

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"RITTWEG" (INDUSTRIE- UND GEWERBE-
GEBIET MIT REKULTIVIERTEM BAGGERSEE)

1. Planungsanlaß

Für das zu großen Teilen bereits überbaute Industriegebiet am Rittweg gibt es keine verbindliche planungsrechtliche Vorschriften. Sämtliche Bauvorhaben müssen nach der vorhandenen baulichen Nutzung im Sinne des § 35 BBauG beurteilt werden. Diese städtebaulich unbestimmte Situation für ein derartig großes und die Landschaft beeinträchtigendes Gebiet ist höchst unbefriedigend und bedarf einer endgültigen rechtlichen Klärung.

Ein weiterer Anlaß liegt darin, daß der südlich anschließende Baggersee in den letzten Jahren zu einem "Problem-Gebiet" geworden ist. Der Baggersee wird im Sommer von vielen Badegästen aufgesucht, was häufig zu Schwierigkeiten auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrtsstraßen, Feldwegen) und privaten Flächen (Wiesen, Feldern, Industriegrundstücke) geführt hat. Es ist deshalb dringend erforderlich, diesen "Freizeitbetrieb" in geordnete Bahnen zu lenken.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, ist im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung "gewerbliche Baufläche" und im Bereich der geplanten Naherholungszone "allgemeine Grünfläche" ausgewiesen. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist hierin gegeben.

Einige Teilflächen der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (im Osten und Westen) sind im Flächennutzungsplan noch als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Obwohl diese geringe Abweichung noch als entwickelt im Sinne von § 8 (2) BBauG auszulegen ist, wird eine Änderung der Darstellung als "allgemeine Grünfläche" derzeit in einem Änderungsverfahren vorbereitet.

3. Änderung von Rechtsverhältnissen

Die ehemals selbständige Gemeinde Hirschau hat in den Jahren 1969/70 einen Bebauungsplan für das Industriegebiet Rittweg in Auftrag gegeben und ins Verfahren gebracht. Dieser Plan erreichte nicht das Stadium der Genehmigung und Rechtsverbindlichkeit. Als Planentwurf war er dennoch Richtschnur für die weitere Bebauung mit Gewerbe- und Industriebetrieben.

Planungsrechtlich ist z.Zt. das Industriegebiet jedoch als "Außenbereich" nach § 35 BBauG zu beurteilen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das gesamte Gebiet erstmals in den Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes einbezogen.

Die Genehmigung der Kiesausbaggerung wurde durch Entscheidung des Landratsamtes vom 05.11.1973 rechtlich begründet.

4. Planbereich

Der Planbereich erfaßt mit den gesamten gewerblichen Bauflächen, den öffentlichen Straßen und Wegeflächen, sowie den geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen ca. 48,2 ha. Davon sind

Industriegebiet	18,7 ha
Gewerbegebiet	4,2 ha
Verkehrsflächen (Wege, Straßen, Verkehrsgrün)	3,7 ha
Öffentliche Grünflächen (einschließlich 2,9 ha Parkfläche)	4,3 ha
Private Grünfläche	6,4 ha
Seefläche	10,9 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Industrie- und Gewerbegebiet

Das vorhandene Industriegebiet am Rittweg stellt in seiner Gesamtheit eine starke bauliche Massierung im Neckartal dar. Die sehr unterschiedlichen Bauformen der meist sehr großformatigen Gebäude mit weiteren technischen Anlagen wie Kranbahnen, Silos usw. lassen diesen baulichen Schwerpunkt ohne jeden Bezug zur Landschaft und somit als Fremdkörper innerhalb der sonst landwirtschaftlich geprägten Neckaraue erscheinen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die landschaftliche Beeinträchtigung des Industriegebietes durch eine starke Eingrünung insgesamt zu mildern und der weiteren baulichen Nutzung einen Rahmen zu geben. Dieser Rahmen sieht die höchstzulässigen Gebäude im Mittelbereich (bezogen auf den Rittweg) und eine Abstufung in den

Randbereichen vor - dabei wird die jetzt vorhandene Baumassengliederung berücksichtigt.

5.2 Baggersee

Der vorhandene Baggersee, der durch weiteren Kiesabbau noch vergrößert wird, soll mit den notwendigen umgebenden Freiflächen zu einem Bereich der Naherholung für Badebetrieb und Freizeit umgestaltet werden. Die derzeitige "wilde" Nutzung des Bereiches soll somit geordnet und in eine zweckmäßig gestaltete und landschaftlich verbesserte Umgebung eingebunden werden.

