäblich sein werden. Solche Großstrukturen sollen nicht über die dörfliche und kleinteilige Baustruktur der beiden Ortschaften Bühl und Kilchberg dominieren.
Der derzeit unvollständige östliche Ortsrand von Bühl soll durch eine Wohnbebauung, bzw. Mischbaunutzung städtebaulich sinnvoll abgerundet werden. Durch eine Zäsur mit einer Grünzone soll zu dem östlich anschließenden Gewerbegebiet übergeleitet werden.

Der Vorteil einer baulichen Entwicklung im Bereich Bonlanden liegt darin, daß der Ziel- und Quellverkehr aus dem Baugebiet auf direktem Weg in die überörtliche Straße L 370 eingeleitet werden kann. Die dazu erforderliche Querspange, teils in Hochlage, kann an dieser Stelle am besten in die Siedlung und die Landschaft eingebunden werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der gegebenen Randbedingungen sieht der Bebauungsplan eine Stufenfolge der Baugebiete bezüglich ihrer Emissionen vom "allgemeinen Wohngebiet" entlang der Ziegelhüttestraße bis zur Industriegebietsgrenze bei den bestehenden Flender-Werken vor.

Die Abstufung entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung soll zudem durch differenzierte Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten sowie durch die Einschaltung einer Pflanzzone einerseits die Verträglichkeit untereinander absichern und andererseits den speziellen Nutzungsbedürfnissen der Gewerbebetriebe bzw. der Bewohner entsprechen.

5.1 Gewerbegebiet

Die Ausweisung dieser Gebiete hat die Verbesserung der Gewerbestruktur der Stadt Tübingen zum Ziel. Ein Teil des akuten Bedarfs an Flächen zur Aussiedlung, Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben soll hier abgedeckt werden.

Die Nutzung dieser Flächen mit Freizeitunternehmen, Einzelhandelsgeschäften, Hotels oder sonstigen Anlagen, die eigentlich nur steuerrechtlich Gewerbebetriebe sind und in anderen Baugebieten ebenso zulässig und dort sinnvoller untergebracht sind, würde dieses übergeordnete städtebauliche Ziel unterlaufen. Der Ausschluß solcher Nutzungen ist deshalb erforderlich.

Die Nähe zur Wohnbebauung macht eine Abstufung des Gewerbegebietes zu einem weniger emittierenden "eingeschränkten Gewerbegebiet" erforderlich. Durch eine Gliederung, die zum Wohngebiet hin nur Verwaltungs- und Bürogebäude zuläßt, soll weiterhin einer Unverträglichkeit der beiden Gebiete vorgebeugt werden.

5.2 Mischgebiet

Dieser Bereich gehört größtenteils noch zum alten Ortskern. Die frühere Nutzung der Gebäude als Hofstellen ist heute durch eine Wohnnutzung ersetzt. Die größere Gebäudestruktur, verbunden mit zugeordneten Frei- bzw. Hofflächen, läßt es sinnvoll erscheinen, hier eine möglichst vielfältige Nutzungspalette zu ermöglichen - dies auch mit dem Ziel, den Ortskern wieder mit verschiedener Nutzung, geschäftlicher, handwerklicher oder gewerblicher Art, zu beleben.
Die Dachgestaltung soll sich am alten Ortsbild orientieren.
Bisher unbebaute, reine landwirtschaftliche Flächen der Feldflur werden nicht als "Mischgebiet" ausgewiesen, da anzunehmen ist, daß dann nur eine reine Wohnbebauung entstehen würde, die zumindest auf längere Sicht sich als unverträglich mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erweisen würde.

5.3 Wohngebiet

Das "allgemeine Wohngebiet" entlang der Ziegelhüttestraße soll einer verdichteten Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern dienen. Damit wird die Gebäudestruktur der Straße weiter fortgeführt. Die Verträglichkeit zum östlich benachbarten Gewerbegebiet soll durch dessen Einschränkung auf "nicht wesentlich störende Betriebe" und durch eine zwischengeschaltete Pflanzzone im Gewerbegebiet gewährleistet werden. Der nördliche Bereich des Wohngebietes wird nach Fertigstellung der L 370 neu durch Verkehrslärm belastet werden, ebenso durch die vorhandene Bundesbahnstrecke. Ein wirksamer aktiver Schallschutz soll teilweise durch bauliche Maßnahmen entlang der L 370 neu und teilweise durch einen Lärmschutzwall direkt südlich der Bundesbahn erreicht werden (siehe Ziffer 6.3).

