Stadtplanung Tübingen
Bebauungsplanakten
Fasz. 3045 /201

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Hofstrütle"

Tübingen-Pfrondorf

(überarbeitete Fassung vom 15.4.1985)

1. Anlaß der Planaufstellung

Die ehemals selbständige Gemeinde Pfrondorf beabsichtigte bereits schon vor der Eingliederung zur Gesamtstadt Tübingen, im Gewann "Hofstrütle" ein Gewerbegebiet auszuweisen.
Begründet war diese Ausweisung eines Gewerbegebietes durch aussiedlungswillige Handwerksbetriebe aus dem Ortskern, die mit ihren Emissionen in der Wohn-Nachbarschaft nicht mehr verträglich waren. Der Ansatzpunkt zu dieser Entwicklung war durch die bereits 1961 genehmigte ehemalige Strickwarenfabrik Jope - jetzt Bestandteil der Fa. Brennenstuhl - gegeben.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem 1979 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Gewerbegebiet als "gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlagen" ausgewiesen. Durch die teilweise Einschränkung der zulässigen Emissionen, durch die Differenzierung der Nutzung und durch besondere Festsetzungen für Grünordnungsmaßnahmen entspricht der Bebauungsplan dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet (einschließlich den dort vorhandenen Gebäuden) befindet sich im Außenbereich im Sinne von § 35 BBauG. Der Bereich wird somit erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan einbezogen.

Die vorhandenen Gebäude - soweit sie nicht dem Straßenausbau im Wege stehen - genießen Bestandsschutz. Die derzeitigen Nutzungen sind durch die neu festgesetzten Nutzungen abgedeckt.

4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt das zukünftige Gewerbegebiet sowie die Flächen für den Ausbau der Zufahrtsstraße zur K 6912, als 2. Verkehrsanbindung von Pfrondorf an die Kreisstraße.

Flächenmäßig erfaßt der Planbereich insgesamt ca. 5,47 ha, davon sind

Gewerbegebiet	3,74 ha
Straßenfläche mit Verkehrsgrün	1,46 ha
öffentliche Grünfläche einschl. Lärmschutzwall	0,20 ha
landwirtschaftliche Fläche	0,07 ha

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das geplante Gewerbegebiet liegt landschaftlich sehr exponiert - nordwestlich der Ortslage von Pfrondorf.
Dies bedingt eine besondere Sorgfalt der Planung für die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Einbindung in die umgebende Landschaft sowie der Anbindung an die künftig angrenzende Wohnbebauung östlich des Plangebietes.
Zur Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit dem benachbarten Wohngebiet sind für das Gewerbegebiet unterschiedliche Einschränkungen bezüglich der zulässigen Emissionen sowie die Anlage eines Lärmschutzwalles erforderlich.

6. Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet "Breite" (WA) - im Osten des Gewerbegebietes - bedingt eine Herabstufung des östlichen Bereiches als "eingeschränktes Gewerbegebiet".
Diese Einschränkung bezieht sich auf eine Reduzierung der für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Immissionsrichtwerte

von 65 dB (A) auf 62 dB (A) tagsüber und
von 50 dB (A) auf 45 dB (A) nachts (22 h - 6 h).

Dieselbe Einschränkung gilt auch für eine ca. 35 m tiefe Gewerbezone im südlichen Bereich, um eine evtl. spätere Bebauung des Gewann "Weiher" nicht vorzubelasten.

Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Westen/Südwesten ist im Osten des Gewerbegebietes - entlang der Lindenstraße - noch ein bepflanzter Schutzwall erforderlich, der das benachbarte Wohngebiet zusätzlich gegen Lärm und Staub abschirmt.
Zusammen mit den entsprechenden Anforderungen an die baulichen Anlagen (Auflagen bei Baugenehmigungen) soll der Schutzwall sicherstellen, daß die zulässigen Immissionswerte im benachbarten Wohngebiet (55/40 dB (A) eingehalten werden können.

Außerdem sind für das gesamte Gewerbegebiet nur betriebseigene Tankstellen bzw. Zapfstellen zulässig sowie im Hinblick auf den Immissionsschutz Schweröl als Heizmittel ausgeschlossen und besondere Anforderungen an alle Feuerungsanlagen gestellt (Auflagen bei Baugenehmigungen).

