

---

## Begründung

zum Bebauungsplan "Untere Kreuzäcker/Schuppen- und  
Gewerbegebiet Kilchberg-Bühl"

10.01.2019



## **1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Landschaft um Kilchberg und Bühl ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Ackerbau, die hauptsächlich im Nebenerwerb oder als Hobby betrieben werden. Als „nicht-privilegierte“ Landwirte können diese Bewirtschafter/-innen keine Schuppen im Außenbereich errichten und haben oftmals Schwierigkeiten, die nötigen Gerätschaften zu verwahren. Bei der Ortsschaftsverwaltung von Kilchberg und Bühl liegt eine Liste mit Interessenten/-innen für eine Schuppenanwendung vor. Durch die Ausweisung eines Schuppengebiets für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans soll diesem Personenkreis ermöglicht werden, eine gemeinschaftliche Schuppenanlage zur Unterbringung ihrer landwirtschaftlichen Geräte zu errichten. Für den nördlichen Teilbereich soll im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet die vorhandene Gemeinbedarfsfläche als Gewerbefläche ausgewiesen werden, da hierfür eine beständig hohe Nachfrage in der Stadt besteht. Ein weiterer Flächenbedarf für Gemeinbedarf wird vom Fachbereich Schule und Sport, sowie von den Ortsteilen Bühl und Kilchberg nicht gesehen.

## **2 Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Kreuzäcker- Schuppen- und Gewerbegebiet Kilchberg-Bühl“ hat eine Größe von ca. 1,28 ha und teilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich auf, die über die festgesetzte Straßeneingrünung entlang der L370 miteinander verbunden sind:

nördlicher Teilbereich: 691 und teilweise 683/2

südlicher Teilbereich: 584 und 579

entlang der L370: teilweise 7029, sowie

zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich: teilweise 7076 und teilweise 585

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse (Bebauungspläne und Flächennutzungsplan)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der qualifizierte Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“, in Kraft getreten am 09.07.1984. Dieser Bebauungsplan weist im nördlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle aus. Die maximale Gebäudehöhe für die zulässige Bebauung liegt bei 10 m. Im südlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeitsportanlagen festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche ist eine anbaufreie Abstandsfläche zur angrenzenden Landesstraße L370 eingetragen. Des Weiteren ist ein Zufahrtsverbot von der L370 festgelegt.

Die Erschließung erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg bzw. Fuß- und Radweg, der südlich der Gemeinbedarfsfläche und nordwestlich der öffentlichen Grünfläche verläuft.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen (Stand 120./ 130. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 22.05.2015/ 06.03.2015) ist der nördliche Teil des Plangebiets als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle (proj.)“ dargestellt. Der südliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sportplatz SG Kilchberg“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die zukünftige Plandarstellung angepasst.

## **4 Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB für Planverfahren der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, da es durch den vorhandenen qualifizierten Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“, in Kraft getreten am 09.07.1984, bereits geplant ist. Im Bereich der bestehenden Tennisplätze wurden die Flächen auch schon baulich in Anspruch genommen. Die

Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Die vorgesehene Größe der Grundfläche überschreitet die maßgeblichen Flächen von 20 000 Quadratmetern nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die Notwendigkeit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es wurde dennoch bereits eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **5 Umweltbelange**

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist bereits teilweise bebaut. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

Das Gebiet ist derzeit unbewohnt und auch im weiteren Umfeld ist die gewerbliche Nutzung vorherrschend. Auswirkungen durch Belastungen mit Luftschadstoffen, Lärm und elektromagnetische Felder sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Wohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.

### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Bestand kommen auf der östlichen Teilfläche (Flurstück 691) eine Weidefläche und grasreiche Ruderalvegetation mit einzelnen Hochstauden sowie einige Strauchgruppen aus Weißdorn, Wildobst und Rosen vor. Auf der westlichen Teilfläche (Flurstück 579) kommt es durch das Vorhaben zu Veränderungen an den bestehenden Feldgehölzen und Gebüschern mittlerer Standorte die auf einem Wall um den bestehenden Tennisplatz angepflanzt wurden. Die Pflanzung besteht aus einer Mischung heimischer Gehölze aus Hartriegel, Rosen, Liguster, Feld-Ahorn, Strauch-Haseln und Schneeball. Die Zufahrt und Stellplätze zum Tennisplatz sind geschottert. Durch die starke Verdichtung konnte sich nur in Randbereichen Schotterrasen entwickeln und die Grabfähigkeit z.B. für Zauneidechsen ist stark eingeschränkt. Zwischen den Tennisplätzen und dem Sportpark verläuft eine Wirtschaftswiese (Flurstück 584). Entlang der Bahnhofstraße (L370) wachsen eine mehrstämmige Linde und ein mehrstämmiger Feld-Ahorn. Straßenbegleitend verläuft ein Graben der zeitweise das Niederschlagswasser der Straße abführt.

