

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Steinlachwasen“ in Tübingen,  
Stadtteil Derendingen vom 12.08.2013

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In den vergangenen Jahren wurde bei der Planung zahlreicher Bauvorhaben im Gewerbegebiet „Unter dem Holz/Steinlachwasen“ ersichtlich, dass für viele ansässige Firmen ein Entwicklungsbedarf über das gültige Planungsrecht hinaus gegeben ist. Für die Vorhaben waren vor allem die festgesetzten Gebäudehöhen und Baufenster hinderlich. In einigen Fällen musste von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden.

Derzeit und in den nächsten Jahren sind Bauvorhaben geplant, die für die Stadt Tübingen von besonderer Bedeutung sind. Hervorzuheben sind die Vorhaben der Firmen Erbe Elektromedizin GmbH und Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH. Diese möchten am Standort bleiben und sind hierfür auch bereit, hohe Investitionen (z.B. mehrgeschossige Produktion) zu tätigen.

Um diesen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und die bauliche Ausnutzung im Gewerbegebiet insgesamt zu verbessern, werden mit diesem Bebauungsplan die im Plangebiet bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagert.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 a und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt zur Anwendung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 wird insofern nicht erforderlich.

## **3 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ mit einer Größe von ca. 21 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße 6900 (Flst. Nr. 7069) und die Flurstücke Nr. 7155 und Nr. 1324
- im Osten durch die Kreisstraße 6900 (Flst. Nr. 7069), die Flurstücke Nr. 2218/1, 1378, 1379, 1380 und den Dusslinger Weg (Flst. Nr. 7157/2)
- im Süden durch die Kreisstraße 6900 (Flst. Nr. 7069) und die Flurstücke Nr. 2216/7, 2216/17 und 1363/6
- im Westen durch die Straße Unter dem Holz (Flst. Nr. 7155) und dem Flst. Nr. 1361/3

## **4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet sind derzeit folgende Bebauungspläne anzuwenden:

- Nr. 343, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“, rechtskräftig seit 22.12.1977
- Nr. 345, „Steinlachwasen/Unter dem Holz“, rechtskräftig seit 22.12.1977
- Nr. 345.1, Änderung „Steinlachwasen/Unter dem Holz“, rechtskräftig seit 01.03.2001
- Nr. 377, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle mittlerer Bereich“, rechtskräftig seit 13.03.1982
- Nr. 434, „Gewerbegebiet Azenbach“, rechtskräftig seit 13.11.1997
- Nr. 436, „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit 14.05.1998

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ werden die genannten Bebauungspläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ für unanwendbar erklärt.

## 5 Planinhalt

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind vor allem verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe angesiedelt. Zur Sicherung von Gewerbeflächen für diese Betriebe werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Als „ertragsstärkere“ Nutzungen können sie sich negativ auf das Bodenpreisgefüge auswirken und stehen somit in Konkurrenz zu den erwünschten Nutzungen. Zudem wirken sich diese Nutzungen in der Regel negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus, was zu einer Abwertung des Standortes führen kann.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich nicht ungünstig auf die Handelsstruktur und Kaufkraft der Tübinger Kernstadt auswirken. Dem folgend werden großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Von diesem Ausschluss ist kein bestehender Betrieb betroffen. Zur Sicherung der Innenstadt und deren Ergänzungsstandorte als zentraler Versorgungsbereich sowie der Nahversorgungszentren werden darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Tübinger Sortimentsliste unter Einbeziehung der regionalplanerischen Vorgaben im Plangebiet ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss werden auch die Möglichkeiten zur Ansiedlung von verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe verbessert. Der im Plangebiet ansässige Fahrradhändler verfügt durch den Ausschluss mit Aufstellung des Bebauungsplanes nur noch über passiven Bestandsschutz.

Anlagen für sportliche Zwecke, die in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, werden nur ausnahmsweise zugelassen. Somit können einerseits Betriebe und Anlagen wie Fitnesscenter zugelassen werden. Andererseits wird einer übermäßigen Häufung von sportlichen Anlagen vorgebeugt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese sollen vorzugsweise an integrierten Standorten (z.B. Altstadt) umgesetzt werden. Ebenso werden Tankstellen ausgeschlossen. Diese sollen vor allem entlang den Hauptverkehrsachsen (z.B. Bundesstraßen) angesiedelt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Geschoßflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt. Diese darf in den Gewerbegebieten 10 und 11 bis 1,0 überschritten werden. Die max. Geschoßflächenzahl von 2,4 und die max. Baumassenzahl von 10 bemessen sich an den Obergrenzen der BauNVO und sollen eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Abweichend hiervon ist in den Gewerbegebieten 4 und 8 mit einer GFZ von 3,5 bzw. GFZ von 3,0 eine höhere Geschoßflächenzahl und in den Gewerbegebieten 8 und 10 mit einer BMZ von 15 eine höhere Baumassenzahl zulässig.

