

Begründung zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet unter dem Holz-Steinlachwasen"

1. Planungsanlaß

Die Stadt Tübingen braucht dringend weitere Gewerbe- und Industriegebiete, da die vorhandenen Flächen bis auf wenige Ausnahmen vergeben sind und sowohl Flächen für aussiedlungswillige Betriebe aus der Altstadt und sonstigen störempfindlichen Gebieten benötigt werden als auch Flächen für neuanzusiedelnde Betriebe bereitgestellt werden müssen, um neue Arbeitsplätze im sekundären Bereich (produzierendes Gewerbe) zu schaffen.

Die verkehrsmäßige Erschließung dieser Gebiete sowie die Verkehrssituation im Ortsteil Derendingen allgemein - der Ausbau einer leistungsfähigen Verbindung beider Teile Derendingens östlich und westlich der Bahnlinie und Ausbau einer guten Eckverbindung Steinlachtal-Neckartal im Zuge der K 6900 - sind wichtige Bestandteile der vorliegenden Baulandplanung.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Ausweisungen in den Bebauungsplänen entsprechen den Darstellungen des im Dezember 1975 aufgestellten Flächennutzungsplan-Entwurfes.

Folgende rechtsgültigen Bebauungspläne werden durch die vorliegende Bebauungsplanung aufgehoben:

"Steinlachwasen", genehmigt am 17.5.1962 und "Bei der Ölmühle" genehmigt am 17.8.1967.

3. Planbereich

Als Gewerbeflächen sind ausgewiesen ca. 17,6 ha; davon:

bereits bebaute Flächen	ca. 7,8 ha
zusätzlich ausgewiesen	ca. 9,8 ha
Mischgebiet	ca. 0,5 ha

#### 4. Verkehrsplanung

##### 4.1 Individualverkehr

Die Verkehrsplanung geht von der Fortführung der im rechtsgültigen Bebauungsplan "Lange Furch" bereits eingeplanten Überführung der Kreisstraße 6900 über die Bahnlinie und der Weiterführung dieser Trasse durch den Bereich "Unter dem Holz-Steinlachwasen" aus, mit dem Anschluß dieser Trasse an die B 27 beim Bläsibad mit einem Vollknoten.

Die K 6900 dient damit der innerstädtischen Erschließung (Anschluß der Gewerbegebiete und der Sportbereiche) und übernimmt den Übereckverkehr B 27 - L 370/371.

Direkte Zufahrten zur K 6900 sollen auch im bestehenden Gewerbegebiet .. soweit wie möglich vermieden werden.

##### 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Für eine später evtl. erforderliche Erschließung der bestehenden und neu geplanten Gewerbegebiete mit einer Buslinie ist im Bereich des Anschlusses der Kreßbacher Straße an die K 6900 eine Buswendeschleife vorgesehen.

##### 4.3 Fußgänger/Radfahrer

Im Planbereich des Bebauungsplanes sind folgende Fußwegverbindungen ausgewiesen:

Fortführung des separaten Fußweges entlang der Steinlach;

Querverbindung vom Bläsibad zum Kreßbacher Sträßle;

im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet sind jeweils Fußwege auf der Seite der zu erschließenden Gewerbefläche ausgewiesen;

entlang der K 6900 wurde auf Anregung der Straßenbauverwaltung ebenfalls ein Fußweg vorgesehen.

Als weitere wichtige Fuß- und Radwegverbindung ist der südwestlich parallel zur Bahnlinie verlaufende Feldweg zu nennen, der von Derendingen zum Kreßbacher Sträßle führt.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im gesamten Plangebiet kann durch das bestehende Netz und durch die Fortführung des vorhandenen Netzes gesichert werden. Ebenso kann die Stromversorgung durch weiteren Ausbau des Netzes sichergestellt werden. Die Standorte für erforderliche Trafostationen müssen je nach Bedarf im Verlauf der Einzelbauvorhaben abgeklärt werden. Zwei im Plangebiet derzeit noch vorhandene 20-KV-Freileitungen der Stadtwerke werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verkabelt. Die derzeit noch vorhandene EVS-eigenen 110 und 20-KV-Leitungen werden im Laufe des Jahres 1976 auf eine neue Trasse entlang des Waldtraufs verlegt. Die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe im Bereich Steinlachwasen entwässern derzeit über Hauskläranlage mit direkter Ableitung in die Steinlach. Ein Anschluß dieses Bereiches an die zentrale Kläranlage ist deshalb unbedingt notwendig und wird seit langem vom Wasserwirtschaftsamt gefordert. Neue Bauvorhaben werden derzeit nicht vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt. Der Anschluß dieses Bereiches ans Kanalnetz erfolgt im Zusammenhang mit der Entwässerung des neu geplanten Gewerbe- und Industriegebietes im Bereich "Unter dem Holz" mit Kanaltrassen im Zuge der neu geplanten Straßen (Planstraße A, B, K 6900). Das gesamte Gebiet wird im Mischsystem entwässert und über ein Regenüberlaufbauwerk und Pufferbecken an den Zuleitungssammler Gartenstadt (Ø 600) angeschlossen. Hierzu ist eine Unterquerung der Steinlach als Freispiegelleitung erforderlich.