Durch das Vorhaben kommt es zur Rodung von Gehölzen und Gebüschern. Diese Verluste können durch festgesetzte Pflanzgebote kompensiert werden. Einige der Gehölze und Gebüschern sind aufgrund ihrer Bedeutung für Arten und Biotope zu erhalten.

### **Boden**

Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits eingeschränkt und von Veränderungen betroffen. Zu einem sehr kleinen Teil werden die Böden intensiv landwirtschaftlich genutzt, in übrigen Teilen sind sie mit Schotterflächen oder Tennisplätzen teilversiegelt, teilweise erfolgt eine extensive landwirtschaftliche Nutzung. Eine sehr kleinräumige Versiegelung durch Unterstände für die Weidetiere ist

von großer unversiegelter Fläche umgeben. Durch das Vorhaben wird die Nutzung intensiviert und weitere Flächen versiegelt. Die zwar bereits eingeschränkten aber dennoch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen gehen hier verloren. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Sondergebiet und Umsetzung der Pflanzgebote können diese negativen Auswirkungen minimiert werden.

#### Wasser

Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Steinwiesen Schutzzone IIIA. Verboten sind Errichten von Gülleanlagen ohne Kontrolleinrichtungen und Errichtung von Abwasseranlagen ohne erhöhte Anforderungen an die Bauausführung und Betriebskontrollen. Durch die hydrogeologische Einheit der Jungquartären Flusssande und Sande ist das Plangebiet als Grundwasserleiter einzustufen. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung wird, wo möglich (im Sondergebiet), durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zurück in den Wasserkreislauf geführt. Durch extensive Dachbegrünung wird der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert. Durch eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

#### Klima, Luft

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind bereits zwei Gewerbetrieben angesiedelt, diese haben jedoch keine produktionsbegründeten Emissionen. Durch den Erhalt von großen Einzelgehölzen und Feldgehölzen sowie Nachpflanzungen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft ausgeglichen.

#### Landschaft

Die Flächen zeigen sich im Bestand bereits sehr heterogen und zerschnitten. Viele unterschiedliche Nutzungen prägen den optischen Eindruck. Die großen Einzelgehölze entlang der L370 markieren die Straße und den Ortseingang. Richtung Süden erstrecken sich offene, landwirtschaftliche Flächen bis sich im Hintergrund deutlich der Rammert abhebt. Durch die Ansiedlung von Gewerbe, Infrastruktur und Sportplätzen ist das Landschaftsbild bereits deutlich beeinträchtigt. Im Rahmen von Eingriffsmaßnahmen und Bestimmungen zu Material und farblicher Anpassung der neuen Baukörper werden die Beeinträchtigungen minimiert.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Siedlung der Jungsteinzeit“.

In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch archäologische Kulturdenkmale („Käppelesäcker/Kreuzäcker“ und Bahnhofstr. 25 – Jungsteinzeitl. Siedlungsreste), sodass bei Erdarbeiten eine archäologische Begleitung erforderlich ist.

#### Wechselwirkungen

Im Fall des vorliegenden Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenveränderungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und Erschließung relevante Auswirkungen auf die Wirkungsgefüge haben wird. Wenn Boden entfernt oder versiegelt wird kommt es zu Verlusten beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Das Wirkungsgefüge Boden und Wasser wird ebenfalls nachhaltig verändert.

## 6 Artenschutz

Es wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 29.7.2014 vom Büro HPC AG durchgeführt.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtlich relevante Fledermaus- und Vogelarten in den Gebieten und ihrem Umfeld vorkommen. Für weitere geschützte Arten, z. B. der Artengruppen Tagfalter oder andere Wirbellose bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.

Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass das gesamte Gelände in einem bedeutsamen Umfang von Fledermausarten als Quartier oder als Jagdrevier genutzt wird. Wochenstuben und Winterquartiere sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, ebenso ein essenzielles Nahrungsrevier. Die in geringem Umfang vorhandenen potenziellen Ruhequartiere liegen in höherer Eignung im Umfeld vor. Zur Beurteilung der Betroffenheit von Vogelarten wurde im Mai/Juni 2014 eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt. Im nördlichen Teilbereich (Flurstück 691) brüteten keine Vögel, im südlichen Teilbereich (Flurstücke 579 und 584) brüteten mehrere Vogelarten. Um zu vermeiden, dass mit der Rodung von Gehölzen Eier, Nestlinge oder adulte Vögel verletzt oder getötet werden, sollten die Gehölzrodungen daher außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten sind hinsichtlich ihrer Habitatsprüche wenig spezialisiert und derzeit noch weit verbreitet. Auf den Ackerflächen im Süden, mehr als 200 m entfernt, brütete die Feldlerche. Erhebliche Störungen der Vogelarten sind auszuschließen. Für die im südlichen Teilbereich brütenden Arten befinden sich ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitate in der näheren Umgebung. Die Reviere der Feldlerchen werden durch die Schuppen nicht beeinträchtigt und können auch nach Fertigstellung der Gebäude weiterhin besiedelt werden.

Um beurteilen zu können, ob die 2014 erhobenen Daten für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der aktuellen Planung herangezogen werden können, wurde eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Grundlage der Plausibilitätsprüfung ist die Ausprägung der Habitatstrukturen im Plangebiet. Zur Überprüfung möglicher Veränderungen wurden die überplanten Flächen am 25.10.2017 begangen.

Die Ausprägung und Nutzung des Plangebiets hat sich gegenüber 2014 nicht maßgeblich verändert. Flurstück Nr. 691 wird derzeit beweidet. Der südliche Teil des Plangebiets weist auch aktuell einen Gehölzbestand auf. Als betroffene Artengruppen sind weiterhin Fledermausarten und Vogelarten anzunehmen. Änderungen im Artenspektrum sowie der Abundanzen der Brutvogelarten sind auszuschließen. Neuerliche Bestandserhebungen sind nicht erforderlich.

Die Bewertung, die 2014 im Rahmen der saP vorgenommen wurde, kann übernommen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kann vermieden werden, indem folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Um die unbeabsichtigten Tötungen oder Verletzungen möglicherweise in Bäumen ruhender Individuen von Fledermausarten zu vermeiden, sollten Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse stattfinden.
- Um zu vermeiden, dass mit der Rodung von Gehölzen Eier, Nestlinge oder adulte Vögel verletzt oder getötet werden, sollten die Gehölzrodungen daher außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden.
- Die Rodungen sollten in den Monaten November bis Februar stattfinden. Dieser Zeitraum liegt sowohl außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, als auch außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Es ist anzunehmen, dass einzelne, häufige Vogelarten weiterhin in den Gehölzen am südlichen Rand des Plangebiets brüten. Für diese befinden sich auch weiterhin ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitate in der näheren Umgebung. Das Schuppengebiet soll eingegrünt werden, womit sukzessive weitere Brutmöglichkeiten entstehen.

Die angrenzende Acker- und Wiesenlandschaft wird nicht verändert, auch bestehen keine sekundären Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Kulissenwirkung. Daher ist anzunehmen, dass die Reviere der Feldlerchen auch nach Fertigstellung der Gebäude weiterhin besiedelt werden können. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG sind auszuschließen.

Unter der Voraussetzung, dass die Rodungen im Zeitraum November bis Februar erfolgen, werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) nicht erfüllt. Der abgestorbene Obstbaum auf Flurstück 691 ist vor Beginn der Arbeiten auf Höhlen und eventuell besetzte Spalten von einer fachkundigen Person zu untersuchen.

## **7 Bebauungskonzept**

Zunächst wurde der Bedarf an Schuppenunterstellfläche bei der Bürgerschaft per Fragebogen 2011 abgefragt, nachdem sich in den vergangenen Jahren vermehrt Interessenten gemeldet hatten. Zusammen mit dem Landratsamt, der Fachabteilung Landwirtschaft, wurden die Angaben ausgewertet und eine Anzahl von Schuppengebäuden für das Betreiben von nichtprivilegierter Landwirtschaft ermittelt. Eine parallel durchgeführte Abfrage im benachbarten Ortsteil Bühl ergab einen ähnlich hohen Bedarf an Schuppenfläche. Der vorhandene Bedarf wurde bei der weiteren Planung der Schuppengebäude und Auswahl geeigneter Grundstücke berücksichtigt.

