

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
"G E W E R B E G E B I E T A U - O S T"

I. Anlaß der Planung

Durch die Neutrassierung des Lustnauer Knotens der B 27 bietet es sich an, das südlich der Eisenbahnstr. gelegene Gewerbegebiet nach Süd-Osten zu erweitern. Nach der Rekultivierung der Stuttgarter Straße (B 27 alt) bis zur neuen Abbiegespur der B 27 von Lustnau in Richtung Hechingen ergibt sich eine Erweiterungsfläche von ca. 4,5 ha. Da die B 27 bereits fertiggestellt ist, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebietes geschaffen werden.

II. Planbereich

Die Begrenzung des Planbereiches ergibt sich im Süden und Osten durch den Verlauf der B 27 neu (Abbiegespur), im Westen durch das Umgebungsgelände der Brunnenfassung "Au" und im Norden durch die Eisenbahnstraße und das daran anschließende Bundesbahngelände.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 10,60 ha, davon sind:

- | | |
|--|---------|
| - Gewerbegebiet | 8,61 ha |
| - Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün) | 1,99 ha |

III. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist bereits seit 1979 die Erweiterung des Gewerbegebietes "Au" dargestellt. Die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit gegeben.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bereits gewerblich genutzte Fläche zwischen der Eisenbahnstraße, der B 27 alt und dem Brunnengelände "Au" ist seit 1964 durch den qualifizierten Bebauungsplan "Eisenbahnstraße Teil II" als "Industriegebiet" festgesetzt. Dieses Gelände wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig überplant.

Für das hinzukommende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Gelände bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan; es ist als "Außenbereich" im Sinne von § 35 BauGB einzustufen.

V. Städtebauliche Zielvorstellung

Entsprechend der grundsätzlichen Entscheidung des Tübinger Gemeinderates, die vorhandenen gewerblich genutzten Gebiete zu erhalten, sichert der vorliegende Bebauungsplan die bestehende Nutzung.

Der bisher als "Industriegebiet" festgesetzte Bereich wird jedoch in ein "Gewerbegebiet" eingestuft, weil die praktisch unbeschränkt zulässigen Emissionen eines "Industriegebietes" in der Neckartallage aus klimatischen und emissionsbezogenen Gründen als Zielplanung für die Zukunft nicht mehr vertretbar sind. Hinzu kommt, daß der westliche Planbereich im Wasserschutzgebiet III B "Au" und der östliche Planbereich in der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes III B für den Horizontalfilterbrunnen liegt. Insgesamt ist eine gestalterische Aufwertung des ehemaligen Industriegebietes erwünscht, wie sie durch die Architektur eines neu angesiedelten Betriebes bereits gegeben ist.

VI. Art der baulichen Nutzung

Die Erhaltung von gewerblich genutzten Flächen ist ein allgemeines Planziel in Tübingen. Deshalb wird der gesamte Planbereich nach BauNVO als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebiete erfolgt diese Zurückstufung des bisherigen Industriegebietes.

Die bestehenden Gewerbebetriebe - soweit sie genehmigt sind - sind mit dieser Einstufung rechtlich abgesichert - dies ggf. durch vertretbare emissionstechnische Maßnahmen. Arrondierungen der Betriebe werden, soweit die Grundstücksflächen dies zulassen, ermöglicht.

Problematisch ist das im Plangebiet vorhandene betriebsunabhängige, 7-geschossige Wohnhaus Eisenbahnstr. 122. Hier sind bereits Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbebetrieben aufgetreten.

Aufgrund der Zweckbestimmung von Gewerbegebieten und der zu erwartenden Belästigungen und Störungen, der die Wohnnutzung an dieser Stelle immer ausgesetzt sein wird, wird das Wohngebäude im Hinblick auf eine zukünftige Zielvorstellung nicht sanktioniert.

Eine Mischgebietsausweisung des Wohngrundstückes und die Ausweisung der umgebenden Grundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet würden die Konflikte nur bedingt lösen und stellen eine unzumutbare Einschränkung der Gewerbetreibenden dar, die ohnehin von der Gebietskategorie des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Eisenbahnstraße Teil II" aus gesehen, gewisse Einschränkungen hinnehmen müssen.