Die Nachbarschaft der beiden Nutzungen Industriegebiet - Naherholung erfordert zwangsläufig von beiden Seiten Rücksichtnahmen, teilweise Beschränkungen, die sich in den planungsrechtlichen Festsetzungen auswirken.

Da der Kiesabbau in einem Teilbereich noch längere Zeit betrieben wird und zukünftig weiter östlich fortgesetzt werden soll, ist auch an dem Badensee selbst auf lange Sicht noch mit Beschränkungen des Badebetriebs zu rechnen. (Siehe dazu auch 10.!))

6. Art der baulichen Nutzung

Das vorhandene Gebiet mit gewerblichen Betrieben wird planungsrechtlich als "Industriegebiet" ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der bisherigen allgemeinen Zielsetzung wie auch der tatsächlichen Struktur der meisten Betriebe. Bei den vorhandenen Betonfertigteilerherstellern, Baubetrieben und Kiesgewinnungsanlagen handelt es sich um erheblich belästigende Betriebe, die in keinem anderen Gebiet zulässig wären.

Die Betriebe westlich der Planstraße A sind generell weniger emittierende Betriebe als die Betriebe östlich der Planstraße A. Aufgrund der vorhandenen Struktur wird hier eine Gliederung des Industriegebietes vorgenommen, die in dem Bereich direkt am Rittweg keine emittierenden Anlagen zulässt: Durch diese Festsetzung wird ein Schutzwall entbehrlich.

Der im Südwesten hinzukommende Bereich wird bewußt eine Stufe niedriger als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Es besteht einerseits ein großer Bedarf speziell an Gewerbegebieten und andererseits soll aus den bereits ausgeführten städtebaulichen und landschaftlichen Gründen verhindert werden, daß auch in diesem Bereich bauliche Großstrukturen entstehen. Wegen der Nähe des Wasserschutzgebietes werden hier

Betriebe, die ein Risiko für das Grundwasser darstellen, ausgeschlossen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl und Baumassenzahl so festgelegt, daß Erweiterungen der Betriebe möglich sind. Dies wird auch durch die großzügig ausgewiesenen Baustreifen erleichtert. Eine weitere Begrenzung, die entsprechend dem heutigen Stand festgeschrieben wird, ist die Höhenentwicklung im mittleren Bereich des Baugebietes. Hier soll aus gestalterischen Gründen keine größere Höhe zugelassen werden.

Ebenso soll im westlichen Bereich die vorhandene Höhenentwicklung im wesentlichen beibehalten werden.

Ein besonderes Problem stellt teilweise die Stellplatzfrage dar: Durch Erwerb von Grundstücken nördlich des Rittweges ist hier bereits mit einer fremden Nutzung in die landwirtschaftliche Fläche "eingebrochen" worden. Der Bebauungsplan sieht vor, daß dieser Eingriff abgerundet und durch starke Anpflanzungen wieder in einen landschaftlichen Bezug gestellt wird.

8. Grünmaßnahmen im Baugebiet

Der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1969 hatte die Problematik der Ausweisung von "Industriegebiet" mitten in der Neckaraue bereits erkannt und flankierende und ausgleichende Maßnahmen durch teilweise 15 m (!) tiefe Randpflanzungen um das gesamte Gebiet und durch Zwischenpflanzungen vorgeschrieben. Die mangelnde Rechtsgültigkeit des Planes hatte leider verhindert, daß die Planungsziele - bis auf wenige Ausnahmen - von den sich ansiedelnden Firmen verwirklicht wurden. Dieser Hinweis auf die vorangegangene Planung soll erläutern, daß die Gestaltungsmaßnahmen, die jetzt mit vorliegendem Bebauungsplan gefordert werden, relativ bescheiden sind und daß derartige Planungsziele den ansiedelnden Firmen auch immer bekannt waren. Ungeachtet dessen wird es als landschaftsgestalterisch notwendiges Planungsziel erkannt, daß das Industriegebiet eine Abschirmung durch Erdwälle und/oder mit Bepflanzung erhält. die Einwirkung der Industriebauten auf die landschaftliche Umgebung ist weitreichend und nachhaltig, die öffentlichen Interessen zur Schonung der Landschaft werden stark berührt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Sozialbindung des Eigentums begründet.