## Entwurf

In den Gewerbegebieten 5 und 6 sowie 8 bis 11 sind derzeit vor allem die Firmen Erbe Elektromedizin GmbH und Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH angesiedelt. Zukünftig sollen in diesen Gebieten Gebäude mit einer Höhe von bis zu 20 m zulässig sein, so dass, wie im Gewerbegebiet 10 geplant, dreigeschossige Produktionsgebäude (ca. 6,5m Höhe je Geschoss) umgesetzt werden können. In den Gewerbegebieten 3, 4 und 7 werden bis zu 18 m hohe Gebäude zugelassen. Um den Übergang zu den im Norden und Nordwesten angrenzenden Quartieren herzustellen, wird die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten 1 und 2 auf das derzeit max. zulässige Baurecht beschränkt. So sind im Gewerbegebiet 1 bis zu 12 m und im Gewerbegebiet 2 bis zu 16m hohe Gebäude zulässig.

Mit den zuvor genannten Festsetzungen werden in den Gewerbegebieten 4, 8, 10 und 11 die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitungen sind erforderlich, um die Bauvorhaben der Firmen Erbe Elektromedizin GmbH und Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH im Plangebiet zu ermöglichen. Im Gewerbegebiet 4 ist ein 6-geschossiges Parkhaus der Firma Erbe Elektromedizin GmbH angedacht. Im Gewerbegebiet 8 ist ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude und im Gewerbegebiet 10 und 11 ein dreigeschossiges Produktionsgebäude der Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH geplant. Alle drei Baumaßnahmen sind für die Betriebsentwicklungen am Standort erforderlich und tragen dazu bei, vorhandene Gewerbeflächen besonders effektiv zu nutzen. Hierdurch können für die Tübinger Wirtschaft bedeutende Betriebe am Standort bzw. in der Stadt gehalten werden. Andernorts wird ein Mehrfaches an Gewerbefläche für die selbe Nutzung benötigt. Insofern wird mit den geplanten Vorhaben in besonderem Maße dem Grundsatz nach § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, genüge getan und die Innenentwicklung gestärkt. Adäquate Standortalternativen sind im Plangebiet und auf Tübinger Gemarkung nicht gegeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zum einen durch die Abstandsflächenvorgaben der LBO gewährleistet. Zum anderen wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Bezug auf das Schutzgut Mensch festgestellt, dass die bestehenden und zusätzlichen Lärmbelastungen im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Emissionskontingenten auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind gemäß Umweltbericht nicht zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde im Hinblick auf die planbedingten Neuverkehre als ausreichend eingeschätzt. Insofern werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

Zur Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) werden obere Bezugspunkte definiert. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist dies die Attika oder der oberste Abschluss der Außenwand. Maßgebend ist der jeweils höhere Punkt. Bei Sheddächern sind die Dachreiter und bei Satteldächern ist der First maßgebend.

Für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhe ist ein unterer Bezugspunkt erforderlich. Aufgrund des Gebäudebestandes, der vorhandenen Höhenunterschiede im Gelände und der bis zu 300m langen Baufelder, welche flexibel bebaut werden sollten, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung nicht zweckmäßig. Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist deswegen die im Mittel gemessene angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Schnittlinien in Verlängerung der Seitenwände der Gebäude mit der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Da die meisten Baufelder gleichzeitig an zwei öffentliche Straßen mit unterschiedlichen Höhenlagen angrenzen, wird die jeweils maßgebende Straße bestimmt. So ist in den Gewerbegebieten 5 und 6 die Straße Steinlachwasen und in den Gewerbegebieten 8 bis 11 der Dusslinger Weg maßgebend. Sofern in den Gewerbegebieten 3 und 4 ein Baugrundstück sowohl an die Ernst-Simon-Straße als auch an die Straße Unter dem Holz angrenzt, ist die letztgenannte Straße

zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes entscheidend. Bei Eckgrundstücken ist ansonsten die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die längere Außenwand des Hauptkörpers gerichtet ist.