Ein Kompromiß wird angestrebt, indem an der Grundstücksgrenze des Wohngebäudes nachts die Lärmemissionen eines Mischgebietes einzuhalten sind.

Um das Gebiet für Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinn vorzuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

VII Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung richtet sich am Bestand aus. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zufolge ist eine relativ großzügige Höhenentwicklung der Gebäude und eine intensive Nutzung möglich. Auf jedem Grundstück sollte ein Flächenanteil von 10 % für Begrünungsmaßnahmen von Überbauung, Lagerung und Versiegelung freigehalten werden, um dem oftmals desolaten Charakter von Gewerbegebieten entgegenzuwirken.

VIII. Verkehrsplanung

Das Gewerbegebiet "Au-Ost" wird auch nach der Verlegung der B 27 nach Süd-Osten über die Eisenbahnstraße erschlossen. Die bestehende Trasse der Stuttgarter Straße in Dammlage ist abgetragen und wird in das Bauland integriert.

Für die neu hinzugewonnene Fläche muß die innere Erschließung ausgebaut werden. Hierzu bietet sich eine Orientierung an dem Verlauf des Hauptsammlers an, weil diese Versorgungstrasse nicht in die gewerblichen Grundstücke integriert werden darf, um jederzeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu sein. Da auch eine starke Druckbelastung des Hauptsammlers - etwa durch Schwertransporter - zu vermeiden ist, wird eine parallele Führung von innerer Erschließung und

Hauptsammler als zweckmäßig erachtet. Die Trasse des Hauptsammlers bietet sich zur Unterbringung von Stellplätzen für Beschäftigte der angrenzenden Gewerbebetriebe und für eine Begrünung, jedoch ohne Bäume an. Die südlich angrenzenden Grundstücke werden direkt von dieser neu zu bauenden Straße erschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes "Au-Ost" kann nicht isoliert betrachtet werden, vielmehr muß hier die zukünftige Anbindung des geplanten Gewerbegebietes "Reutlinger Wiesen" berücksichtigt werden. Eine mögliche Weiterführung der Planstraße C ist im Plan dargestellt.

Diese Planung setzt die Schindhautrasse mit veränderter Verknüpfung B 27/B 28 voraus.

Die von Kusterdingen kommende Radwegverbindung über Tierheim/Reutlinger Wiesen könnte dann über den Feldweg Richtung Eisenbahnstraße/Innenstadt geführt werden.

Ein vorhandener Gleisanschluß ist zwar nicht mehr funktionstüchtig, jedoch soll die Möglichkeit zur Reaktivierung offengehalten werden.

IX. Altlasten

In dem bereits bebauten Bereich des Plangebietes befinden sich entsprechend den Erfassungsrichtlinien gefahrenverdächtige Altstandorte (ehemalige Firma Fritz und Sohn und Transformatorenfabrik Jazak KG).

Nachdem Zuschüsse aus dem Altlastenfonds des Landes Baden-Württemberg der Stadt Tübingen bewilligt werden, konnte zum Jahresende 1991 der Ingenieurgesellschaft Planung, Beratung, Umwelttechnik (PBU) der Auftrag der flächendeckenden Altlastenerhebung über das gesamte Gemeindegebiet erteilt werden. Die Untersuchung der o. g. Altstandorte wird vorrangig behandelt.

X. Kosten

Für die Erstellung der notwendig werdenden inneren Erschließungsstraßen muß mit Kosten von ca. 1 Mio DM gerechnet werden.

Die Verlegung des Kanals zur Ver- und Entsorgung der neu hinzukommenden Gewerbebetriebe wird die Bereitstellung von ca. 325.000 DM erfordern.

XI. Bodenordnung

Da sich im süd-östlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Teil des Planbereiches, fünf Privatgrundstücke befinden, könnte eventuell ein Umlegungsverfahren erforderlich werden.

XII. Zeitliche Verwirklichung

Nach Abtrag des Bahndammes könnte mit der Erschließung begonnen werden.

Tübingen, 30.01.1992