

zum Bebauungsplan " B o n l a n d e n ", östl. Teil.

1.) Ausgangspunkt der Planung

Der Gemeinderat hat am 26.6.1972 nach Vorberatung der Ortschaftsräte Kilchberg und Bühl in einer gemeinsamen Sitzung am 13.6.1972 und Vorbehandlung im Verwaltungsausschuss das Baureferat mit der Ausarbeitung des oben genannten Bebauungsplanes als Entwurf beauftragt.

Anlass zu diesem Planungsauftrag war die erklärte Absicht der Himmelwerk AG., Tübingen, ihren Betrieb von der Derendinger Strasse auf das Gewand "Bonlanden" in den Stadtteilen Kilchberg und Bühl - zwischen Bahnlinie und L 370 - zu verlegen, in direktem Anschluss an die schon vor Jahren dorthin verlagerten Betriebsteile der Firma. Hierbei sollen die verschiedenen Produktionszweige einschl. der Sozialeinrichtungen und Verwaltung betriebstechnisch neu organisiert und in einer baulichen Gesamtanlage integriert werden.

2.4) Städtebauliche Zielvorstellung

Die städtebauliche Zielvorstellung geht von dem Gedanken aus, die günstige Verkehrslage an der Bahnlinie Tübingen - Horb und an der L 370 zur Ansiedlung von Industrie auszunutzen. Ansätze zu einer Industrieentwicklung sind bereits durch das bestehende Werk der Himmelwerk AG. gegeben.

Die Wasserschutzgebiete im Neckartal werden durch das Industriegebiet nicht beeinflusst.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die früher selbständigen Gemeinden Kilchberg und Bühl nicht vor. Im Rahmen der Gesamtentwicklungsplanung für Tübingen befindet sich der Flächennutzungsplan in Vorbereitung. Die vorliegende Planung wird in das Gesamtkonzept mit eingearbeitet.

3.) Grenze des Planbereichs

In Abwandlung des Auftragsbeschlusses, wonach die Planung den gesamten Bereich "Bonlanden" in einem Bebauungsplan erfassen sollte, wird nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf das

Gelände in 2 Planbereiche aufgeteilt und planungsrechtliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung nur für das Gelände westlich des Bahnhofs Kilchberg bis zum F.W. 181, der grossenteils an die gemeinsamen Markungsgrenze mit Bühl verläuft, ausgewiesen.

Eine solche Aufteilung der Planung in 2 Planabschnitte erfolgt aus der Erwägung heraus, daß die aus betriebstechnischen Gründen forcierten Bauvorhaben der Himmelwerk AG. im östlichen Bereich "Bonlanden" nicht unnötig verzögert werden sollten, da anzunehmen ist, daß die Planung des westlichen Bereiches mit der erforderlichen Abstufung zur Wohnbebauung am Ortsrand von Bühl planungstechnisch mehr Probleme aufwirft und daher zur gründlichen Planung und Abklärung aller Belange mehr Zeit in Anspruch genommen werden muss.

Der jetzige Planbereich umfaßt ca. 7 ha.

4.) Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung:)

Das Plangebiet ist im Sinne von § 9 der BauNVO als "Industriegebiet" eingestuft. Die Gruppierung der Bebauung ist weitgehend auf die Erschliessungseinrichtungen und den Produktionsablauf abgestimmt. So sind die Lager- und Fertigungshallen entlang der Bahnlinie mit Industriegleis und Ladestrasse angeordnet und nach Norden orientiert, während die Sozialräume mit Kantine sowie die Verwaltung auf dem südlich angrenzenden Gelände placiert ist. Die erforderlichen Parkierungsflächen für die Betriebsangehörigen einschl. Besucher sind vorwiegend im Westen und Süden des Betriebesgeländes ausgewiesen. Eine betriebsinterne Strasse, grossen Teils parallel zur L 370 verlaufend, soll die verschiedenen Parkplätze erschliessen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl $GRZ = 0,6$ bzw. $0,3$ und eine Baumassenzahl $BMZ = 5,0$ bzw. $4,0$ festgesetzt. Da die Fertigungs- und Lagerhallen atypische Stockwerkshöhen haben, wurde die zulässige Höhenentwicklung nicht durch eine Festsetzung der Geschosshöhe, sondern durch max. Gebäudehöhen ausgewiesen. Aus demselben Grund wurde anstelle der Geschossfläche die Baumasse als Richtwert gewählt, d.h. keine Ge-

Geschossflächenzahl, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt.

Für die proj. Verwaltungsbauten wurde eine maximale Gebäudehöhe ausgewiesen, die 5 Vollgeschossen entspricht.

Die Wärmevorsorgung des Gesamtbetriebes soll über ein zentrales Heizwerk erfolgen, das im Osten des Betriebsgeländes - bei Abbruch der dort vorhandenen überalterten Gebäude - geplant ist.

5.) Immissionsschutz

Durch die Entfernung des Industriegeländes von ca. 300 m bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Bühl bzw. Kilchberg wird davon ausgegangen, daß keine Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Bewohner eintreten.

Es ist beabsichtigt, bei den sich weiter westlich anschliessenden Bebauungsplanabschnitten die Baugebiete nach der zulässigen Immission so zu gliedern, daß der Störungsgrad zu den Wohngebieten abnimmt.

6.) Erschliessung:

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Bahnstrecke Kilchberg - Bühl. Ein hierzu parallel verlaufendes Industriegleis soll den Gütertransport über die Schiene ermöglichen und sicherstellen.

Ausserdem verläuft hier eine Verladestrasse, die teilweise in die geplanten Fertigungshallen hereingeführt werden soll.

Der Güterverkehr auf der Strasse sowie der Berufsverkehr der Betriebsangehörigen erfolgt über die L 370, an die das Betriebsgelände über den Verkehrsknoten westlich des Bahnhofs mit einer Verzögerungsspur für die Rechtsausbieger und einer Linksabbiegespur angeschlossen ist. Für ein späteres Ausbaustadium ist eine weitere Verkehrsanbindung über einen 2. Verkehrsknoten im Bereich der heutigen Ortseinfahrt vorgesehen.

7.) Bodenordnende Maßnahmen

Der allergrößte Teil der Grundstücksparzellen steht im Eigentum der Firma Himmelwerk AG. Die restlichen Grundstücke, die zur Arrondierung der Betriebsfläche noch fehlen, sollen im freien Grundstücksverkehr hinzuerworben oder getauscht werden.

Die Stadt hat gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschuß eine gesetzliche Umlegung angeordnet. Dieses Verfahren soll jedoch nun durchgeführt werden, wenn privatrechtliche Regelungen nicht zum Ziel führen.

8.) Kosten

Da der Bebauungsplan keine zusätzlichen öffentlichen Erschliessungseinrichtungen ausweist, erfordert die Durchführung des Planes für die Stadt Tübingen keine Kosten.

Tübingen, den 10. Juli 1972

- Stadtplanungsamt -

H. A. Barm

Stadtbauassessor