## 6. Bebauung

Die im Planbereich ausgewiesenen Gewerbe- und Industrie-  
flächen betragen insgesamt (ohne Verkehrsfläche) rd. 17,6 ha,  
davon sind rd. 7,8 ha bereits vorhanden und rd. 9,8 ha kommen  
neu hinzu.

Die Bauflächen sind als "Gewerbegebiet ausgewiesen - dies  
mit Rücksicht auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbe-

bebauung sowie unter Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse im Steinlachtal. Aus bioklimatologischen Gründen wurden im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen von fachtechnischer Seite dem Deutschen Wetterdienst, zwei Windschneisen eingeplant, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden müssen. Sie sollen die Voraussetzung dafür sein, daß Hangwinde vom Rammert dem Talwind entlang der Steinlach, stadteinwärts, zufließen können und damit zu einer Verstärkung des "Steinlachtäler Windes" beitragen. Mindestens 50 % dieser Windschneise sollen begrünt werden.

Die innere Erschließung des neu geplanten Gewerbe- und Industriegebietes wurde so ausgelegt, daß bei einer Erschließungsbreite von 30 m Parzellen von 15 ar als kleinste Einheit (Bereich zwischen Planstraße A und Planstraße B), bzw. bei 40 m Erschließungsbreite Parzellen von 40 ar (Bereich zwischen Planstraße A und K 6900) möglich sind. In dem Bereich zwischen Planstraße C und K 6900 können dagegen sinnvollerweise nur Betriebe mit einem Flächenbedarf von 1-2 ha angesiedelt werden. Insgesamt können damit unterschiedliche Flächenansprüche abgedeckt werden.

Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes "Unter dem Holz-Steinlachwasen" an das Straßennetz erfolgt durch zwei Anschlüsse an die K 6900 und durch den als untergeordnet zu betrachtenden Anschluß an die Weinbergstraße. Der Bebauungsplan sieht desweiteren einen Anschluß der längs der Bahnlinie liegenden Bauflächen an ein gesondertes Industriegleis vor. Dies wurde jedoch im Plan nicht zwingend festgesetzt, sondern soll nur die Möglichkeit eröffnen, falls der Bedarf für einen Bahnanschluß vorhanden ist.

## 7. Immissionsschutz

Im Planentwurf vom 4. Juni 1975 war noch das Gelände der Firma Wurster und Dietz südlich der Weinbergstraße, zwischen Mühlbach und Bahnlinie mit im Plangebiet enthalten. Der Bereich war teils als Industriegebiet, teils als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbeaufsichtsamt hat aus Gründen des Immissionsschutzes der Ausweisung dieses Gewerbe/Industriegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem als "allgemeines

Wohngebiet" ausgewiesenen Bereich "Lange Furch" erhebliche Bedenken geltend gemacht. Das Gewerbeaufsichtsamt hatte dabei als Lösungsmöglichkeit angesehen, entweder das Wohngebiet als "Mischgebiet" umzustufen oder den bisherigen Rechtszustand zu belassen und die Grundstücksflächen der Fa. Wurster und Dietz, Eisengießerei aus dem Planbereich herauszunehmen.

Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist dann beschlossen worden, die betreffenden Industrie- und Gewerbeflächen aus dem Planbereich auszuklammern.

Damit wird einerseits eine Umstufung des Wohngebietes "Lange Furch" mit allen ihren Folgen (die Bewohner haben mehr Immissionen hinzunehmen, die Stadt wird als Veranlasser entschädigungspflichtig) vermieden worden, andererseits wird die Firma rechtlich nicht anders gestellt als sie bisher war.

Auf weitere Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der im Plan vom 4.6.1976 ausgewiesenen Industrie/Gewerbegebietes zwischen K 6900 Planstraße C/Planstraße B wurde aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. der Verträglichkeit verschiedener Baugebiete ebenfalls eingegangen: In der neuen Fassung vom 1.12.1976 bleibt das der Waldstraße benachbarte Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe vorbehalten, während der anschließende Bereich vom Industriegebiet zum (nicht eingeschränkten) Gewerbegebiet abgestuft wurde.

#### 8. Erschließungskosten

Für die Erschließung der Baugebiete "Gewerbegebiet Unter dem Holz-Steinlachwasen" und "Schul- und Sportzentrum Feuerhäggle" wurden folgende Kosten überschlägig ermittelt:

1. Mühlbachregulierung	330 000 DM
2. Verkabelung/Verl.v. Freileitungen	185 000 DM
3. Kanalisation	1 850 000 DM
4. Straßenausbau	4 150 000 DM

---

insgesamt

rd. 6 515 000 DM

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die weitgehend kleinteilige Parzellierung der Grundstücke im Plangebiet erfordert zur Realisierung der beabsichtigten Nutzungen bodenordnende Maßnahmen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens.