7. Maß der baulichen Nutzung

Zur Auflockerung der Bebauung und Gliederung des Gewerbegebietes sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden unterschiedlichen Betriebsabläufe und des verschiedenen Bedarfs an Lagerflächen im Freien differenzierte Nutzungswerte bezüglich der überbaubaren Flächen (GRZ) und zulässigen Geschoßflächen (GFZ) festgesetzt.
Dabei sind die durch Baugrenzen markierten Flächen wesentlich größer ausgewiesen, um die für gewerbliche Anlagen notwendige Freizügigkeit bei der Plazierung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Ebenso abgestuft ist auch die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes.
Mit den unterschiedlich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen soll einerseits ein abruptes Herausragen der Bebauung aus der umgebenden Landschaft vermieden und andererseits ein möglichst gefälliger Übergang zu der im Osten künftig angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

8. Gestaltung

Um den im Flächennutzungsplan bereits gestellten "besonderen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen" des Gewerbegebietes zu entsprechen, sind im Bebauungsplan folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Die Ausbildung geneigter Dachflächen im Hinblick auf die erforderliche Anpassung des Gewerbegebietes an die umgebende Landschaft sowie die östlich angrenzenden ortstypischen Baustrukturen (Dachlandschaft).
- Einschränkung bezüglich der zulässigen Baumaterialien und Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen.
- Die Ausweisung von "Pflanzgeboten" in den Rand- und Innenzonen des Gewerbegebietes sowie entlang von Straßen und Wegen zur Einbindung aller baulichen Anlagen in die Landschaft.

Der hierzu ausgearbeitete "Grünordnungsplan" dient als Leitplan für die Freiflächengestaltung sowohl gestalterischen als auch ökologischen Belangen.
Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes umfaßt dieser Plan die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nach Westen sowie geplante Maßnahmen der Grünordnung im östlich angrenzenden Wohnbaugebiet "Breite".

9. Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird duch die Planstraßen A und B sowie zusätzliche, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen erschlossen.
Dabei sind Zufahrten zu den einzelnen Betriebsgrundstücken von der Planstraße A nur dann zulässig, wenn alle anderen Erschließungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.
Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sind nach Anlage des Lärmschutzwalles von der Lindenstraße keine weiteren Zufahrten möglich, um zusätzliche Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes auszuschließen.
Der direkte Anschluß der inneren Erschließungsstraße an die Verbindungsstraße zur K 6912 ermöglicht ein schnelles Abfließen des Ziel- und Quellverkehrs auf das übergeordnete Verkehrsnetz.
Die Verbindungsstraße zur K 6912 soll zukünftig als 2. Verkehrsanbindung einen wesentlichen Teil des gesamten Verkehrs von und nach Pfrondorf aufnehmen.

Durch eine Baumbepflanzung, südlich der Straße, soll die neue Ortszufahrt nach Pfrondorf in der Landschaft markiert werden.
Für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie als zusätzliche Fuß- und Radwegverbindung ist auf der Nordseite der Verbindungsstraße ein gesonderter Weg ausgewiesen, der einen Anschluß an das übrige landwirtschaftliche Wegenetz erhält.

10. Versorgung

Die Wasserversorgung ist über den Hochbehälter an der K 6912 gewährleistet.
Die Stromversorgung erfolgt künftig über Erdkabel. Die vorhandene Freileitung wird im Bereich des Gewerbegebietes abgebaut.
Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelfeuerungsanlagen. Dabei werden im Hinblick auf die geforderte Umweltverträglichkeit (nach § 9 Abs. 1 Ziffer 23 + 24 BBauG) die Verwendung von Schweröl als Heizmittel ausgeschlossen und an alle Feuerungsanlagen besondere Anforderungen zum Schutz der Umwelt vor Luftverunreinigungen gestellt.

11. Entsorgung

Zur Entsorgung des Gewerbegebietes ist die Verlegung des Stammkanals Ost erforderlich, an den das Kanalnetz über die Planstraße A bzw. die Blaihofstraße angeschlossen wird.

12. Bodenordnung

Die vorgegebene Parzellenstruktur ist nach Lage, Form und Größe für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist deshalb erforderlich.

13. Kosten

Für die Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Verbindungsstraße von der Kreisstraße 6912 zur Blaihofstraße (Planstraße A)	1,5 Mill. DM
Innere Erschließung des Gewerbegebietes einschließlich der Anlage des Lärmschutzwalles	0,4 Mill. DM
Kanalerschließung des Gewerbegebietes einschließlich Kanalsanierung in der Planstraße A	0,4 Mill. DM

14. Zeitliche Verwirklichung

In der Finanzplanung der Stadt für die Jahre 1984 - 1988 ist die Erschließung des Gewerbegebietes 1987/88 vorgesehen.
Mit der als Vorleistung erforderlichen Verlegung des Stammkanals Ost soll voraussichtlich noch im Jahr 1985 begonnen werden.

Tübingen, den 15.2.1983/24.11.1983