Anlage 3 zur GR-Vorlage 210/95

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 G Ü L L E N"

1. ANLASS DER PLANUNG

Bereits im Jahr 1975 war im Zusammenhang mit einer neuen Trassenführung der B 27 durch das Neckartal ein Bebauungsplanverfahren zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen für den Bereich "Güllen" eingeleitet worden. Dieses Verfahren ruhte wegen der Änderung der Straßenplanung. Es wurde erst im Jahre 1989, nach Rechtskraft der Planfeststellung für die "Blaulachtrasse" wieder aufgegriffen. Wegen erheblicher hydrogeologischer , klimatologischer und landschaftsräumlicher Bedenken, die sich im Laufe der städtebaulichen Untersuchungen zum Planentwurf herauskristallisierten, wurde das Verfahren wieder eingestellt.

Anlaß für die Wiederaufnahme des Verfahrens ist die Absicht der Deutschen Bundespost, ein Briefverteilungszentrum in Tübingen zu errichten, für das nach verschiedenen Untersuchungen der "Güllen" wegen seiner städtebaulichen und verkehrlichen Lagegunst der richtige Standort ist. Entsprechendes Gewicht wurde der Standortwahl durch die übergeordneten Belange der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Vermeidung eines Zentralitätsverlustes für Tübingen eingeräumt.

Auch steht der Ausbau der B 27 vor der Vollendung. Der Bereich "Güllen" stellt sich nun als eine allseitig von Straßen- und Bahntrassen umgrenzte, landwirtschaftlich genutzte "Insel"-Fläche dar.

Eine immer mehr heranrückende Wohnbebauung einerseits und strengere Immissionsschutzauflagen andererseits machen mittelfristig eine Schließung des Schlachthofes zwischen der Schlachthausstraße und der Ammer unumgänglich. Die Auslagerung des Schlachthofes erfordert einen Standort mit guter Verkehrsanbindung und aus Gründen der Verträglichkeit eine ausreichende Entfernung zur nächstliegenden oder potentiellen Wohnbebauung. Für die Ansiedlung des neuen Schlachthofes

wurde deshalb im östlichen Bereich des Gewerbegebietes "Güllen" ein Standort ins Auge gefaßt.

Schließlich besteht eine erhebliche Nachfrage an Gewerbebaugrundstücken, hauptsächlich ortsansässiger Betriebe, die wegen beengter Raumverhältnisse oder aus Gründen der Verträglichkeit mit einer benachbarten Wohnbebauung ihre Betriebsstätte auslagern müssen. Dieser Nachfrage steht nur ein geringes Angebot an vorhandenen oder in der Planung befindlichen Gewerbegrundstücken gegenüber. Zur Vermeidung der potentiellen Abwanderung ortsansässiger Gewerbebetriebe, die zwangsläufig Defizite in der Versorgung und negative Auswirkungen auf die Arbeitsmarktlage und ihrer Struktur in Tübingen zur Folge hätte, ist die Ausweisung weiterer Gewerbebaugrundstücke unumgänglich.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der Bereich "Güllen" (nördlich der B 27 neu) und der Bereich "Vor dem Großholz" (zwischen B 27 und Wald) als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Im Rahmen der 29. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die letztgenannte Fläche die Absicht einer gewerblichen Nutzung aufgegeben und diese als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Bereich "Güllen" ist weiterhin als "gewerbliche Baufläche", allerdings "mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit" dargestellt.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Güllen" wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch das im Bebauungsplan auszuweisende "Sondergebiet" für die Ansiedlung des Schlachthofes entspricht dem Entwicklungsgebot, da der Schlachthof im Sinne der Baunutzungsverordnung ein Gewerbebetrieb ist. Das Erfordernis zur räumlichen Differenzierung ergibt sich aus

Gründen des Emissionsschutzes und der Verträglichkeit benachbarter Nutzungen.

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in planungsrechtlicher Hinsicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die im Planbereich bereits vorhandenen Betriebe auf den Grundstücken "Ob dem Kusterdinger Weg" 2 - 2/2 (Reifenhandel und Betonmischanlage) werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand legalisiert, wobei allerdings geringe Flächenansprüche für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen durch den Bebauungsplan begründet werden.

Für die Planung der B 27 (neu) zwischen dem Tübinger Knoten und Kirchentellinsfurt wurde 1993 das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen.

