

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"STEINLACHWASEN-OST"

(PLANÄNDERUNGSVERFAHREN)

1. Anlaß für die Planaufstellung

Der Anlaß für die Planaufstellung ergab sich durch Erweiterungsabsichten einzelner Firmen innerhalb des Plangebietes, die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan nicht mehr abgedeckt sind.

Eine Änderung dieses Planes ist auch deshalb zweckmäßig, weil er noch eine Trassenführung der B 27 berücksichtigt, die von der Straßenbauverwaltung schon seit längerer Zeit aufgegeben wurde.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 genehmigt wurde, entsprechen die Darstellungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes: Das "Gewerbegebiet" ist als "gewerbliche Baufläche", die "private Grünfläche" als "allgemeine Grünfläche" dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der größte Teil des Gewerbegebietes liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Steinlachwasen-Ost, der seit dem 10.3.1971 rechtsverbindlich ist. Nur ein kleiner Teil des Planbereichs liegt derzeit im Außenbereich und wird somit erstmalig in einen Bebauungsplan einbezogen.

4. Planbereich

Der Planbereich ist so gewählt, daß der zu ändernde Bebauungsplan "Steinlachwasen-Ost" vollkommen erfaßt wird. Zusätzlich wird die westlich anschließende Fläche bis zur Steinlach in den Planbereich mit aufgenommen.

Flächenmäßig umfaßt der Planbereich insgesamt ca. 7,2 ha, davon sind

Gewerbegebiet	3,6 ha
private Grünfläche	1,8 ha
Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	1,3 ha
öffentliche Grünfläche	0,5 ha.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Das vorhandene Gewerbegebiet "Steinlachwasen-Ost" soll seine bisherige Struktur beibehalten, wobei eine Erweiterung der Betriebsflächen nach Westen bzw. Süden ermöglicht wird, nachdem die ehemals für eine Neutrasseierung der B 27 reservierte Fläche inzwischen von der Straßenbauverwaltung freigegeben wurde.

Da das Gewerbegebiet ein "Eingangstor" nach Tübingen darstellt, wird eine optimale Einpflanzung des Gewerbegebietes - sowohl von der B 27 gesehen als auch von der Steinlach her - für notwendig erachtet. Als flankierende Maßnahme ist die Beschränkung der Werbeanlagen, bzw. deren Verbot in der nicht überbaubaren Fläche zur B 27 hin, erforderlich.

Die Restfläche zwischen Gewerbegebiet und Steinlach - derzeit landwirtschaftlich genutzt - wird unter Berücksichtigung klimatologischer Belange keiner baulichen Nutzung zugeführt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine zweigeschossige Bebauung für ausreichend erachtet. Da bereits Hallenbauten mit atypischer Geschoßhöhe vorliegen, wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung mit 9 m bzw. 12 m (im nördlichen Bereich) festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ist erforderlich, damit das Steinlachtal in seiner wichtigen klimatischen Funktion als "Frischluftkorridor" der Südstadt noch wirksam bleibt.

Gleichfalls aus dieser Funktion heraus wird die überbaubare Fläche nicht auf die neu hinzugenommenen Gewerbeflächen ausgedehnt, also die noch unüberbaute Talzone frei gehalten. Die Erweiterungsflächen können als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Die überbaubaren Flächen sind teilweise durch Leitungsrechte überdeckt. Sofern technisch die Voraussetzungen vorliegen, könnten die Leitungen auf Kosten der Grundstückseigentümer verlegt und die überbaubare Fläche voll genutzt werden.

Als Abstufung zu dem nördlich angrenzenden "allgemeinen Wohngebiet" wird das benachbarte "Gewerbegebiet" bezüglich der zulässigen Emissionen eingeschränkt.

7. Grünfläche

Entsprechend der Bedeutung des Steinlachtalwindes verbleibt die Fläche zwischen Gewerbegebiet und Steinlach als "private Grünfläche" für eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung. Damit soll die Frischluftzufuhr aus dem Steinlachtal für Dorndingen und die Südstadt, soweit möglich, sichergestellt bleiben.

8. Verkehrsplanung

Für das Gewerbegebiet wird die Erschließung über eine parallel zur B 27 verlaufende Anliegerstraße, die ihren Anschluß an die Kreßbacher Straße findet, beibehalten. Der im derzeit noch gültigen Bebauungsplan "Steinlachwasen-Ost" vorgesehene Anschluß an die Hechinger Straße (B 27) entfällt in der vorliegenden Planänderung. Es wird davon ausgegangen, daß nach dem proj. 4-spurigen Ausbau der B 27 der Anschluß des Gewerbegebietes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan über den Knoten B 27/K 6900 beim Ehrenbachtal/Auffahrt Stockach erfolgt. Eine weitere Verschiebung des Knotens nach Süden würde für die Erschließung des Gewerbegebietes zu "rückläufig" sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nur die vorhandene Straßenführung der B 27 berücksichtigt und in keiner Weise Vorentscheidungen oder Festlegungen über Lage und Führung der B 27 neu getroffen.

9. Kosten

In dem bestehenden Gewerbegebiet ist bisher nur die Straßenfahrbahn ausgebaut. Für den noch fehlenden Gehwegausbau werden Kosten von ca. 70 000,-- DM veranschlagt.

10. Bodenordnung

Die Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind in städtischem Eigentum. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Veräußerung der Flächen bilden.

11. Zeitliche Verwirklichung

Es wird davon ausgegangen, daß nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Erweiterung des Gewerbegebietes zügig erfolgt.