6. Verkehrsplanung

6.1 Fußgänger, Radfahrer

Für den Planungsstand nach Fertigstellung der L 370 neu bietet sich an, den Fuß- und Radweg parallel (abgesetzt und gegenläufig) mit der Überführung über Eisenbahn und L 370 neu mitzuführen. Die weiteren Anschlüsse führen in einen Fuß- und Radweg parallel zur Planstraße B in den nördlichen Teil von Bühl oder in Fortführung der Überführung entlang der Planstraße A zum Fahrradweg entlang der L 370 alt. Fußgänger und Radfahrer sollen die 3 m breiten Wegflächen gemeinsam benutzen.

6.2 Individualverkehr

Bei vorliegender Planung wird der Endzustand einer rückgebauten L 370 alt als Ziel aufgenommen. Der Zwischenzustand, bei dem noch keine L 370 neu gebaut ist und der somit eine funktionierende L 370 alt voraussetzt (mit Linksabbieger im Gewerbegebiet), ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Verkehrsgrün) abgedeckt. Ebenso berücksichtigen Sichtflächen und Baugrenzen auf diesen Zwischenzustand. Im Endzustand werden die gewerblichen Bauflächen den Vorteil eines kurzen Anschlusses über die "Querspange" an das überörtliche Nutz (L 370 neu) haben. Das Baugebiet wird damit verkehrsmäßig optimal erschlossen.

Da die Ziegelhüttestraße einen sehr unübersichtlichen und damit gefährlichen Anschluß an die Eugen-Bolz-Straße (L 370 alt) hat, soll sie eine Verbindung über die Planstraße B, d.h. über das Gewerbegebiet an die L 370 alt bzw. L 370 neu erhalten. Die Gefahr, daß dadurch gewerblicher Verkehr in die Wohngebiete hereingezogen wird, ist nahezu auszuschließen, da keine günstige Verbindung weiterführt und zudem ein flüssiges Durchfahren durch einen Straßenversatz als Geschwindigkeitsbremse verhindert werden soll.
Der Straßenversatz soll auch optisch den Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet markieren.

Bestehende Zufahrten zur L 370 alt bleiben auch weiterhin bestehen (z.B. zum Sägewerk). Da der Bebauungsplan von der Abstufung der derzeitigen Landesstraße L 370 ausgeht, werden zukünftig keine verkehrlichen Probleme durch diese Zufahrten geschaffen.

6.3 Lärmschutz

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Bahnlinie die geplante Trassenführung für die L 370 dargestellt. Demnächst soll das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.
Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Straße und teilweise auch der Bundesbahnstrecke wird ein Lärmschutzwall an der Grenze zur Bundesbahn vorgesehen. Als ergänzende Maßnahme zum Schutz des schräg aus Richtung Nord-Osten einwirkenden Schalles werden für das nördliche Grundstück des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes eine besondere Bauweise festgesetzt. (Prinzip: Gebäude als Lärmschutzwand).

Die Obergeschosse der Gebäude können nicht durch aktiven Lärmschutz geschützt werden - hier sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Gleichzeitigkeit der Planung von L 370 neu und Wohngebiet führt sinngemäß zu einer Kostenteilung der Lärmschutzmaßnahme.
Dies bedarf jedoch noch einer Klärung im Rahmen der Planfeststellung für die Gesamtmaßnahme der L 370 neu.

7. Energieversorgung

Der Bereich Bonlanden liegt in einem Kaltluftsee. Da hier bei austauscharmen Wetterlagen die Gefahr einer Anreicherung von Schadstoffen in der Luft besteht, wäre der Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen sinnvoll, rechtlich jedoch nicht durchsetzbar, da kein "Gefahrentatbestand" gegeben ist. Da die Bebauung in der Ziegelhüttestraße bereits eine Gasversorgung hat und die Flender-Werke ebenfalls am Gasnetz angeschlossen sind, wird von den Stadtwerken eine Gasversorgung des gesamten Bereiches vorgesehen und forciert.

8. Grünraumgestaltung

Im Flächennutzungsplan und Rahmenplan ist im Bereich Bonlanden als Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eine Grünfläche dargestellt. Diese Grünfläche soll

a) den eigentlichen Ortsteil vom "gesamtstädtischen" Gewerbegebiet abtrennen (Zäsurbildung),

b) dazu beitragen, daß Störungen des Wohngebietes durch das Gewerbegebiet vermieden werden (Schutzfunktion),

c) das landschaftliche Element in diesem Bereich zwischen den Ortslagen von Kilchberg und Bühl zur Geltung bringen (Grünfunktion).