Im Bereich westlich der Planstraße A kann am Rittweg auf Erdwälle als Immissionschutz verzichtet werden, (siehe dazu Pkt. 6!) nicht jedoch auf eine gute Begrünung mit hochstämmigen Einzelbäumen. Im Bereich östlich der Planstraße A soll der in Ansätzen bereits vorhandene bepflanzte Erdwall konsequent durchgeführt werden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen wie genehmigte Einfriedigungen und Stellplätze, die der genannten Zielsetzung widersprechen, haben vorläufig Bestandsschutz, jedoch soll bei weiteren Baumaßnahmen auf den Grundstücken auch Zug um Zug die Zielvorstellung des Bebauungsplanes verwirklicht werden.

9. Rekultivierter Baggersee

Der Baggersee, der durch die Kiesgewinnung eine unmittelbar funktionale Beziehung zum Industriegebiet hatte und teilweise noch hat, soll zukünftig einer Freizeitnutzung dienen.

Positiv an dem Verhältnis dieser beiden konträren Nutzungen ist jedoch, daß sie sich zeitlich nicht oder nur wenig überlagern. Der Freizeitbetrieb wird erst nach Feierabend und an arbeitsfreien Tagen stattfinden. (Eine Überlagerung findet z. B. in den Ferien statt).

Welche speziellen Freizeitnutzungen auf den öffentlichen Grünflächen (Liegewiese, Ballspielfläche, usw.) oder auf der Wasserfläche (baden, rudern, angeln, usw.) stattfinden sollen, ist nicht festgelegt, da dies nicht Sache des Bebauungsplanes sondern des Ordnungsrechtes ist.

Der Bebauungsplan setzt den Standort für notwendige Folgeeinrichtungen (Parkierung, Kiosk, WC, Geräteräume für Freizeitsport) fest. Die Ver- und Entsorgung dieses Bereiches kann gesichert werden.

Die Grünflächen, die im Zusammenhang mit den Parkplätzen und dem Sanitärgebäude stehen, werden im Bebauungsplan als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Die übrige den See umgebende Grünfläche, wird als "private Grünfläche" ausgewiesen. Aus der beabsichtigten Nutzung ergibt sich nicht zwingend, daß diese Flächen von der öffentlichen Hand erworben werden müßten, da nach wasserrechtlicher Entscheidung vom 5.11.1973 die öffentliche Zugänglichkeit bereits gesichert ist.

Entscheidend für die Ausgestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Bepflanzung - zum einen im Hinblick auf die benachbarten Industriebetriebe (Schutzpflanzung), zum anderen im Hinblick auf die umgebende Landschaft (Einbindung in die Neckaraue). Der großen Bedeutung dieser Zielsetzung entsprechend ist hierfür ein Grünordnungsplan ausgearbeitet worden, der detaillierte Aussagen zur Bepflanzung macht, die weitgehend als "Pflanzgebote" bzw. als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" im Plan festgesetzt werden.

10. Zwischennutzung

Der Bebauungsplan stellt im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes sowie auch im Bereich des Baggersees eine zukünftige Endnutzung dar. Die teilweise geforderten bautechnischen Maßnahmen sind nur in der Zusammenschau der endgültigen Nutzungen erkennbar, sinnvoll und begründbar. Im geplanten Gewerbegebiet südlich der Planstraße B werden die Grundstücke wahrscheinlich noch längere Zeit landwirtschaftlich genutzt und im geplanten Badeseebereich der Kiesabbau noch weitere 5 - 7 Jahre fortgeführt werden, so daß der Badebetrieb aus Sicherheitsgründen hier eingeschränkt werden muß.

Eine weitere vorhandene Nutzung, die noch längere Zeit bestehen bleiben wird, ist das Kieswerk der Fa. Eppe. Der südliche Bereich des Firmengeländes ist im Planentwurf als zukünftige Grünfläche ausgewiesen. Die vorhandenen Gebäude außerhalb des Baustreifens haben jedoch Bestandsschutz und können in der bisherigen Weise genutzt werden. Im Planentwurf ist ein Hinweis auf die vorläufige Nutzung eingetragen.

Ebenfalls als Hinweisfläche dargestellt ist eine weitere Zwischennutzung: Wenn auf einem derzeit beantragten Abbaugelände östlich des Baggersees ausgekiest wird, erfolgt der Kiestransport zwischen diesem neuen Abbaugelände und dem Kieswerk. Dieser Transportweg (evtl. mit einem Förderband belegt) wird die Zugänglichkeit des Badesees in manchen Bereichen auf Jahre einschränken, da er aus Sicherheitsgründen gesperrt werden muß. Die Benutzung des Badesees sowie die generelle Zugänglichkeit von anderer Seite werden durch diesen Kiestransportweg jedoch nicht eingeschränkt.