In Kilchberg gibt es derzeit laut Flächennutzungsplan keine ausgewiesene Fläche für ein Schuppengebiet. Bei der Suche nach möglichen Standorten wurden verschiedene Flächen im Außenbereich wie auch im Innenbereich naturschutzfachlich als auch liegenschaftlich begutachtet.

Im Vorfeld der Planung wurden insgesamt 4 geeignete Flächen zur Umsetzung des Schuppengebiets näher untersucht.

Die beiden Flächen im Gewann Breitle und im Gewann Kästle liegen nicht im städtischen Eigentum. Ein Flächenerwerb wurde als nicht realistisch eingeschätzt und die Flächen daher wieder verworfen. Zwei weitere Flächen wurden in die engere Wahl genommen.

Flurstück 691 mit 7.119 qm liegt am westlichen Ortsausgang von Kilchberg, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, entlang der L370. Planungsrechtlich ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit der Option für den Bau einer Mehrzweckhalle für die Ortsteile Kilchberg und Bühl. Ein weiterer Flächenbedarf für Gemeinbedarf wird von der Verwaltung, sowie von den Ortsteilen Bühl und Kilchberg nicht gesehen. Derzeit wird die Fläche als Pferdekoppel genutzt bzw. liegt als Wiesenfläche brach.

Die zweite Fläche, Flurstück 579/584 ist 4.246 qm groß und liegt im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untere Kreuzäcker“, ca. 500 m westlich vom bebauten Ortsrand Kilchbergs, direkt an der L370. Planungsrechtlich ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Funktion als Freisportanlagen ausgewiesen. Bis heute wurde diese Fläche als Tennisanlage genutzt, welche allerdings aufgrund schwindender Mitgliederzahlen im Verein aufgegeben werden musste.

Beide Flächen liegen am Ortsrand von Kilchberg und bieten die Chance einer gestalterischen Aufwertung des Ortsrands.

Das Schuppengebiet soll auf der bereits versiegelten Fläche des Tennisplatzes realisiert werden. Hierbei besteht die Möglichkeit den Bedarf an einer Schuppennutzung für beide Ortsteile Kilchberg und den benachbarten Ortsteil Bühl abdecken zu können. Für das Flurstück 691, das direkt am Ortsrand liegt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden, wofür es eine beständig hohe Nachfrage in der Stadt gibt. Die Erschließung ist über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg gesichert. Im Zufahrtsbereich der zukünftigen Gewerbefläche wird der landwirtschaftliche Weg auf 6 m verbreitert.

Der bei den Bürgern ermittelte Bedarf an Schuppenunterstellfläche wurde als Grundlage für die Bearbeitung eines Entwurfskonzept herangezogen.

Für die bauliche Umsetzung besteht die Möglichkeit, dass sich die Interessenten/ -innen für Schuppen zu Baugemeinschaften zusammenfinden und die Gebäude gemeinschaftlich errichten. Je nach Platzbedarf der Einzelnen und abhängig von der inneren Organisation und Unterteilung der Schuppen könnten alle nicht privilegierten Interessenten aus Kilchberg und Bühl in 3 Schuppen unterge-

bracht werden. Außerdem besteht die Möglichkeit für 1 weiteres Schuppengebäude, das eine Erweiterung abdecken könnte. Da die Schuppen lediglich der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten dienen sollen, sind Wasser- und Abwasseranschlüsse nicht notwendig und nicht vorgesehen. So kann auch die Gefahr von Fehlnutzungen (z.B. Einrichtung von Werkstätten, Abstellen von KFZ, Wohnmobilen etc.) minimiert werden.