Teile dieser Verkehrsflächen (Güllenknoten und ein Streckenabschnitt der B 27) werden entsprechend den Festlegungen im Planfeststellungsverfahren in den Planbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt neben dem eigentlichen "Gewerbe- und Sondergebiet" im Gewann "Güllen" auch die Fläche zwischen B 27 und Waldrand. Durch die Einbeziehung dieser Flächen soll einerseits die landwirtschaftliche Nutzung gesichert, andererseits die Voraussetzungen für naturschutzrechtlich relevante Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die dazwischenliegenden Verkehrsflächen werden wegen der engen räumlichen Verzahnung mit den vorgenannten Flächen mit in den Planbereich einbezogen.

Der Planbereich umfaßt insgesamt ca. 33,6 ha, davon entfallen auf

- Gewerbegebiet	ca.10,4 ha
- Sondergebiet Schlachthof	ca. 1,7 ha
- Fläche für die Versorgung (Umspannwerk)	ca. 1,0 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 6,3 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche (im GE + SO, einschl. Kusterdinger Straße)	ca. 1,3 ha
- Öffentliche Grünfläche (im GE + SO, einschl. Kusterdinger Straße)	ca. 1,1 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche (B 27 einschl. Knoten und einschl. Verkehrsgrünfläche	ca. 7,3 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,5 ha

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Güllen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Briefverteilungszentrums der Deutschen Bundespost, für die Auslagerung des Schlachthofes und für die Ansiedlung anderer gewerblicher Betriebe geschaffen werden. Auch soll eine landwirtschaftliche Nutzung der südlich an die B 27 anschließenden Fläche planungsrechtlich sichergestellt werden.

Für die Stadt Tübingen ist die Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Versorgung und der Arbeitsplätze ein wichtiges städtebauliches Ziel. Aus regionalplanerischer Sicht ist zudem die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Zentralität des Oberzentrums durch Ansiedlung entsprechender Dienstleistungsunternehmen, Handwerks- und Gewerbebetriebe erforderlich.

Für die Umsetzung dieser Zielvorstellungen kommen in Tübingen aufgrund der topographischen, naturräumlichen und klimatologischen Situation sowie der historischen baulichen Entwicklung nur wenige Bereiche in Betracht, wobei regelmäßig Interessenskonflikte verschiedenster Art zu bewältigen sind.

Gegen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich "Güllen" sprechen zunächst
- die potentielle Grundwassergefährdung
- die mögliche Schadstoffbelastung für die Stadt
- der Entzug landwirtschaftlicher Flächen
- die durch Aufschüttungen, Ausgleichsmaßnahmen und Grundwasserschutzvorkehrungen verteuerten Erschließungsaufwendungen.

In Anbetracht der Tatsache, daß für das Briefverteilungszentrum, für den Schlachthof und für andere Produktions- und Handwerksbetriebe auch unter Berücksichtigung der ökologischen, klimatologischen und landschaftsräumlichen Situation andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, überwiegen die öffentlichen Belange
- auf Arbeitsplatzbindung in Tübingen durch Gewerbebetriebe und Briefverteilungszentrum
- einer Verkehrsanbindung ohne Inanspruchnahme innerstädtischer Straßen und ein direkter Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz
- auf Sicherung der behördlichen Zentralität durch das Briefverteilungszentrum

- auf Zentralität des Schlachthofes im Hinblick auf kurze Wege für Landwirte und Metzger
- auf Versorgung der Universität durch den Schlachthof
- auf Verträglichkeit benachbarter Nutzungen wegen der Entfernung zur nächstliegenden oder möglichen Wohnbebauung.

Auch ist zu berücksichtigen, daß durch die Ansiedlung des Schlachthofes im "Güllen" mittelfristig die innerstädtischen Grundstücke zwischen Schlachthausstraße und Ammer für Wohnungsbau und Dienstleistungseinrichtungen sowie für universitäre Zwecke mit guter ÖPNV-Anbindung zur Verfügung stehen. Schließlich sprechen auch die Entlastung der innerstädtischen Straßen von An- und Auslieferungsverkehr sowie die Entlastung der umgebenden Wohnbebauung und der universitären Einrichtungen von Geruchs- und Lärmbeslästigungen am bisherigen Standort für die Auslagerung des Schlachthofes. Abgesehen von diesen Aspekten der Verträglichkeit ist der Betrieb eines Schlachthofes in einer solchen zentralörtlichen Lage mit entsprechender Wertigkeit auch aus bodenwirtschaftlichen und stadtstrukturellen Gründen nicht mehr zu vertreten.