Tübingen, 1. Dez. 1976

*F. v. M.*

Stadtplanungsamt

Tübingen, 28.10.77

Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Unter dem Holz - Steinlachwasen"

zu 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) vorbereitende Bauleitplanung:

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Tübingen von 1975 als "gewerbliche Baufläche" und ein kleiner Bereich im Süden als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die K 6 900 - zwischen L 370 (Anschluß beim Weilheimer Kneiple) und der Verknotung mit der B 27 beim Bläsibad - ist als überörtliche wichtige Verkehrsverbindung ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen entsprechen also durchweg den Darstellungen im FNP-Entwurf der Stadt Tübingen.

Dieser FNP-Entwurf, der zusammen mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) unter Einschaltung aller von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden zustande kam, wurde im Januar 1976 in den neu gebildeten Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen eingebracht. Die oben genannten Darstellungen wurden in den gemeinsamen FNP-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes vom November 1976 vollinhaltlich übernommen.

Damit ist die nach § 8 BBauG geforderte Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan bezüglich der gegenseitigen Abstimmung der Planung mit den übergeordneten Planungsträgern und Fachbehörden voll erfüllt.

Der Umstand, daß noch kein genehmigter FNP vorliegt, ist aus übergemeindlichen Abhängigkeiten zu begründen.

b) vorzeitige Aufstellung:

Nach § 8 (2) 2. Satz BBauG kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, wenn dies zwingende Gründe fordern. Beim vorliegenden Bebauungsplan liegen solche zwingenden Gründe vor:

1. Die notwendige Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Aussiedlung innerstädtischer Betriebe im Sinne der Stadtsanierung sowie Ansiedlung neuer Betriebe in Tübingen. Ausgleich der einseitigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur als Zielvorstellung der Stadtentwicklung.
2. Die dringende Verkehrsentslastung der Ortsmitte von Derendingen, durch die z. Z. der Verkehr auf der K 6 900 im Zuge der Siebenhöfe Straße - Albstraße - Waldhörnlestraße zur B 27 geführt wird - mit schienengleichem Bahnübergang im Ortskern.  
Mit dem weiteren Ausbau der K 6 900 im Zuge der Weinbergstraße - mit Überführung der Bahnlinie - und ihrer Weiterführung in südlicher Richtung zum künftigen Anschlußknoten B 27 im Bereich Bläsiberg soll dieser Verkehr in die Ortsrandlage verwiesen werden.
3. Die städtebauliche und erschließungstechnische Anbindung des bereits bestehenden, isolierten Gewerbegebietes "Steinlachwasen".  
Seit Jahren wird von seiten der Wasserwirtschaft nachdringlich der Anschluß des Gewerbegebietes Steinlachwasen sowie der Wohnsiedlung Kreßbach an die zentrale Kläranlage gefordert. Der hierzu notwendige Sammelkanal soll im Zuge der proj. K 6 900 geführt werden.

...



zu 3. Planbereich

Die Planbereiche der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Unter dem Holz - Steinlachwasen" und "Schul- und Sportzentrum Feuerhägle" erfassen zusammen die langgestreckte Talzone zwischen der Steinlach und dem Osthang des Rammerts.

Aufgrund ihres räumlichen und damit auch erschließungsmäßigen Zusammenhanges waren im Aufstellungsverfahren zunächst beide Planbereiche zu einem Gesamtplan zusammengefaßt.

Erst bei der Behandlung der zum öffentlich ausgelegten Planentwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde aus verfahrenstechnischen Gründen (Befangenheit der landesbediensteten Gemeinderatsmitglieder bezüglich der im Planbereich liegenden landeseigenen Schweinemast, Steinlachwasen 12) der Planbereich in zwei Plangebiete aufgeteilt und beide Pläne getrennt behandelt und als Satzung beschlossen.

Die Nahtstelle beider Pläne verläuft entlang der proj. K 6 900, wobei deren Trasse auf die ganze Länge dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unter dem Holz - Steinlachwasen" zugeschlagen wurde, obwohl die Straße für beide Planbereiche eine Erschließungsfunktion hat.

zu 6. Bebauung

Im Bebauungsplan ist für das gesamte Gewerbegebiet gemäß § 22 (4) BauNVO eine "besondere Bauweise b<sub>1</sub>" festgesetzt - d. h. offene Bauweise mit einer Beschränkung der Baukörper auf eine maximale Länge von 100 m.

Hiermit soll im Hinblick auf die Ortsrandlage und Übergang zur freien Landschaft sowohl aus städtebaulichen als auch aus klimatologischen Gründen (geringe Luftbewegung) die notwendige Auflockerung der Baumassen sichergestellt werden.

*Forumer*