11. Verkehrerschließung

Das Industriegebiet und auch der Baggersee werden über den Rittweg erschlossen. Diese Haupteerschließungsstraße, die später auch einmal eine Entlastung für den Schwerlast-Durchgangsverkehr der Ortsdurchfahrt übernehmen soll, wird mit 7,5 m Fahrbahnbreite dimensioniert. Dieses Maß ist erforderlich, um neben einem späteren Durchgangsverkehr den normalen Ziel- und Quellverkehr für ein intensiv genutztes und vergrößertes Industrie- und Gewerbegebiet aufzunehmen, d. h. um Überholvorgänge, Halte- und Parkvorgänge, Einkiege- und Ausfahrvorgänge zu ermöglichen. Die geplante Nutzung des Badesees wird ebenfalls ein verstärktes Verkehrsaufkommen bewirken.

Die Bedeutung des Rittweges für den Schwerlastverkehr erfordert es, daß der landwirtschaftliche Arbeitsverkehr nicht mehr über diese Straße abgewickelt werden kann. Insbesondere der Arbeitsvorgang des Treppens erfordert eine gesonderte Fläche, die im Bebauungsplan als "Treppweg" festgesetzt ist. Da diese Wege ansonsten keinerlei Wegbeziehungen aufweisen, ist ein Grasweg von 2 m ausreichend. Eine Befestigung des Weges mit bituminöser Decke soll nicht erfolgen.

Die Erschließung des Badesees erfolgt im Zuge des Feldweges über die Planstraße A. Dieser Zugang erfordert das Eingreifen in angrenzende Betriebsflächen - er stellt jedoch die einzige Möglichkeit dar, Zufahrt und Parkplätze in guter Zuordnung zum Badensee sinnvoll zu kombinieren.

Die Parkplätze für die öffentlichen Bade- und Freizeitanlagen sind aufgrund bisheriger Erfahrungen für ca. 380 Pkw bemessen. Ein zusätzlicher Spitzenbedarf von weiteren 100 kann am Rittweg befriedigt werden (auf privaten Stellplatzflächen).

Der Parkplatz an der Planstraße A kann andererseits werktags von den Firmen genutzt werden. Da diese Parkplätze im Grundwasserschutzgebiet III. Ordnung liegen, müssen sie mit besonderer Sorgfalt gebaut werden. Der Ausbau dieser Parkplätze sollte zeitlich hinausgeschoben werden, um möglichst lange die landwirtschaftliche Fläche zu erhalten. Es ist daran gedacht, die südlichen Parkplätze (am Neckar) als reine Rasenparkplätze auszubilden.

12. Zeitliche Verwirklichung

Der Rittweg muß aufgrund seines schlechten Zustandes dringend ausgebaut werden. Da die Haushaltsmittel beschränkt sind, ist der Ausbau nach der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt frühestens ab dem Jahr 1986 möglich.

Der Ausbau der Freizeitanlagen mit Straßenausbau und Parkieranlagen ist auch frühestens ab dem Jahr 1986 möglich.

Die Rekultivierung des Baggersees wird bereits jetzt fortlaufend durchgeführt.

13. Kosten

Für Straßenbau, Kanalisation und Grünmaßnahmen sind folgende Kosten überschlägig ermittelt worden:

1. Straßenausbau

Industriestraße und Rittweg 1.734.000,-- DM

Erschließungsstraße im
Industriegebiet (Planstraße B) 875.000,-- DM

Parkplatz West mit Plan-
straße A
(ab FW 7108) 664.750,-- DM

3.273.750,-- DM

2. Kanalbau

Industriestraße und Rittweg 800.000,-- DM

Erschließungsstraße im
Industriegebiet (Planstraße B) 290.000,-- DM

Parkplatz West mit Planstraße A 120.000,-- DM

Kiosk und sanitäre Anlagen 30.000,-- DM

1.240.000,-- DM

3. Grünmaßnahmen

Für die Rekultivierungsmaßnahmen wurden neben dem Kostenanteil der Fa. Epple folgende Kosten überschlägig ermittelt:

3.1 Geländegestaltung und Wegebau 1.195.000,-- DM

3.2 Bepflanzung 230.000,-- DM

1.425.000,-- DM

14. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Ausbau des Rittweges einschließlich der Planstraßen A und B sowie für die öffentliche Grünfläche werden noch Grundstücke bzw. Grundstücksteile von privater Hand benötigt. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zum Erwerb dieser Flächen bilden.

Tübingen, den 10. Dezember 1981 / 25. Oktober 1982