Die von der B 27 abzweigenden Verknüpfungsstrecken (Kusterdinger Weg im Osten, Abzweigeast Richtung Lustnau im Westen), ihre Dammlage im Süden und die Bahnstrecke im Norden bewirken eine aus städtebaulichen, straßen- und landschaftsräumlichen Gründen zweckmäßige Abgrenzung des Gewerbegebietes. Sie rechtfertigen auch die Herausnahme aus dem Landschaftsraum und seine gewerbebauliche Nutzung.

Um eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zu vermeiden ist im Gewerbegebiet eine verdichtete bauliche Nutzung mit horizontaler und vertikaler Ausrichtung vorgesehen. Wegen der klaren Ausgrenzung aus dem übrigen Landschaftsraum ist eine Abstufung der vertikalen Ausrichtung der Baukörper und der Baumassen nicht erforderlich.

6. INHALT

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als "Gewerbegebiet" und nur ein kleinerer Abschnitt im Osten als "Sondergebiet Schlachthof" ausgewiesen.

Die Ausweisung eines "Industriegebietes" ist aus ökologischen, klimatologischen Gründen und wegen des Grundwasserschutzes nicht zweckmäßig. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das "Industriegebiet" den Auffangtatbestand unter den gewerblichen Bauflächen für solche Betriebe darstellt, die in anderen Baugebieten wegen der potentiellen Emissionsbelastung nicht zulässig sind.

Der Darstellung im Flächennutzungsplan "gewerbliche Baufläche mit besonderer Anforderung an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlagen" wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, da Gewerbebetriebe, andere Nutzungen und bauliche Anlagen, die eine potentielle Gefährdung für den Boden/Wasserhaushalt darstellen würden, ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für Tankstellen.

Aus bodenwirtschaftlichen Gründen und nicht zuletzt wegen des gebotenen haushälterischen Umganges mit den gewerblichen Baugrundstücken werden Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zugunsten von Produktions- und Handwerksbetrieben ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Einrichtungen der Forschung und Wissenschaft sowie der Produktentwicklung und -gestaltung.

Trotz der geschlossenen Gebäudehülle sind im "Sondergebiet Schlachthof" durch die kurzzeitige Aufstallung der Schlachttiere zwischen Anlieferung und Schlachtung Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde wird für den

östlichen Bereich des "Gewerbegebietes" in unmittelbarer Nachbarschaft zum "Sondergebiet Schlachthof" die Zulässigkeit des betriebsbezogenen Wohnens ausgeschlossen. Im übrigen weist das "Sondergebiet Schlachthof" unter Berücksichtigung der Regeln der Technik (TA Lärm, VDI 2058) einen angemessenen Abstand zu der nächstliegenden oder potentiellen Wohnbebauung auf. Geruchs- und Lärmbelästigungen sind nicht zu erwarten.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Vermeidung einer späteren weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ein hoher baulicher Verdichtungsgrad vorgesehen. Die damit zwangsläufig einhergehende, fast vollständige Bodenversiegelung ist schon wegen des Grundwasserschutzes zur Vermeidung des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen erforderlich.

Mit der beabsichtigten Verdichtung wird neben einer horizontalen Ausrichtung auch eine vertikale Ausnutzung des Baugebietes angestrebt. Dem wird die festgesetzte Baumassenzahl von 8,0 gerecht.

Wegen den technischen Erfordernissen von Handwerks- und Produktionsbetrieben wird unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Verträglichkeit und der klimatischen Bedingungen eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Dieses Maß liegt damit rd. 2 m höher als die Gebäudehöhe der vorhandenen Betriebsgebäude der Firma BUB. Im Sondergebiet wird die max. Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt.

6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Aus Gründen der in einem Gewerbegebiet erforderlichen Flexibilität und Reversibilität wird auf eine differenzierte Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wird durch die Ausweisung von Baugrenzen ein aus straßenräumlicher Sicht erforderlicher Abstand der baulichen Nutzung sichergestellt.

6.4 BAUWEISE

Die in einem Gewerbegebiet üblichen Baukörperabmessungen machen eine von der offenen abweichende Bauweise erforderlich. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung des Baugebietes werden die zulässigen Gebäudelängen auf 80 m bzw. 120 m begrenzt.

