

437

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten

Anlage 3 zur Vorlage 354/97

Fasz.

31

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

"Gewerbepark Neckaraue"

### Einlaß 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 der Rechtskraft der Planfeststellung für die "Blaulachtrasse" wieder aufgegriffen. Wegen erheblicher hydrologischer, klimatologischer und landschaftsräumlicher Bedenken, die sich im Laufe der städtebaulichen Untersuchungen zum Planentwurf herauskristallisierten, wurde das Verfahren wieder eingestellt.

Einlaß für die Wiederaufnahme des Verfahrens war die Absicht der Deutschen Bundespost, ein Briefverteilungszentrum in Tübingen zu errichten, für das nach verschiedenen Untersuchungen der "Güllen" wegen seiner städtebaulichen und verkehrlichen Lage am besten 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. Die Absicht ein Briefverteilungszentrum zu errichten, wurde jedoch wegen geänderten Standortüberlegungen wieder aufgegeben.

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

Es besteht eine erhebliche Nachfrage an Gewerbebaugrundstücken, auch von ortsansässigen Betrieben, die wegen beengter Raumverhältnisse oder aus Gründen der Verträglichkeit mit einer benachbarten Wohnbebauung ihre Betriebsstätte auslagern müssen. Dieser Nachfrage steht nur ein geringeres 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.

### 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

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 Anforderung an die Umweltverträglichkeit" dargestellt.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Neckaraue" wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. 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.

### **4. 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 naturschutzrechtliche 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. 12,1 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 + 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 Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen werden. Auch soll eine landwirtschaftliche Nutzung der südlich an die B 27 anschließenden Flächen 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 Interessenkonflikte verschiedenster Art zu bewältigen sind.

Gegen die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich "Güllen" sprechen zunächst die

- potentielle Grundwassergefährdung,
- mögliche Schadstoffbelastung für die Stadt,
- Entzug landwirtschaftlicher Flächen,
- durch Aufschüttungen, Ausgleichsmaßnahmen und Grundwasserschutzvorkehrungen verteuerten Erschließungsaufwendungen.

In Anbetracht der Tatsache, daß für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auch unter Berücksichtigung der ökologischen, klimatologischen und landschaftsräumlichen Situation andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, überwiegen die öffentlichen Belange

- auf Arbeitsplatzbindung und -schaffung,

- einer Verkehrsanbindung ohne Inanspruchnahme innerstädtischer Straßen und ein direkter Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz,
- der Verträglichkeit benachbarter Nutzungen wegen der Entfernung zur nächstliegenden oder möglichen Wohnbebauung.

Die von der B 27 abzweigenden Verknüpfungsstrecken (Kusterdinger Weg im Osten, Abzweigest 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 Planbereich wird als "Gewerbegebiet" 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 häuslichen Umganges mit den gewerblichen Baugrundstücken werden Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zugunsten von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ausgeschlossen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden ausnahmsweise zugelassen. Damit soll eine flexible Nutzung im Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Einrichtungen der Forschung und Wissenschaft sowie der Produktentwicklung und -gestaltung sind allgemein zulässig.

## 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 rund 2 m höher als die Gebäudehöhe der vorhandenen Betriebsgebäude der Fa. BUB.

## 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 begrenzt. Nur ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen erforderliche größere Gebäudelängen zugelassen werden.

### 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 Gewerbegebiet auf Grundlage einer ökologischen Risikoanalyse eine Auffüllung mit nicht kontaminierten, bindigen Böden mit homogener Beschaffenheit festgesetzt. Soweit mit anderen bautechnischen Maßnahmen ein gleichwertiger Grundwasserschutz erreicht werden kann, sind Ausnahmen zulässig. Auch ist der Ausschluß von grundwassergefährdenden Nutzungen und die Festsetzung von Schutzvorkehrungen notwendig.

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

Weitere Festsetzungen zum Schutze des Grundwassers sind entbehrlich, da sich die Verbote zum Schutze des Grundwassers abschließend aus der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 24.06.1993 ergeben.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmeinwirkungen im Bereich der B 27 wird für betriebsbezogene Wohnungen die Ausbildung von Schallschutzfenster nach dem einschlägigen Regelwerk der Technik festgesetzt.

### 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 Anfalles von Dachwasser. Anstelle einer Dachbegrünung kann auch eine Fassadenbegrünung treten.

## 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 nicht überbaubaren und einzugrünenden Grundstücksflächen, sowie für Werbeanlagen mit Blendwirkung und Signalfarben und von Lauf- und Wechsellichtanlagen.

## 7. Verkehrerschließung

Der "Gewerbepark Neckaraue" wird über die Eisenbahnstraße und über einen in diese Sammelstraße eingehängten Bügel (Joppestraße) erschlossen. Insbesondere der direkte Anschluß an die B 27 über das planfreie Knotenwerk, den sog. "Güllenknoten" ist als verkehrstechnisch günstig einzustufen.

Die Eisenbahnstraße wird künftig durch den Gewerbepark 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. Entlang der Joppestraße 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 wegen der überörtlichen Funktion der B 27 erforderlich.

## 8. Entsorgung

Der Gewerbepark 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.



Die Länge des Kanals und seine frostsichere Höhenlage bedingt am "letzten zu entwässernden Punkt" eine Erdaufschüttung von ca. 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, schadstofffreiem und homogenen Material mit geringer Wasserdurchlässigkeit zweckmäßig. 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. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Seine 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 Neckartales" 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 naturschutzrechtlichen Eingriff im Hinblick auf die berührten Umweltfaktoren bewertet sowie eine Eingriffs-/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 Böschungsfäche 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 1 - 2-maliger 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 Gewerbebaugrundstücken 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 die Grundstücke in städtischem Eigentum liegen, wird ein förmliches Umlegungsverfahren, das sich verzögerlich auf die Bereitstellung der Gewerbegrundstücke auswirkt, vermieden.

### 13. Kosten

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

Für die Kanalerschließung müssen ca. DM 2,5 Mio. 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 rund DM 0,8 Mio. Kosten gerechnet werden.

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

### 14. Finanzierung

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

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

Tübingen, 28.11.1997