## **8 Planinhalt**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird für die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung an dieser Stelle an das vorhandene Gewerbegebiet östlich davon anzuschließen und die angrenzende Bebauungsstruktur fortzuführen. Insgesamt ist die Umgebungssituation von gewerblicher Nutzung geprägt, da auch im Westen auf der anderen Seite der L370 bereits Gewerbebauten bestehen. In Tübingen besteht eine rege Nachfrage an Gewerbegrundstücken. An der bisherigen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle wird kein Bedarf mehr gesehen. Die Gewerbefläche ist verkehrsgünstig an der L370 gelegen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zu den bereits vorhandenen Gewerbeflächen. Der anschließende landwirtschaftliche Weg wird bis zur geplanten Gewerbefläche und südlich davon auf 6 m verbreitert.

Die Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des angrenzenden Gewerbegebiets im Osten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“. Um den Charakter des vorhandenen Gewerbegebiets im Umfeld nicht negativ zu verändern, und die Nutzung am örtlichen Bedarf auszurichten sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungseinrichtungen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen, um Schutzansprüche von Wohnen gegenüber Gewerbe zu vermeiden, aber auch um die Fläche für eine gewerbliche Nutzung optimal auszunutzen. Zudem wird kein Bedarf an Betriebswohnungen für die Gewerbefläche gesehen.

Lagerplätze können zugelassen werden, wenn sie den gestalterischen Anforderungen für Lagerplätze und -flächen aus den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird für die Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Schuppenanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung dient ausschließlich der Unterbringung von Schuppengebäuden für Landwirte und nicht privilegierte Landbewirtschafter. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets werden die besonderen Anforderungen der Schuppenanlage berücksichtigt und gezielt festgesetzt. Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung geeignet, da das Plangebiet bereits durch die vorhandene Tennisanlage eine bauliche Vorprägung besitzt. Zudem ist das Plangebiet in die umliegende Bebauungsstruktur eingebunden. Die Erschließung ist über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg gesichert.

Die Schuppenanlage soll ausschließlich Landwirten und nicht privilegierten Landbewirtschaftern dienen, die die umliegenden Felder und Obstbaumwiesen bewirtschaften. Die Unterbringung von Geräten und Fahrzeuge ist auf Geräte der Landwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege beschränkt. Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln wird zu einem untergeordneten Anteil zugelassen.

Um Fehlnutzungen zu vermeiden sind andere nicht erwünschte Nutzungen zu vermeiden und um ein geordnetes Erscheinungsbild der Schuppenanlage dauerhaft aufrecht zu erhalten sind die Unterbringung von Booten und Campingfahrzeugen sowie sonstige private oder gewerbliche Nutzungen nicht

zulässig. Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser, ist als vorbeugende Maßnahme gegen Missbrauch ausgeschlossen. Des Weiteren sind Anlagen zum Betanken von Fahrzeugen, sowie die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen nicht zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ und durch die maximale Traufhöhe TH bzw. Gebäudehöhe GH bestimmt.

#### Grundflächenzahl GRZ

Für das Gewerbegebiet im nördlichen Teilbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Gewerbefläche soll als Fortführung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen angedacht werden. Es wird eine höhere Grundflächenzahl als bei den benachbarten östlichen Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Grundstück ist durch die umliegenden Grünflächen gut in die Landschaft eingebunden, sodass trotz höherer GRZ ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten landschaftlich geprägten Flächen besteht. Das Grundstück hat durch seinen spitz zulaufenden Grundstückszuschnitt und durch die gegebene freizuhaltende Abstandsfläche zur L370 Einschränkungen in der Bebaubarkeit. Diese Einschränkungen sollen durch die Möglichkeit einer höheren Bebauungsdichte ausgeglichen werden.

Für das Sonstige Sondergebiet im südlichen Teilbereich orientiert sich die Grundflächenzahl an der zukünftigen Bebauungsstruktur und wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ermöglicht eine angemessene Grundstücksausnutzung. Zudem wird zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche als räumlich ordnende Festsetzung eine maßvolle Bebauung in Bezug zur vorhandenen Grundstückssituation gewährleistet. Die GRZ berücksichtigt damit die nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Gewerbegebiete bzw. Sonstige Sondergebiete.

#### Gebäudehöhe GH und Traufhöhe TH

Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Traufhöhe im Gewerbegebiet sind aus dem Bebauungsplan Untere Kreuzäcker übernommen, so dass für alle Gewerbeflächen dieselben Höhenfestsetzungen gelten und ein einheitliches Höhenniveau der Bebauung entsteht.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die maximale Gebäudehöhe und die maximale Traufhöhe so gewählt, dass die geplante Bebauungsstruktur umgesetzt werden kann.