6.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Auffüllungen ergibt sich das Erfordernis zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, daß Bodenaushub nicht anfällt.

6.6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz des Grundwassers vor Eintrag kontaminierter Stoffe wird im Gewerbe- und Sondergebiet auf Grundlage der ökologischen Risikoanalyse eine Auffüllung mit nichtkontaminierten, bindigen Böden mit homogener Beschaffenheit festgesetzt. Auch ist der Ausschluß von grundwassergefährdenden Nutzungen und die Festsetzung von Schutzvorkehrungen notwendig.

Unterirdische und oberirdische Behälter für wassergefährdende Stoffe sowie die Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für Ölfeuerungsanlagen sowie für Feuerungsanlagen für feste Stoffe zur Raumheizung und Abfallverbrennung. Auch Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Verkehrsflächen, offene Lager- und Arbeitsflächen müssen mit wasserundurchlässigen Belägen und seitlichen Aufkantungen ausgeführt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

6.7 PFLANZGEBOTE

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen einer Verzahnung des Gewerbegebietes mit der anschließenden freien Landschaft und einer optischen Gestaltung des

Gewerbegebietes. Darüber hinaus ist die Bepflanzung zur positiven Beeinflussung der Sauerstoffbilanz, zur Staubbindung in der Luft und zur Verringerung einer thermischen Belastung, verursacht durch überdimensionale befestigte Flächen und Fassadenflächen erforderlich. Aus dem gleichen Grunde sind größere Fassaden- und Dachflächen zu begrünen. Die Dachbegrünung hat zudem den Vorteil eines verzögerten Anfalls von Dachwasser.

6.8 BAUGESTALTUNG

In die Gestaltungsfreiheit soll nicht nennenswert eingegriffen werden. Für die Fassaden- und Dachgestaltung wird deshalb nur eine Negativabgrenzung festgesetzt. Glänzende Materialien, grelle Farben und Volltöne sind nicht zulässig, da sie mit der angrenzenden freien Landschaft nicht verträglich sind. Dasselbe gilt für Werbeanlagen auf dem Dach der Gebäude und auf den nichtüberbaubaren und einzugrünenden Grundstücksflächen.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Gewerbegebiet "Güllen" wird über die Eisenbahnstraße und über einen in diese Sammelstraße eingehängten Bügel (Planstraße A) erschlossen. Insbesondere der direkte Anschluß an die B 27 über das planfreie Knotenbauwerk, den sog. "Güllenknoten " ist als verkehrstechnisch günstig einzustufen.

Für die Lage der Planstraße A ist maßgebend, daß im Westen ein ausreichend großes Grundstück verbleibt, das nicht durch eine Verkehrsfläche angeschnitten ist. Dieses Grundstück wird für das "Brieflogistikzentrum" vorgehalten.

Die Eisenbahnstraße wird künftig durch das Gewerbegebiet "Güllen " noch mehr Schwerlastverkehr aufnehmen müssen. Um eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer auszuschließen, wird auf der Südseite der Eisenbahnstraße ein 3,0 m breiter kombinierter Rad- und Fußweg festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (Planstraße A) ist ein abgesetzter einseitiger, 2 m breiter Gehweg vorgesehen.

Von der B 27 aus besteht aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zufahrtsverbot in das Gewerbegebiet. Auch sind von der B 27 aus bauliche Anlagen erst in einer Abstandszone von 30 m zulässig.

Ebenso ist ein Pflanzstreifen zur B 27 hin und ein Verbot der Außenwerbung wegen der überörtlichen Funktion der B 27 erforderlich.

8. ENTSORGUNG

Das Gewerbegebiet "Güllen" liegt gegenwärtig so tief, daß eine Entwässerung im Freispiegelgefälle nur durch eine Erhöhung des Niveaus, d.h. durch eine Auffüllung des Geländes möglich wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Richtung Osten (Kusterdinger Weg) oder Richtung Westen (Südsammler am Fuße der B 27) zu entwässern. Nach näherer Untersuchung hat sich die letztere Lösung als die zweckmäßigere und billigere herausgestellt.

Obgleich der öffentliche Kanal mit einem minimalen Gefälle von 0,5 % ausgelegt wird, bedingen die Länge des Kanals und seine frostsichere Höhenlage am "letzten zu entwässernden Punkt" im Sondergebiet eine Erdaufschüttung von über 5 m Höhe.

