

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Weilheim

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Golfanlage Kressbach"
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 319/02, 103/05, 103a-d/05, 99/06
Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf vom 12.06.2006 (Anlage 1)
1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 12.06.2006 (Anlage 2)
1 Durchführungsvertrag (Anlage 3)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)
Alle Stellungnahmen je 1 x für die Fraktionen

Beschlussantrag:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ in der Fassung vom 12.06.2006 wird nach §§ 10, 12 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2006 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander können die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden. Ein Teil der eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits in der Planung berücksichtigt.
4. Dem Durchführungsvertrag wird zugestimmt.

Ziel:

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 27- Loch- Golfanlage (18+9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze außen) geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 17.10.2001 stellten die Grundstückseigentümer Nicoletta Freiin von Saint-André und Berthold Freiherr von Saint-André bei der Universitätsstadt Tübingen den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung einer Golfanlage. Eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 131,7 ha soll in einen Landschaftsgolfplatz umgewandelt werden.

2. Sachstand

Am 24.07.2006 hat der Planungsausschuss den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2006 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2006 in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 07.08.2006 – 15.09.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.07.2006 erneut am Verfahren beteiligt.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Teil I: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Name	Adresse	Datum der Stellungnahme
1	Elisabeth Aust	Kressbacher Straße 14, 72072 Tübingen	23.08.2006, verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 01.09.2005
2	Dr. Thomas Helle	Wilsonstraße 128, 72072 Tübingen	22.09.2006, verweist auf das Schreiben von Lfd. Nr. 4
3	Stefanie Jäschke-Bierwag Detlef Jäschke	Albweg 6, 72072 Tübingen	10.09.2006, verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 05.09.2005
4	Alfred Biesinger unterstützt durch eine Unterschriftenliste mit 46 Bürger/-innen	Kressbacher Straße 12, 72072 Tübingen	14.09.2006
5	Prof. Dr. med. Rainer Schrage Dr. phil. Annemarie Schrage	Albweg 4, 72072 Tübingen	14.09.2006, verweist auf das Schreiben von Lfd. Nr. 4
6	Alexander Meinhof	Ginsterstraße 9, 72072 Tübingen	15.09.2006
7	Gottfried Haefele	Hofgut Kressbach 7, 72072 Tübingen	15.09.2006
8	Dr. Egon Spitt	Im Kleeacker 17, 72072 Tübingen	12.09.2006
9	Günther Dannecker	Im Kleeacker 25, 72072 Tübingen	13.09.2006

1. Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Bürger (lfd. Nr. 1,2,3,4,5,7,8,9)

Die Verwaltung beziehe die Bürger nicht in die Planung mit ein und setze sich auch nicht mit den Belangen aus der Einwohnerschaft auseinander, alle vorgebrachten Einwendungen, selbst Einwendungen, die durch eine große Anzahl von Unterschriften Kressbacher Bürger unterstützt werden, würden abgewiesen. Von Bürgerbeteiligung entsprechend dem Leitbild der Stadt könne nicht gesprochen werden. Die Planung berücksichtige nur die Interessen der Golfplatzbetreiber, der Minderung des Wohn-

und Erholungswertes für die Bürger durch die Golfplatzplanung würde nicht Rechnung getragen. Eine Akzeptanzsteigerung seitens der Bürger würde erreicht, wenn einige Anregungen der Bürger in der Planung aufgenommen würden. Verwunderlich sei auch, dass es vor Beschlussfassung im Planungsausschuss eine Veröffentlichung in der Presse mit nahezu gleichem Inhalt wie die spätere Entscheidung gab.

Stellungnahme der Verwaltung:

Insbesondere auf Anregung der Öffentlichkeit wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine Variantenuntersuchung zur Erschließungssituation und Lage des Parklatzes vorgenommen (vgl. Vorlage 103d/05). Der Planung wurden 8 Erschließungsvarianten gegenübergestellt und bzgl. unterschiedlicher Kriterien untersucht. Die Ergebnisse der Variantenuntersuchung wurden bei der Planaufgabe ebenfalls ausgelegt und dem Landratsamt zur Stellungnahme weitergegeben. Das Landratsamt, wie die Verwaltung ist nach Prüfung der Sachverhalte allerdings der Auffassung, dass die von den Anwohnern favorisierten Varianten A und B einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und im Verhältnis hierzu die prognostizierte Verkehrsbelastung Kressbachs von geringerer Bedeutung ist. Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der ersten Auslegung wurden planerisch aufgenommen, wie z.B. die Konkretisierung des geplanten Gastronomiebetriebs hinsichtlich der Größe und der Lage der Außenbewirtung, die Überprüfung des prognostizierten Verkehrsaufkommens und seine Auswirkung, der Nachweis über die Verträglichkeit der Emissionen der geplanten Nutzung zur Bestandsbebauung.