Die Gebäudehöhen sind so gewählt, dass eine sinnvolle Nutzung der Schuppen für ihren bestimmten Zweck möglich ist. Die Gebäudehöhen bleiben unter den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist das arithmetische Mittel der Höhenlage, gemessen an den Gebäudeeckpunkten, heranzuziehen.

### **Bauweise**

Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise zulässig, im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise von der offenen festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der umliegenden Bebauung. Die festgesetzte maximale Gebäudelänge ermöglicht eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet lässt die großflächige Überbaumöglichkeit mehr Flexibilität in der Anordnung der Baukörper zu.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die Baufenster eng um die geplante Bebauung gefasst, um eine gewisse Richtung und Anordnung der Schuppen vorzugeben. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen im Sondergebiet ausgeschlossen, um ein ungeordnetes Erscheinungsbild durch eine aneinander Häufung solcher Nutzungen zu vermeiden und verkehrlichen Belange gerecht zu werden.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wirkt zusammen mit den Baugrenzen städtebaulich ordnend.

### **Verkehrsflächen**

Die Zufahrt zum festgesetzten Gewerbegebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt zu den vorhandenen Gewerbeflächen im Osten. In Verlängerung zu dieser Erschließungsstraße (Lescherstraße) mündet ein landwirtschaftlicher Weg, der die direkte Zufahrt zur festgesetzten Gewerbefläche herstellt. Er wird auf denselben Straßenquerschnitt wie die Erschließungsstraße (Lescherstraße) verbreitert. Dies entspricht einer Breite von 6 m. Die zur Verbreiterung benötigte Fläche wird festgesetzt. Zusätzlich wird als Wendemöglichkeit ein Wendehammer in Verlängerung der Lescherstraße festgesetzt. Die vorhandene Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg wird festgesetzt.

Südlich des geplanten Gewerbegebiets werden entlang der Lescherstraße drei Baumquartiere als Öffentliche Grünfläche mit Bäumen festgesetzt um den Straßenraum zu begrünen und zu rhythmisieren. Die dazwischenliegende gewerbliche Festsetzung ermöglicht dem Gewerbe flexible Zufahrten oder auch Stellplatzflächen.

Nordöstlich der geplanten Gewerbeflächen wird die bestehende Bushaltestelle mit Busbucht über die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert und schafft die Möglichkeit einer bedingten Zufahrt falls später eine Baulandserschließung im Süden erfolgen sollte.

Aufgrund der Verkehrssicherheit wird entlang der heutigen Landesstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

### **Öffentliche und private Grünflächen**

#### Straßenverkehrsgrün entlang der L370 ÖG

Entlang der Landesstraße werden Straßeneingrünungen festgesetzt, um die Außenwirkung des Plangebiets gestalterisch aufzuwerten.

#### Private Grünflächen „Sonstige Grünanlage“ PG

Die vorhandenen Grünflächen um das Sonstige Sondergebiet und das Gewerbegebiet werden festgesetzt und sind zu erhalten und zu pflegen. Die Festsetzung dient der landschaftlichen Eingrünung des Plangebiets. Bauliche Anlagen sind unzulässig, um ein geordnetes Erscheinungsbild aufrecht zu erhalten. Zur Unterstützung eines geregelten Wasserabflusses sind Anlagen zur Reduzierung des Wasserabflusses zugelassen.

Die private Grünfläche PG, im Bereich der Fläche B im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, dient als Grünstreifen zwischen den bereits vorhandenen Gewerbeflächen und der geplanten Gewerbefläche, sowie als Ausgleich zum großzügig bebaubaren geplanten Gewerbegrundstück, so dass zwischen bebauter und unbebauter Fläche ein ausgewogenes Verhältnis besteht. Zudem soll diese Fläche von Bebauung frei gehalten werden, um zu einem späteren Zeitpunkt sich die Möglichkeit einer Zufahrt zur Erschließung weiterer Bauflächen südlich der Lescherstraße offen zu halten.