Bei Gewerbebauten sind in der Regel betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten) notwendig. Um diese auf den Gebäuden zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 2 m auf 20% der darunter liegende Grundfläche des Gebäudes zugelassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren, sind diese Einrichtungen um die Höhe des Aufbaus von allen Außenwänden zurückzusetzen.

In den Gewerbegebieten 5,6 sowie 8 bis 11, in denen große Verwaltungs-, und Produktionsgebäude vorhanden bzw. geplant sind, wird darüber hinaus eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 5m auf 10% der darunter liegenden Grundfläche der Gebäude zugelassen. Der Abstand der Aufbauten zu allen Außenwänden muss dabei um mind. das Doppelte der Aufbauhöhe betragen. Ansonsten ist mit einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu rechnen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

Die Baufenster werden von den Straßen um 5m abgerückt. Hierdurch wird ein angemessener Übergang zum öffentlichen Straßenraum geschaffen. Hiervon abweichend beträgt der Abstand zwischen Straße und Baugrenze im Gewerbegebiet 10 nur 2,5 m. Diese Abweichung ist für die Umsetzung des Produktionsgebäudes der Firma Horn erforderlich und stadträumlich vertretbar. Gleichsam wird hierdurch eine Aufwertung des Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbaches möglich.

### **Öffentliche Verkehrsflächen und Zu- und Abfahrten von Baugrundstücken**

Das Plangebiet ist über die Straße Steinlachwasen an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Waldhörlestraße ist Sammelstraße und interne Erschließung zugleich. Die Straße Unter dem Holz, die Ernst-Simon-Straße, die Azenbachstraße und der Dusslinger Weg dienen vor allem der internen Erschließung des Plangebietes. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung werden die Straßen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Straße Steinlachwasen wurde in den 70er Jahren als „weitgehend“ anbaufreie Kreisstraße konzipiert. Dem folgend wurden im Bebauungsplan „Unter dem Holz/Steinlachwasen“ von 1977 nur Zu- und Abfahrten zur Straße Steinlachwasen legitimiert, die im Bestand bereits vorhanden waren. Ansonsten waren diese ausgeschlossen. Aus demselben Grund wurden die Baugrundstücke im Baugebiet Azenbach in den 90 er Jahren nicht direkt an die Straße Steinlachwasen angeschlossen. Aus heutiger Sicht ist ein Anbauverbot nicht mehr erforderlich. 5 von 10 der an die Straße Steinlachwasen angrenzenden Baugrundstücke haben mind. 1 Zu- und Abfahrt zur Straße. Diese Zu- und Abfahrten wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder zugelassen. Aufgrund der Durchgangsfunktion der Straße Steinlachwasen sollte die Zahl der zulässigen Zu- und Abfahrten aber begrenzt werden. Deswegen wird in den Gewerbegebieten 5,6, 8 und 9 pro Baugrundstück nur eine Zu- und Abfahrt auf die Straße Steinlachwasen zugelassen.

Die nördlichen Baugrundstücke in den Gewerbegebieten 3 und 5 verfügen je über eine Zu- und Abfahrt von der Waldhörlestraße. Der durch Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Charakter der Straße soll erhalten bleiben. Die Anzahl zulässiger Zu- und Abfahrten wird deshalb auf den Bestand beschränkt. Die Lage der Zu- und Abfahrten kann für den Fall einer Umplanung geändert werden. Zur Minimierung der Flächenversiegelung ist in den zuvor genannten Gewerbegebieten die Breite des zulässigen Anschlusses (Zu- und Abfahrt) im Übergang vom Baugrundstück auf die Verkehrsfläche auf 8 m zu beschränken.

### **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulden und Gehölzsaum sind bereits im Bestand bepflanzt und werden als Versickerungsmulden genutzt. Die Nutzung soll beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden. Diese Flächen bilden den Übergang zwischen den Gewerbeflächen im Westen und dem Gewässerrandstreifen des Mühlbachs im Osten. Der Höhenunterschied zwischen den Gewerbeflächen und dem Gewässerrandstreifen wird durch eine Böschung abgefangen, die weitgehend in der privaten Grünfläche liegt. Diese soll nach wie vor in der privaten Grünfläche zulässig sein, jedoch nur mit einer Neigung von max. 1:3. Damit wird die Realisierung von Stützmauern oder ähnlicher „harter“ Übergänge verhindert. Bepflanzt werden sollen die Flächen zu mind. 30% mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern. Die Retentionsmulden sind darüber hinaus mit einer Gras-Kräuter- Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das auf Gebäuden anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

Im Gewerbegebiet 7 sollen die vorhandenen Versickerungsmulden im Osten für eine Versickerung genutzt werden.