9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde von der Planungsgruppe Ökologie und Umwelt eine ökologische Risikoanalyse sowie ein Maßnahmenkatalog mit Vorschlägen und Handlungsempfehlungen ausgearbeitet.

Das maßgebende, zu schützende Umweltmedium ist im Bereich Güllen der Grundwasserleiter. Zum Schutz des Grundwassers ist eine Aufschüttung mit bindigem, schadstoffreiem und homogenen Material mit geringer Wasserdurchlässigkeit erforderlich. Dasselbe gilt für den Ausschluß der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, Nutzungen und baulichen Anlagen mit erheblichem Grundwassergefährdungspotential (vgl. Ziff. 6.1 und 6.5).

Durch die Lage des Gewerbegebietes in der Schutzzone III A sind bei einer künftigen baulichen Nutzung auch die Regelungen der Trinkwasserschutzverordnung für das "Untere Neckartal" zu beachten. Der Ver- und Gebotskatalog der Trinkwasserschutzverordnung wurde bei der Ausarbeitung des Textteiles des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zur Verringerung der Emissionsbelastung für das Stadtgebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß feste und flüssige Stoffe nicht zur Heizenergiegewinnung und Abfallbeseitigung verbrennt werden dürfen, da durch die Häufigkeit von Inversionswetterlagen im Neckartal eine ausreichende Verdünnung von Luftschadstoffen nicht immer gewährleistet ist. Trotzdem wird sich aus klimatischer Sicht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes die lufthygienische Situation in dem, bereits durch Verkehrsemissionen hochbelasteten Unteren Neckartal weiter verschlechtern. Auch mit Begrünungsmaßnahmen wird kein vollständiger Ausgleich für den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen zu erreichen sein.

Da das Gebiet bereits jetzt durch den Straßenverkehr stark belastet ist und der Orientierungswert für eine Freiraumnutzung von 55 dB(A) überschritten wird, ist die Zunahme der Verlärmung durch das Gewerbegebiet nicht als bedeutsam einzustufen.

Auf die ökologische Risikoanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Umwelt wird hingewiesen.

10. GRÜNORDNUNG

(vgl. Grünordnungsplan vom 05.08.1994)

11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Ausweisung des Gewerbegebietes "Güllen" unter vollständiger Inanspruchnahme vom Landschaftsraum ist als naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 8 (1) BNatSchG zu bewerten.

Seine erhebliche Gewichtung erhält dieser naturschutzrechtliche Eingriff durch den Umstand, daß nahezu 90 % der gewerblichen Bauflächen zum Schutze des Grundwassers versiegelt werden müssen. Andererseits werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit geringerem ökologischen Potential in Anspruch genommen.

Aufgrund der übergeordneten öffentlichen Belange nach Ziff. 5 läßt sich der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vermeiden.

Dem Minimierungsgebot wurde dadurch Rechnung getragen, daß die Fläche des Gewerbegebietes gegenüber der ursprünglichen Planung um nahezu die Hälfte verringert wurde und der überwiegende Teil der Restfläche (südlich der B 27) zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Damit wurde der planerische Wille statuiert, diesen Bereich des "Unteren Nekkartales" von jeglicher Bebauung und Versiegelung, auch im Sinne einer Vernetzung mit der anschließenden Waldfläche, freizuhalten.

Die Pro-Planungsgesellschaft für Raumordnung und Ökologie mbH, hat den durch die Ausweisung des Gewerbegebietes verursachten naturschutzrechtichen Eingriff im Hinblick auf die berührten Umweltfaktoren bewertet sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Auf die gutachterliche Stellungnahme vom 19.05.1994 wird hingewiesen. Diese sieht

u.a. eine teilweise Verlegung der Blaulache in ein naturnahes Gewässerbett vor. Weitere Untersuchungen haben jedoch ergeben, daß die Blaulache aufgrund ihres bisherigen naturnahen Verlaufes als Biotop im Sinne des § 24 a NatSchG einzustufen und damit ihre Verlegung nicht zweckmäßig ist. Als Ersatz für die ursprünglich geplante Bachverlegung wird deshalb nördlich des Bachverlaufes ein natürlicher Retentions- und Versickerungsraum durch Ableitung der Hochwassermengen der Blaulache und durch die Zuleitung des Oberflächenwassers der Böschungsfläche zwischen der B 27 und dem Gewerbegebiet geschaffen (Ausgleichsfläche B).