Die rechtliche und tatsächliche Ausgestaltung dieser Grünzäsur war lange der Gegenstand der Beratungen.
In vorliegendem Bebauungsplan wird dieser Grünpuffer innerhalb der gewerblichen Baufläche mit einem massiven "Baumpflanzgebot" festgesetzt. Diese Lösung zielt darauf ab, daß in diesem Abschnitt eine (größere) Firma mit einer repräsentativen Grünzone zum Zuge kommt - oder der (kleinen) Firmen nach Westen größere Wohngärten ihren Betriebsgrundstück zuordnen.
Die Querspange und Haupterschließungsstraße sollen durch Baumreihen im öffentlichen Verkehrsraum markiert werden und die Bauflächen gliedern. Entlang der untergeordneten Stichstraßen und teilweise auch der Haupterschließungsstraße soll die Begrünung im privaten Bereich durch Pflanzgebot erfolgen.

Da der Grüngestaltung im Bereich Bonlanden aus ökologischen und städtebaulichen Gründen eine besondere Bedeutung zukommt, ist als Ergänzung zum Bebauungsplan ein gesonderter "Grünordnungsplan" erstellt worden.

9. Umweltverträglichkeit

"Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln". (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese "Umweltklausel" ist als generelles Ziel neu in das Baugesetzbuch eingeflossen. Dem entgegen stehen andere Belange, wie hier die "Belange der Wirtschaft" und die "Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen". Zwischen beiden ist ein tragbarer, vernünftiger Ausgleich zu finden.

Das Neckartal zwischen Rottenburg und Tübingen ist aufgrund seiner ausgedehnten grundwasserführenden Kiesschicht ein bedeutendes Trinkwasserreservoir. Da jede neue und zusätzliche Bebauung im Neckartal die Grundwasserneubildung durch Versickerung vermindert, sollte versucht werden, diese Minderung so gering wie möglich zu halten und evtl. einen Ausgleich für die Versiegelung zu schaffen. Hierzu ist mit in die Überlegung einzubeziehen, daß durch die geplante L 370 neu noch weitere Flächen versiegelt werden.

So sollte zum Ausgleich der Anteil der versiegelten Flächen im Gewerbegebiet auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies wird durch spezielle Festsetzungen über die Gestaltung der Stellplätze und der übrigen Freiflächen konkretisiert. Eine zusätzliche Möglichkeit zum Ausgleich der verminderten Versickerung im Plangebiet ist die angestrebte Renaturierung des Bühler Talbaches zwischen Ortsrand und Neckar.

Mit einer standortgerechten Bepflanzung der nicht versiegelten Flächen im Gewerbegebiet soll ein klimatischer Ausgleich für die Überwärmung auf den befestigten Flächen angestrebt werden. Derselbe Gedanke liegt den Vorschriften für die Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zugrunde. Die geforderte Dachbegrünung oder alternativ das Wasserdach sollen ebenfalls für einen klimatischen Ausgleich in dem schwach durchlüfteten Neckartal sorgen.

10. Denkmalschutz

Im Bereich des Gewannes "Mittlere Bonlanden" wird ein Kulturdenkmal vermutet. 1924 stieß man bei Feldarbeiten in den Parzellen 2519/2512/FW 7185 auf alte Mauerreste, deren Datierung unbekannt ist. Möglicherweise handelt es sich um römisches Mauerwerk, das zu einem römischen Gutshof gehören könnte.

Das Gebäude Ziegelhüttestraße 14 ist ca. 1893 vom damaligen Ziegeleibesitzer K. Hönle als Wohngebäude vor das Betriebsgebäude gebaut worden. Der noch erhaltene, besonders gestaltete Giebel, der im Ort einzigartig ist, stellt ein Zeugnis dieses damaligen bondenständigen Erwerbszweiges dar und sollte aus ortsgeschichtlichen Gründen sowie zur Erklärung des namens Ziegelhüttestraße erhalten bleiben. Dem wurde durch die Ausweisung eines Erhaltungsgebotes entsprochen.

11. Bodenordnende Maßnahmen
Fast die gesamte Fläche des Planbereiches - bis auf die bebauten und wenige unbebaute Grundstücke - weist eine Parzellenstruktur auf, die zur Bebauung nicht geeignet ist. Eine Umlegung ist deshalb erforderlich. Die im Plan festgesetzte private Grünfläche soll mit in die Umlegung einbezogen werden, um diese Fläche sinnvoll aufteilen und zuordnen zu können.

12. Kosten
Für die Erschließung des Baugebietes entstehen nach überschlägiger Ermittlung im Rahmen der Aufstellung der Finanzplanung Kosten von rd. 2 Mio. DM (für die Verkehrserschließung) und rd. 2,2 Mio. DM (für die Ver- und Entsorgung).

13. Zeitliche Verwirklichung
Zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren soll mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden, um möglichst schnell die Voraussetzungen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Plangebiets herzustellen.
In der Finanzplanung ist eine erste Rate für die Erschließung 1990 vorgesehen.