Eine Einleitung in die angrenzenden Vorfluter, den Mühlbach und die Steinlach, ist nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist, dass die Einleitung nicht zu einer Beeinträchtigung des Gewässers führt. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen. Sowohl für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück als auch für die Einleitung in den Vorfluter wird ein Wasserrechtsgesuch erforderlich.

Sofern eine Versickerung auf dem Baugrundstück aus Boden- bzw. Altlastengründen nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über Rückhalt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Um eine Vollversiegelung zu vermeiden, sind für gering belastete Verkehrsflächen (insb. Parkierungsflächen für PKW) wasserdurchlässige Beläge (z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag) zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind stark frequentierte Hof- und Parkflächen (z.B. Standflächen für LKWs oder Be- und Entladungsflächen) sowie Flächen, die mit Altlasten kontaminiert sind.

Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

Bei neuen Bauvorhaben oder Ersatz von bestehenden Straßenbeleuchtungen sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötende Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach oben und zur Seite in angrenzende Lebensräume, insb. in Richtung des Mühlbaches und der Steinlach, vermieden wird.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen sind standortgerechte Bäume, Sträucher, Hochstauden und Wiesen zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere der Ufergehölzbestand aus alten und hohen Silberweiden, Erlen und Eschen ist aufgrund seiner Habitat-, Leitstruktur- und Biotopverbundfunktion für den Gewässerrandstreifen von Bedeutung.

Zur Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens östlich des Gewerbegebietes 10 sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Zur Initiierung der Entwicklung eines Hochstaudensaumes ist eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung anzubringen. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Hochstaudenfluren durchzuführen. Die Wiesenflächen im Gewässerrandstreifen östlich des Gewerbegebietes 7 sind durch 1-2 zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Hochstaudenfluren können durch eine Spätsommer- oder Wintermahd im Abstand von 2 bis 5 Jahren nachhaltig vor Verbuschung bewahrt werden. Es ist darauf zu achten, dass in der Spenderfläche keinesfalls Neophyten wie beispielsweise das Indische Springkraut vorkommen.

Die Wiesenflächen im Gewässerrandstreifen östlich des Gewerbegebietes 7 sind durch 1-2 zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Hochstaudenfluren können durch eine Spätsommer- oder Wintermahd im Abstand von 2 bis 5 Jahren nachhaltig vor Verbuschung bewahrt werden. Invasive Neophyten sind durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Lagerflächen oder Kompostanlagen dürfen, wie im Bestand teilweise vorhanden, in den Schutz- und Entwicklungsflächen nicht angelegt werden. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel aller Art ist zu verzichten.

### **Geh-/Fahr- und Leitungsrechte**

Im Nordosten des Plangebietes, westlich der K6900, befindet sich ein Entwässerungskanal der Stadt Tübingen. Für dessen Unterhaltung ist auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet 2 ein 2m breiter Streifen von Bebauung (Gebäude) freizuhalten.

Nördlich des in Verlängerung der Ernst-Simons-Straße vorhandenen Fuß- und Radweges wird im Gewerbegebiet 5 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Tübingen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet 9 verläuft über das Flst.Nr. 1363/3 in Ostwestrichtung eine Stromleitung der Stadtwerke Tübingen. Diese dient der Versorgung des Dusslinger Weges und wird durch ein 2m Breites Leitungsrecht gesichert. Die Flächen dürfen zum Zwecke der Unterhaltung nicht überbaut werden.

Über einen ca. 5m breiten Streifen auf dem Flst. Nr. 1363/3 sind die im Süden, außerhalb des Plangebietes, angrenzenden Flurstücke Nr. 2216/7 und 2211 an den Dusslinger Weg angebunden. Zur Sicherung dieser Zufahrt werden für die genannten Flurstücke Fahrrechte festgesetzt.