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

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

### Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Maßnahmen sind erforderlich, da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Steinwiesen liegt.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung**

Die geplante Bebauung soll in die umliegende Landschaft integriert werden. Die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote dienen der Förderung von Flora und Fauna. Die festgesetzten Baumstandorte orientieren sich dabei an Festsetzungen im Bebauungsplan Untere Kreuzäcker sowie an bestehenden Baumstandorten. Zudem gliedern sie den öffentlichen Raum. Um Sichtbehinderung für den Straßenverkehr auf der L370 zu vermeiden, ist mit Baumpflanzungen ein Abstand zur Landesstraße einzuhalten. Zudem kann die Pflanzung der Bäume entlang der L370 auch erst nach Rückstufung der Landesstraße zur Kreisstraße erfolgen, da mit der Rückstufung auch der Fahrbahnrand nach Norden um 1,50 m zurückversetzt werden soll. Das Aussetzen der Pflanzung bietet die Möglichkeit auf die geänderte Fahrbahnführung mit rechtsverbindlicher Rückbauverpflichtung (Pflanzung einer Baumreihe) gestalterisch einzugehen.

### **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der vorhandenen Wasserleitung zugunsten des Zweckverbands Steinlachwasserversorgung.

### **Von Bebauung frei zu haltende Flächen**

Von der Landesstraße ist ein anbaufreier Abstand nach § 22 StrG einzuhalten. Mit dem Regierungspräsidium wurde ein Abstand von 15 m abgestimmt. Somit ist die Grundstückstiefe ausreichend, um vor allem die Gewerbefläche sinnvoll zu bebauen.

### **Bedingte Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Die Landesstraße wird zur Kreisstraße zurück gestuft. Bis zur Rückstufung ist ein anbaufreier Abstand von 15 m einzuhalten. Nach der Rückstufung ist für bauliche Anlagen weiterhin ein anbaufreier Abstand von 15 m einzuhalten. Für Nebenanlagen und Stellplätze reduziert sich der Abstand auf 10 m. Die Festsetzung dient der besseren Bebaubarkeit des schmalen Grundstücks. Durch die Reduzierung des Abstands für Nebenanlagen und Stellplätze auf 10 m wird eine höhere Flexibilität in der Grundstücksaufteilung gewährleistet. Mit der Rückstufung soll auch der Fahrbahnrand der zukünftigen Kreisstraße um 1,50 m in Richtung Norden zurückverlegt werden. Wenn der Rückbau erfolgt ist, bezieht sich der 15 m Abstand, sowie der 10 m Abstand, auf den nach Norden verlegten neuen Fahrbahnrand.

Die Pflanzung der Bäume entlang der L370 (PFG1) kann auch erst nach Rückstufung erfolgen, um auf die geänderte Fahrbahnführung mit rechtsverbindlicher Rückbauverpflichtung (Pflanzung einer Baumreihe) gestalterisch einzugehen.

Im Falle der weiteren Baulanderschließung südlich der Lescherstraße wird die private Grünfläche PG im Bereich der Fläche B als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient als direkte Zufahrt von der Kreisstraße zur Lescherstraße, um vorhandene Zufahrten zu entlasten.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umwelt-

schützenden Belangen. Zudem dienen die Festsetzungen der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

### **Dachgestaltung und Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung dienen einem geordneten Erscheinungsbild der Schuppenanlagen und der Gewerbebauten gegenüber dem direkten Umfeld und in ihrer Fernwirkung.

Die zulässige Dachbegrünung im Gewerbegebiet trägt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet bei. Die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dient der gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das Umfeld.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld und dem Straßenverkehr zu minimieren werden Werbeanlagen in ihrer Zulässigkeit reglementiert.

### **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um die Versiegelung durch Erschließungen möglichst gering zu halten, sind im Sondergebiet befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch können Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden sowie lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden. Im Gewerbegebiet sind zum Schutz des Bodens wasserundurchlässige Beläge herzustellen.

Mit der Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen wird eine Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt.

### **Gestaltung von Lagerplätzen und -flächen**

Um die gestalterische Einbindung im Gewerbegebiet sicher zu stellen, werden Lagerplätze und Lagerflächen in ihrer Lagerhöhe beschränkt. Vor allem entlang des Gebietsrandes, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wird die Lagerhöhe weiter reduziert, um ein geordnetes Erscheinungsbild der Lagerflächen und den gestalterischen Gesamteindruck der Gewerbeflächen gegenüber dem Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzung zu Einfriedungen dient zur Vermeidung von Sichtbehinderungen im öffentlichen Straßenraum und zur Vermeidung von visueller Abschottung des Plangebiets gegenüber dem Umfeld.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient der Vermeidung umfangreicher Geländemodellierungen, die den Charakter des Plangebiets nachhaltig verändern würden.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zur Sicherung der Planungsziele sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

## **8.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet Steinwiesen WSG-Nr. 416.008, Datum der Rechtsverordnung 14.01.2016, Zone III/IIIA.

Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Siedlung der Jungsteinzeit“.

#### **8.4 Hinweise**

In den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden verschiedene Hinweise aufgeführt. Darunter ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet. Die Karte der Luftbilddauswertung liegt der Begründung als Anlage bei.

#### **9 Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße (Lescherstraße) sowie den daran anschließenden landwirtschaftlichen Weg östlich des Plangebiets. Der landwirtschaftliche Weg wird in diesem Bereich und südlich der geplanten Gewerbefläche auf denselben Straßenquerschnitt wie die Zufahrtsstraße verbreitert. Dies entspricht einer Breite von 6 m.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebiets erfolgt über den an die Zufahrtsstraße anschließenden landwirtschaftlichen Weg, der bereits bis zum Plangebiet des Sonstigen Sondergebiets heranzführt.

#### **10 Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,36 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

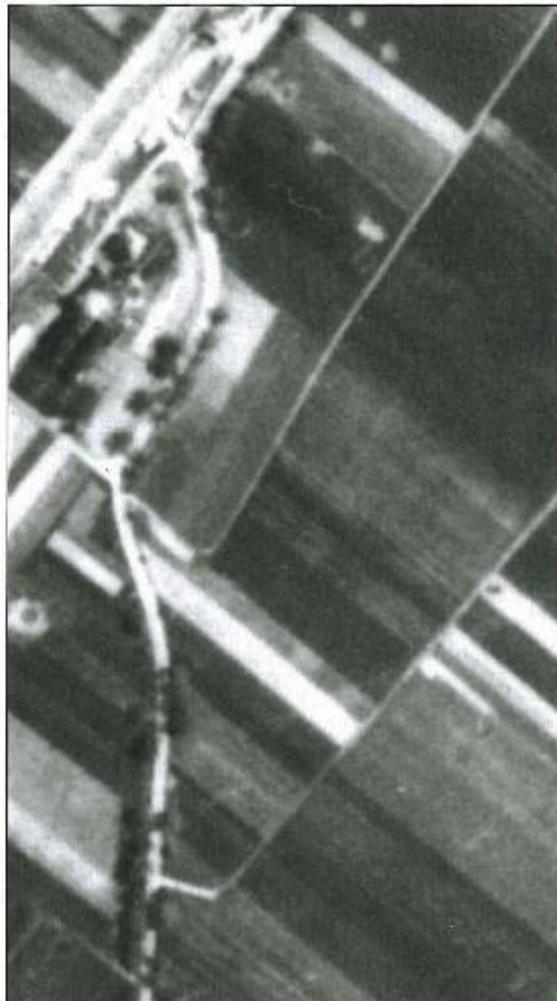
Gewerbegebiet	4.945 qm
Sonstiges Sondergebiet	2.780 qm
Verkehrsflächen	1.860 qm
Öffentliche Grünflächen	2.025 qm
Private Grünflächen	1.990 qm

Tübingen, den 10.01.2019

Anlage1: Kampfmittelbelastung / Karte der Luftbildauswertung



Untersuchungsgebiet (fett umgrenzt) und Ergebnisse der Luftbildauswertung, neueres Luftbild.



Ausschnittvergrößerung eines entsprechenden Luftbilds vom 29.05.1945. Die Reproduktion des Luftbilds ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

ca. Maßstab 1 : 2 500  
0 50 100 m



Legende	
	Sprengbambertichter
	Explosionsrichter, wahrscheinlich von Artilleriebeschuss
	fraglicher Explosionsrichter, wahrscheinlich von Artilleriebeschuss
	Indigeltenerweise mit Kampfmittel belasteter Bereich
	Untersuchungsgebiet

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bahnhofstraße, Lescherstraße, Am Bahnhof Tübingen – Kilchberg	
15.01.2018	Anlage 1
R. HINKELBEIN Luftbildauswertung Uhweg 22, 70794 Filderstadt	Telefon: (0714) 77 89 222 Telefax: (0714) 77 89 231 info@luftbildauswertung.de