Auf der Ausgleichsfläche A verbleibt es bei den vorgesehenen Maßnahmen. Hier ist die Umwandlung der vorhandenen Ackerflächen bzw. des Grünlandes in extensiv genutzte Feuchtwiesen mit ein- bis zweimaliger Mahd im Hochsommer oder Herbst vorgesehen. 10 % der Fläche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Insbesondere durch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B kann eine teilweise Kompensation der durch die Bodenversiegelung im Gewerbegebiet verursachten ungünstigen Auswirkungen auf die Grundwasserbilanz erreicht werden.

Die Ausgleichsflächen A und B werden den Gewerbebaugrundstükken zugeordnet.

Durch die Festsetzung von Straßenbegleitgrün, Dach- und Fassadenbegrünung und von Pflanzgeboten kann der Eingriff im Gewerbegebiet weiter - wenn auch nicht erheblich - ausgeglichen werden.

Entgegen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Pro-Planungsgesellschaft für Raumordnung und Ökologie war die Ausgleichsfläche südlich der B 27 zu reduzieren, da eine vollständige Inanspruchnahme der von der Pro-Planungsgesellschaft vorgesehenen Ausgleichsfläche durch die Zuordnung zu

den Gewerbegrundstücken zu nicht akzeptablen Grundstückspreisen im Gewerbegebiet führen würde.

Eine Erweiterung der Ausgleichsfläche südlich der B 27 im Interesse einer günstigeren Bilanzierung muß auch nach Abwägung der Belange der Natur und Landschaft mit den Belangen der Landwirtschaft unterbleiben, da weitere landwirtschaftliche Flächen des im "Unteren Neckartal" vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes verloren gehen würden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander und insbesondere der Belange der Arbeitsplatzsicherung , Wirtschaftsförderung, Infrastruktur und Versorgung mit den Belangen Natur und Landschaft und diesen mit den Belangen der Landwirtschaft muß der Resteingriff zur Vermeidung der Inanspruchnahme von wertvollem Landschaftsraum an anderer Stelle hingenommen werden.

12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Aufgrund der landwirtschaftlichen Parzellenstruktur sind die Grundstücke im Gewerbegebiet nach Lage, Form und Größe für eine gewerbliche Bebauung nicht geeignet. Da der überwiegende Teil der Grundstücke in städtischem Eigentum liegt, wird der Erwerb der Restgrundstücke angestrebt, um ein förmliches Umlegungsverfahren, das sich verzögerlich auf die Bereitstelltung der Gewerbegrundstücke auswirkt, zu vermeiden. Der Erwerb der Restgrundstücke ist zudem zweckmäßig, um die erforderlichen Auffüllungen "aus einem Guß" vorzunehmen.

Für den Fall, daß beim Grunderwerb unüberwindbare Schwierigkeiten auftreten, ist ein förmliches Umlegungsverfahren in Kauf zu nehmen.

13. KOSTEN

Die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen zur Erschließung des Gewerbegebietes werden mit ca. 1,4 Mio. DM veranschlagt.

Darin enthalten sind für öffentliches Grün - und Verkehrsbegleitgrün ca. 0,31 Mio. DM.

Für die Kanalerschließung müssen ca. 2,5 Mio. DM angesetzt werden. Darin enthalten sind ca. 1,3 Mio. DM für einen zusätzlich erforderlichen Ableitungskanal entlang der Stuttgarter Straße/Bismarckstraße bis zur Einmündung in den Nordsammler.

+Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß ohne Grunderwerb mit rd. 0,8 Mio. DM Kosten gerechnet werden.

Als zusätzliche Kosten für eine flächendeckend erforderliche verdichtete Auffüllung sind für das Baugebiet ca. 2 Mio. DM erforderlich.

13. Finanzierung

Die voraussichtliche Höhe der Erschließungsbeiträge beträgt ca. 1,8 Mio. DM. Hierin sind allerdings ein Beitragsanteil für Aufwendungen für Verkehrsgrün in Höhe von ca. 300.000 DM und ein Beitragsanteil für Aufwendungen für Grunderwerb in Höhe von ca. 550.000 DM enthalten.

Die voraussichtliche Höhe der Abwasserbeiträge liegt bei ca. 2,3 Mio. DM. Aus Erlösen für die Auffüllung des Geländes wird mit ca. 1,5 Mio. DM gerechnet.

Tübingen, 14.07.1995