

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"BEIM BAHNBETRIEBSWERK"

### 1. Planungsanlaß

Mit der Fertigstellung des Stammkanals Sportgebiet/Freibad sind die Voraussetzungen geschaffen, um die Gebäude östlich der Europastraße an das städtische Kanalnetz anzuschließen (u.a. Autohaus Schell und Bahnbetriebswerk). Diese Maßnahme bietet den Anlaß, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu regeln und die bisher nicht erschlossenen städtischen Grundstücke auch einer baulichen Verwertung zuzuführen.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, ist im Bereich der vorhandenen Bebauung "gemischte Baufläche" und im Bereich der geplanten Bebauung "Grünfläche" ausgewiesen.

Die Umstufung der vorgegebenen Darstellungen aus dem FNP in "Gewerbegebiet" und "Mischgebiet" ist einerseits durch die Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung gegeben und im übrigen bei der relativ unbedeutenden Flächenausdehnung durch den Begriff des "Entwickelns" abgedeckt.

### 3. Änderung von Rechtsverhältnissen

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird ein Teil des nicht qualifizierten Ortsbauplanes "Freibad" aus dem Jahre 1955 ersetzt.

### 4. Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Fläche zwischen Europastraße und Bundesbahn, die im Süden von der Zufahrtsstraße zum Bahnbetriebswerk und im Norden von dem Bundesbahngrundstück begrenzt wird.

Insgesamt umfaßt der Planbereich rd. 130 a, davon sind

Gewerbegebiet	68,6 a
Mischgebiet	49,6 a
Öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	11,6 a

## 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich ist Teil der Stadteinfahrt von Westen her - im Zuge der L 370. Diese besondere Situation erfordert besondere, gestalterische Maßnahmen.

Als erstes ist die Notwendigkeit einer wirksamen Bepflanzung zu nennen. Dies soll durch hochstämmige und großkronige Einzelbäume erreicht werden. Es soll deshalb auch auf der Betriebsfläche der Fa. Schell gepflanzt werden, wozu der Eigentümer sein Einverständnis geäußert hat.

Die Bebauung des Gewerbegebietes soll in dem vorhandenen Umfang belassen werden. Von der Verkehrserschließung her, vom Grundstückszuschnitt und von der städtebaulichen Situation her kann eine Vergrößerung der "gewachsenen" Anlage nicht vertreten werden.

Die neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten sollen sich als "Arrondierung" zwischen den bereits vorhandenen Gebäuden an die gegebene Situation anpassen.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Autowerkstatt ist in dem gegebenen Umfang nur in einem "Gewerbegebiet" zulässig. Neben dieser Ausweisung läßt der Bebauungsplan Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter generell zu.

Der nördlich anschließende Bereich wird als "Mischgebiet" festgesetzt, einmal um das vorhandene Wohngebäude (ehem. Behelfsbaracke) planungsrechtlich abzudecken und um die Möglichkeit für weitere Gewerbebetriebe und/oder Wohngebäude zu geben. Wegen der Lärmimmissionen durch die L 370 wird vorgeschrieben, daß der Lärmpegel für Aufenthaltsräume ein maximales Maß nicht überschreiten darf.

## 7. Verkehr

Eine Erschließung der Baugrundstücke ist nur über die L 370 möglich. Durch den bereits vorhandenen 4-spurigen Ausbau bzw. durch den weiter westlich geplanten 4-spurigen Ausbau kann eine Zufahrt nur an beiden bereits vorhandenen Stellen gestattet werden und zwar nur im Rechts-einbiege- und Rechtsausbiegeverkehr.

Der Planbereich beinhaltet einen Teilabschnitt des Radweges Weilheim-Stadtzentrum. Die Sicherung dieser Wegstrecke ist mit Aufgabe des Bebauungsplanes.

## 8. Zeitliche Verwirklichung

Nachdem der Anschluß des Gebietes ans Kanalnetz vollzogen ist, kann die Bebauung der Baulücken alsbald erfolgen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung soll möglichst umgehend erfolgen.

## 9. Kosten

Die Kosten für die Grünmaßnahmen werden mit ca. 3000,-- DM veranschlagt.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Planbereich entsprechen die vorhandenen Parzellen noch nicht der geplanten Bebauung. Der Bebauungsplan soll die Grundlage zum Erwerb oder Tausch der benötigten Restgrundstücksflächen bilden.

Tübingen, 5. April 1983

*Forum*