Die genannten Rechte sind, soweit noch nicht erfolgt, über Dienstbarkeiten zu sichern.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

An das Plangebiet grenzen im Nordosten und östlich der Steinlach Wohnquartiere an. Weitere schutzwürdige Nutzungen sind mit dem Schulzentrum im Nordosten, den Dauerkleingärten im Osten und dem gemischt genutzten Gebiet südlich der Straße Steinlachwasen gegeben. Im Plangebiet sind die für ein Gewerbegebiet typische schutzwürdige Nutzungen wie Büros und die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorhanden. Im Nordosten, an der Straße Unter dem Holz und im Süden, zwischen dem Dusslinger Weg und der Straße Steinlachwasen, befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude aus den 50er und 60er Jahren, die auf Grundlage des damals gültigen Bebauungsplanes Industriegelände genehmigt wurden oder bereits bestanden. Demnach waren Nutzungen zulässig, bei denen das Wohnen nicht überwiegen durfte. Diese gewerblich gebundenen bzw. im gewerblichen Zusammenhang genehmigten Wohnnutzungen wird dieselbe Schutzwürdigkeit zugesprochen, wie Wohnungen nach § 8 (3) BauNVO.

Das Nebeneinander von Gewerbeflächen und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sowie die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erfordern ein Schallschutzkonzept. Bereits im Bestand sind gewisse Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der in Summe durch alle Betrieb einzuhaltenden Richtwerte der TA Lärm gegeben. Um planerisch sicherzustellen, dass - unabhängig von den ansiedelnden Betrieben – Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente LEK festgesetzt. Diese Emissionskontingente wurden so dimensioniert, dass an den maßgebenden Einwirkungsbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie durch die Summe der Lärmeinwirkungen aller überplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbeflächen (bzw. vergleichbare Flächen) außerhalb des Plangeltungsbereiches (Erweiterungsfläche im Süden, Bebauungsplangebiet Steinlachwasen Ost, MI-Fläche Verbrauchermarkt im Norden) eingehalten werden.

Die angegebenen Emissionskontingente greifen im Fall von Neubau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen und sind im Genehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Überschreitungen der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Richtwertanteile sind ausnahmsweise zulässig, sofern entweder der zulässige Richtwert am jeweiligen Immissionsort in der Summe aller gewerblichen Einwirkungen nicht erreicht wird oder der Richtwertanteil des Betriebes nicht relevant zur Gesamtsituation am jeweiligen Immissionsort – ggf. unter Berücksichtigung einer Verdeckung durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche – beitragen kann.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros u. ä.) werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Dies dient zum einen gegenüber gewerblichen Lärmeinwirkungen aus dem Plangeltungsbereich selbst und ist für den überwiegenden Plangeltungsbereich darüber hinaus auch gegenüber Verkehrslärm ausreichend. Für einen Abstand von weniger als 15 m zur Straßenachse der Straße „Steinlachwasen“ gelten darüber hinaus die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

### **Pflanzerhaltung und Pflanzbindung**

Die vorhandenen Baumreihen auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen prägen das Plangebiet und sollen erhalten bleiben. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, großkronige und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen. Im Bestand sind einzelne Lücken in den Baumreihen vorhanden. Diese werden durch Neupflanzungen gefüllt.

Zwischen der Steinlachau und den angrenzenden Waldgebieten bestehen Transferflugbeziehungen von Fledermäusen. Vor dem Hintergrund der höheren baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist die Entwicklung einer Baumreihe entlang des Dusslinger Weges in Ostwestrichtung erforderlich. Die bestehenden Bäume können erhalten werden. Die Baumreihe wird durch Baumpflanzungen ergänzt.

Um einen städtebaulich angemessenen Übergang zum öffentlichen Straßenraum herzustellen, ist auf den Baugrundstücken in der Regel ein 5m breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten.

Baumpflanzungen in diesem Streifen sollen den Übergang zu den öffentlichen Straßen stadträumlich fassen. Je angefangene 20 m Grundstückslänge ist deswegen entweder ein klein-, mittel-, oder großkroniger Baum zu pflanzen. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes muss der Stammabstand der Bäume untereinander mind. 10m betragen. Entlang des in Nordsüdrichtung verlaufenden Dusslinger Weges wird auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet. Hier rückt das östliche Baufenster bis auf 2,5 m an die Straße heran.

Des weiteren ist zur Eingrünung der Baugrundstücke und zur Verbesserung des Mikroklimas je angefangene 5 Stellplätze mind. ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.



## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

### Dachgestaltung

In den Gewerbegebieten sind wie im Bestand Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig. Ebenso sind Sheddächer sowie Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer wird auf 15 Grad begrenzt. Steilere Dächer könnten sich bei großen und hohen Gebäuden gestalterisch negativ auf die Umgebung auswirken.

### Fassadengestaltung

Für die Gestaltung des Gewerbegebietes ist eine zurückhaltende Farbgestaltung anzustreben. Deswegen werden grelle Fassadenfarben ausgeschlossen.

### Einfriedungen

Der Übergang zwischen den Straßen und den Baugrundstücken ist im Bestand weitgehend offen oder mit Hecken gestaltet. Dies soll beibehalten werden. Hierzu wird die Höhe von geschlossenen und toten Einfriedungen in Form von Mauern oder Ähnlichem entlang von Straßen auf eine Höhe von max. 0,5 m begrenzt.

### Werbeanlagen

Um das Ortsbild des Gewerbegebietes nicht zu beeinträchtigen werden Werbeanlagen mit fluoreszierendem Licht, Lauf- oder Wechselbildwerbeanlagen und Werbung mittels Laserstrahlern sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen auf den Dächern ausgeschlossen. Zudem wird die Fassadenwerbung beschränkt. Je Gebäudeseite sind Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Um größere Bauvorhaben ausreichend bewerben zu können sind an deren Gebäudeseiten Werbeanlagen bis zu 20 m<sup>2</sup> Wandfläche zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass die Werbeanlagen 2% der Wandfläche der Gebäudeseite nicht überschreiten. Damit wird unter Berücksichtigung der Fassade zum einen eine verträgliche Fassadengestaltung erreicht, zum anderen ermöglicht es den Betrieben, Werbung zu betreiben.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Steinlachwasen an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Waldhörnlestraße ist Sammelstraße und interne Erschließung zugleich. Die Straße Unter dem Holz, die Ernst-Simon-Straße, die Azenbachstraße und der Dusslinger Weg dienen vor allem der internen Erschließung des Plangebietes.

Maßgebend für die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sind die Kreisverkehrsplätze Steinlachwasen/Weinbergstraße/Waldhörnlestraße und Steinlachwasen/Hechinger Straße mit Anschluss an die B 27. Die Verkehrsbelastung auf dem Steinlachwasen beträgt derzeit ca. 11.900 Kfz/24h. Durch die Neuplanung kann von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.650 Kfz/24h ausgegangen werden, wovon 1/3 sich auf die nördliche und 2/3 auf die südliche Richtung verteilt. Berücksichtigt man zudem die Auswirkungen der Planungen des Schindhautunnels, so ist im Norden der Straße Steinlachwasen zukünftig ein Verkehrsaufkommen von ca. 13.900 Kfz/24h und im Süden von ca. 13.250 Kfz/h zu erwarten. Der Straßenquerschnitt kann demnach den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Das Plangebiet ist mit Strom, Gas und Wasser ausreichend versorgt. Die höhere Ausnutzung der Baugrundstücke erfordert einen verbesserten Löschwassergrundschutz. Hierfür ist die Umsetzung von zwei oder drei Löschwasseranlagen (Zisterne etc.) angedacht. Da die Stadt über keine spezielle

ausgewiesenen Liegenschaften verfügt, sind die Anlagen entweder unter den öffentlichen Straßen oder in den öffentlichen Verkehrsgrünflächen herzustellen.

### **7. Bodenordnung , Eigentumsverhältnisse und finanzielle Auswirkungen**

Für die Umsetzung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Der Wendehammer im Nordwesten der Straße Unter dem Holz wird nicht mehr benötigt und kann zugunsten von Bauflächen entfallen. Der Gehweg ist hierfür zu verlegen. Entsprechende Verhandlungen zum Erwerb werden mit den Eigentümern nach Abschluss des Verfahrens aufgenommen. Im Osten der Gewerbegebiete 10 und 11 werden bestehende Bauflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Für diese Flächen kann eine Übernahme durch die Stadt Tübingen erforderlich werden. Zudem wird der Bau der unter Punkt 6 genannten Anlagen für die Löschwasserversorgung erforderlich. Die Kosten werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ermittelt.

### **8. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 21,3 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufzuteilen:

Gewerbeflächen (GE1-GE11):	165678 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	3382 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	30026 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	5395 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	4228 m <sup>2</sup>
Öffentliche Versorgungsflächen	20 m <sup>2</sup>

Tübingen, den 12.08.2013