2. Anfrage bezüglich der Erweiterung der Wohnsiedlung Kressbach (Ifd. Nr. 4,5,6,8,9)

Die in den 90er Jahren geplanten Erweiterung des Baugebiets von Kressbach um 10 weitere Häuser in Verlängerung des Eckhofweges sei mangels Infrastruktureinrichtungen, beengten Straßenverhältnissen, der verkehrlichen Anbindung und der landwirtschaftlichen Situation abgelehnt worden. Der für die Wohnsiedlung vorgesehene Bereich wäre dem Außenbereich zuzuordnen, um eine Bebauung zu ermöglichen hätte ein Bebauungsplan aufgestellt werden müssen. Voraussetzung für eine weitere Bebauung sei damals auch der Ausbau des Kanalnetzes und des Eckhofweges gewesen. An dieser Situation habe sich bis heute nichts verändert, es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb ein Golfplatz mit deutlich mehr Infrastrukturnutzern genehmigt werden kann und von den „Auflagen“ abgesehen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach wie vor ist die Verwaltung der Auffassung, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung in Kressbach nicht erfolgen soll. Die damals dargestellte Begründung ist auch heute noch aktuell, wobei die einzelnen Aspekte eine unterschiedliche Wertigkeit haben. In der Siedlung Kressbach leben heute 193 Einwohner, öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten) und Versorgungseinrichtungen fehlen gänzlich. Eine Erweiterung der Wohnsiedlung ist städtebaulich nicht erwünscht, da das Fehlen von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen täglich lange Versorgungswege bedingt. Dementsprechend ist Kressbach auch im Regionalplan nicht als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen oder Bestandteil der ausgeformten Entwicklungsachsen. Der Ausbau des Eckhofweges, das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die Erweiterung des Kanalnetzes oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes spielen in der Argumentationskette nur eine untergeordnete Rolle.

Die Planung des Golfplatzes sieht die ergänzende Infrastruktur in bereits bestehenden Gebäuden vor. Es werden keine zusätzlichen Gebäude errichtet. Ein Ausbau der Straßen ist nicht erforderlich.

3. Verkehr

a) Sicherstellung Tempo 30 (Ifd. Nr. 2,3,4,5,8,9)

Die Aussage der Verwaltung, dass der Charakter der Kressbacher Straße zusammen mit der vorhandenen Topographie gute Voraussetzungen bietet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit Tempo 30 km/h zu gewährleisten sei nicht nachvollziehbar. Bereits heute zeige sich bei deutlich geringerem Verkehrsaufkommen, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten wird. Die Bürger fordern von der Stadt, dass Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Sicherstellung der Einhaltung der bestehenden 30er Zonen im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden, z. B. Verkehrsinseln, Bodenwellen, Blumenkübel, Fahrbahn-Querstreifen, Parkflächen, Blitzanlagen, Straßenbeschriftung 30er Zone, Ausweisung von Spielstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Charakter der Kressbacher Straße im Zusammenhang mit der vorhandenen Topografie bietet gute Voraussetzungen, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von 30 km/h zu gewährleisten (vgl. auch Vorlage 99/2006). Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren können Maßnahmen geprüft und bei Bedarf umgesetzt werden.

b) Verkehrssicherheit Kressbacher Straße und Straße von Weilheim zum Golfplatz (Ifd. Nr. 2,3,4,5,6,7,8,9)

Die Kressbacher Straße und die Straße von Weilheim zum Golfplatz seien schmal, wenig befestigt, kurvenreich, unübersichtlich und bereits heute in einem gerade noch tolerierbaren Zustand. Um einen sicheren Begegnungsverkehr zuzulassen und die Baumaßnahmen für die Golfanlage Kressbach abzuwickeln, müssten die Straßen ausgebaut werden. Der Ausbau der Straßenabschnitte sei deshalb in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen und zu Lasten des Golfplatzbetreibers festzuschreiben.

Die Straßenbeleuchtung in der Kressbacher Straße sei sehr eingeschränkt, Fußwege entlang der Kressbacher Straße fehlen, die Minicar-Haltestellen entlang der Kressbacher Straße sind ohne Haltebucht und ohne Witterungsschutz. Die häufig auch ortsfremden Golfplatznutzer würden den Ort in der Regel deutlich schneller durchfahren als Ortsansässige. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenausbaus stelle das zusätzliche Verkehrsaufkommen ein erhöhtes Gefahrenpotential für Fußgänger und nicht zuletzt auch für Kinder dar.

Außerdem wird befürchtet, dass, verursacht durch die Gastronomie des Golfplatzes, verstärkt Besucher, unter Alkoholeinfluss durch den Ort fahren.

Nicht nachvollziehbar sei die Aussage, dass ein erhöhtes Unfallrisiko nicht zu erwarten sei, da zunehmende Fahrbewegungen auch ein zunehmendes Risiko für Verkehrsunfälle darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das prognostizierte maximale Verkehrsaufkommen mit ca. 974 Fahrten/Tag auf der Kressbacher Straße und ca. 732 Fahrzeugen/Tag in Richtung Weilheim kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Straßenausbaumaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich. Reparaturnotwendigkeiten und auch die wünschenswerten Umgestaltungen an der vorhandenen Straße bestehen unabhängig von der zukünftigen Entwicklung eines Golfplatzes.

