

Anlage 3 zur Vorlage 114/97

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Azenbach"

1. ANLASS DER PLANUNG

Bei der Beratung über die Ausweisung neuer Gewerbegebiete kam aus der Mitte des Gemeinderates der Antrag, im Anschluß an das Gewerbegebiet "Steinlachwasen" d. h. nördlich des Dußlinger Weges, eine weitere gewerbliche Baufläche auszuweisen und damit das Gewerbegebiet "Unter dem Holz/Steinlachwasen" zu arrondieren. Dem wird mit der Ausweisung des "Gewerbegebietes Azenbach" entsprochen.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In der 29. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Gewerbegebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Azenbach" liegt gegenwärtig noch teilweise im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne "Schul- und Sportzentrum Feuerhägle/Mittlerer Bereich" und "Gewerbegebiet Unter dem Holz-Steinlachwasen". Im letzteren ist das Plangebiet als "öffentliche Grünfläche/Sportanlagen" ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Azenbach" wird diese Festsetzung aufgehoben.

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Steinlach im Osten, dem Dußlinger Weg im Süden und der K 6900 im Westen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,16 ha. Davon fallen auf:

- Gewerbegebiet	2,20 ha
- Verkehrsfläche (Fußweg/Radweg/unbefestigter Radweg)	0,33 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (einschließlich Bachfläche)	0,63 ha

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Azenbach" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen als Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes beidseitig der K 6900 geschaffen werden.

Durch den Verlauf des Mühlbaches wird eine naturräumliche Zäsur geschaffen, die eine Fortsetzung der vorhandenen gewerblichen Bebauung entlang der K 6900 städtebaulich vertretbar macht.

Auch bietet sich diese bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wegen den vorhandenen Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen an.

Das Gewerbegebiet soll vor allem der Ansiedlung angestammter Gewerbe- und Handwerksbetriebe dienen, die wegen beengter Raumverhältnisse und aus Gründen der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen ihren bisherigen Standort aufgeben müssen. Auch ist die Ansiedlung neuer Betriebe aus Gründen der Arbeitsplatzsicherung und -beschaffung erwünscht.

Nicht zuletzt aus bodenwirtschaftlichen Gründen und wegen der Knappheit der Ressourcen an gewerblichen Bauflächen in Tübingen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine verdichtete Bebauung sichergestellt. Als Ausgleich dafür wird der östlich anschließende Mühlbach in naturschutzrechtlicher und landschaftsräumlicher Hinsicht aufgewertet.

6. ZUSÄTZLICHER WOHNBEDARF

In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einen durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden (§ 1 (1) BauGBMaßnahmenG).

Da aufgrund der bei der Stadt Tübingen angemeldeten Bedarfsansprüche davon auszugehen ist, daß sich im "Gewerbegebiet Azenbach" vor allem angestammte Betriebe ansiedeln werden, kann davon ausgegangen werden, daß durch die Ausweisung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher Wohnbedarf in nennenswertem Umfang nicht entsteht. Davon abgesehen, wird ein solcher durch bauliche Verdichtungsmaßnahmen in der Tübinger Südstadt gedeckt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne einer Arrondierung mit den südlich und westlich anschließenden gewerblichen Bauflächen wird das Plangebiet als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Damit echte Produktions- und Handwerksbetriebe eine Chance bekommen, im "Gewerbegebiet Azenbach" einen Betriebsstandort zu finden, werden auf Dienstleistungen ausgelegte gewerbliche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ebenfalls werden Anlagen für sportliche Zwecke, z.B. ein Fitnesscenter, ausgeschlossen.

Zur nächstliegenden Wohnbebauung der Gartenstadt weist das Gewerbegebiet einen Abstand von ca. 150 m auf. Unzumutbare Immissionsbelastungen sind aufgrund dieser Entfernung nicht zu erwarten. Im übrigen sind erheblich belästigende Betriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Talzone der Steinlach mit ihren bodennahen Frischluftwinden bedingt eine Beschränkung der Gebäudehöhe (max. 10 m). Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und Baumassenzahl von 4,0 wird jedoch die Beschränkung der vertikalen Ausdehnung, wegen des Grundsatzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ausgeglichen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen werden nur als Abgrenzung der baulichen Nutzung zur Erschließungsstraße, zu flächenhaften Pflanzgeboten und zum Mühlbach hin festgesetzt. Weitere Einschränkungen werden wegen der gebotenen Flexibilität und Reversibilität der gewerblichen Nutzung für nicht erforderlich erachtet. Auch können im Einzelfall Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7.4 Bauweise

Durch die Festlegung einer von der offenen abweichenden Bauweise wird einerseits sichergestellt, daß auch horizontal ausgerichtete Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind und andererseits eine aus klimatologischen Gründen erforderliche Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet.

7.5 Anschluß an die Verkehrsflächen

Der Anschluß der Baugrundstücke an die K 6900 (Steinlachwasen) ist über die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße sichergestellt. Diese Straße ist als Einbahnstraße konzipiert. Die Zufahrt erfolgt über den Dußlinger Weg, der aus allen Fahrtrichtungen anfahrbar ist. Die Ausfahrt erfolgt über einen neuen Anschluß an die K 6900 (als Rechts- oder Linksabbieger).

Der Anschlußknoten ist so ausgebildet, daß später über einen neu ausgebildeten Linksabbieger auch eine Zufahrt von der K 6900 zu den nördlich des Gewerbegebietes liegenden Flächen erfolgen könnte, falls hier später einmal eine verkehrsintensive Nutzung vorgesehen wird.

7.6 Höhenlage der Gebäude und der nicht überbauten Grundstücksflächen

Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation in der K 6900 und die verkehrliche Anbindung an die K 6900 bedingen die Auffüllung des Geländes mit ca. 1,5 - 2,0 m. Dies hat zudem den Vorteil, daß Bodenaushub nicht anfällt und das Erdmaterial von

Abgrabungen an anderer Stelle eingebaut werden kann, was zu einer Entlastung der Erddeponie führt.

7.7 Baugestaltung

Auf detaillierte Festsetzungen der Baugestaltung wird bewußt verzichtet. Es werden nur solche Materialien und Farben angeschlossen, die zwangsläufig zu einer Verunstaltung führen würden. Dasselbe gilt für Werbeanlagen auf Dächern und für Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten dienen, dies nicht zuletzt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der K 6900.

8. VERKEHRSPLANUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Dußlinger Weg und eine Erschließungsstraße parallel zur K 6900.

An der Einmündung des Dußlinger Weges in die K 6900 ist eine Bushaltestelle vorgesehen, so daß das Gewerbegebiet gut an den ÖPNV angeschlossen werden kann.

9. ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltverträglichkeit ist eine Gasversorgung zu Heizzwecken beabsichtigt. Die Anschlußleitung ist bereits im Dußlinger Weg verlegt.

10. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Bei der geplanten Überbauung mit gewerblichen Vorhaben handelt es sich um eine wesentliche Umnutzung gegenüber dem vorhandenen Zustand (Wiesen, teilweise Ackerland). Es erscheint jedoch vertretbar, diese Flächen zu überbauen, um damit Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zu erhalten. Der vorhandene wertvolle Baumbestand am Mühlbach mit angrenzenden, naturnahen Wiesenflächen bleibt erhalten. Eine Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten Bäumen ist gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung des Kaltluftstromes entlang der Steinlach ist nicht zu erwarten, da das geplante Gewerbegebiet im "Windschatten" des vorhandenen Gebietes "Steinlachwasen" liegt.

11. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Wegen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnungsplan vom 12.05.1997 hingewiesen.

Der nicht ausgleichbare Teil des mit der Ausweisung des Gewerbegebietes zwangsläufig einhergehenden naturschutzrechtlichen Eingriffes muß im übergeordneten Interesse auf Bereitstellung weiterer dringend benötigter gewerblicher Bauflächen

hingenommen werden. Dies, zumal es sich im eigentlichen Sinne nicht um die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, sondern um die Arrondierung eines vorhandenen Gewerbegebietes mit bestehenden Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen handelt.

12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wegen ihrer Größe und ihres Zuschnittes für eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht geeignet. Soweit private Grenzregelungen nicht zustande kommen, ist die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nicht zu vermeiden.

13. KOSTEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes fallen folgende beitragsfähige Kosten an:

Straßenbau:	347.000,00 DM
+ 15 % MwSt	<u>52.050,00 DM</u>
Summe	399.050,00 DM
aufgerundet	<u>400.000,00 DM</u>

Kanal:	170.000,00 DM
+ 15 % MwSt	<u>25.500,00 DM</u>
Summe	195.500,00 DM
aufgerundet	<u>200.000,00 DM</u>

14. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Sobald die liegenschaftlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen vorliegen, kann mit den privaten Baumaßnahmen begonnen werden. Ggf. ist der Abschluß des Umlegungsverfahrens abzuwarten.

Tübingen, 12.05.1997