Selbstverständlich stellt eine steigende Anzahl an Fahrbewegungen ein zunehmendes Risiko von Verkehrsunfällen dar, das aber auf Grund der vorgeschriebenen Geschwindigkeit als äußerst gering einzuschätzen ist. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

c) ÖPNV (Ifd. Nr. 4,5,8,9)

Angeregt wird, den ÖPNV Anschluss zu erweitern, orientiert an den Verhaltensweisen der Golfplatznutzer und den Öffnungszeiten des Golfplatzes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Kressbach ist beabsichtigt, den bestehenden Anmeldeverkehr beizubehalten. Eine Anbindung mit Buslinien ist nicht geplant. Der Anmeldeverkehr ermöglicht eine taktmäßige halbstündliche Anbindung und kann selbstverständlich auch von den Golfplatznutzern in Anspruch genommen werden.

4. Parkplatz

a) Variante A (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Die Variante A würde künftige Nutzer zwingen, die Parkplätze auf direktem Weg anzufahren, ohne Weilheim und Kressbach zu durchqueren. Die Planvariante A wurde bislang ohne nachvollziehbare Begründung verworfen:

- Eine Erschließung bei einer Steigung von 15% sei nach Aussage der Verwaltung nicht möglich (im ersten Verfahren wären es noch 22% gewesen), in Wirklichkeit liege allerdings eine Steigung von 9,4 % vor.
- Gefordert werde von der Verwaltung eine ausgebaute Straße mit einer Breite von 4,25 m zuzüglich Ausweibuchten, dagegen weisen die Kressbach-Zufahrtsstraßen lediglich eine Breite von 4,15 m – 4,20 m ohne Ausweibuchten auf.

Angeregt wird, dem Investor eine Privaterschließung auf der vorhandenen Feldwegtrasse aufzutragen entsprechend dem Stadtwald-Wegenetz, die entgegen der Stellungnahme des Naturschutzes, nicht die reizvolle Szenerie der Landschaft gefährde, keinen Eingriff verursache und auch keine zusätzlichen Kosten für den Investor mit sich bringe (verwiesen wird auf die eigene Kostenberechnung des Bürgers Ifd. Nr. 7).

Außerdem ergäbe sich bei der Realisierung der Planungsvariante A in der Summe ein deutlich geringerer Flächenverbrauch, da auf einen Ausbau der vorhandenen Straße nach Kressbach verzichtet werden könne und zusätzliches Oberflächenwasser würde vermieden werden. Zudem würden bei Planvariante A die Orientierungswerte nach DIN 18005 entlang der Kressbacher Straße in geringerem Maße überschritten als bei der bisherigen Variante.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erschließungsvariante A stehen einer Reduzierung von maximal 434 Fahrten/Tag auf der Kressbacher Straße erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung in landschaftlich hochwertiger Lage gegenüber. Nach § 21 NatSchG (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft zunächst das Vermeidungsgebot zu beachten, demnach sind vermeidbare erhebliche Eingriffe zu unterlassen. Darüber hinaus sind eine Verringerung des Querschnitts und eine Teilversiegelung der neuen Erschließungsstraße auf Grund der vorhandenen Topografie (bis ca. 15% Steigung) nicht möglich. (vgl. auch Vorlage 99/2006, 103d/2005)

Nach genaueren digitalen Höhenkarten hätte die Erschließungsstraße eine Steigung zwischen 4% und 13,5%. Bei ca. 600 m Gesamtlänge sind das im Einzelnen 60 m mit 4%, 170 m mit 8,5% - 9%, 220 m mit 10% - 12,5% und 150 m mit 13% - 13,5%. Eine Teilversiegelung scheidet bei diesem Gesamtlängsschnittprofil aus Sicherheits- und Instandhaltungsgründen aus.

Für den auszubauenden Querschnitt ist mindestens der Verkehrsfall von nebeneinander fahrendem Radfahrer und LKW mit einer Ausbaubreite von 4,25 m zu berücksichtigen. Zusätzlich sind Ausweibuchten für den talfahrenden Verkehr (für große Fahrzeuge) mit einer Gesamtbreite von 5,50 m vorzusehen. Hier handelt es sich um Vorgaben, die bei Neubauten bzw. Ausbauten von Straßen zu erfüllen sind; bei bereits vorhandenen Straßen werden diese zum Teil noch nicht erfüllt. Die geforderte Dimensionierung der Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit gerechtfertigt und

entspricht dem kleinstmöglich gewählten Standardmaß einer zeitgemäßen Erschließungsstraße. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

Variante A führt zu mehr Flächeninanspruchnahme und zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. Punkt 1). Der Kostenpunkt spielt bei der Entscheidung eine untergeordnete Rolle. Bezüglich des Themas Oberflächenwasser wird auf Punkt 7 b verwiesen.

b) Zwei-Parkierungssystem (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,8,9)

Alternativ zur Planvariante A könne ein Zwei-Parkierungskonzept erarbeitet werden mit einem Parkplatz für den Clubgolfplatz und den Gastronomiebetrieb auf der Kressbacher Hochebene entlang des westlichen Waldrandes (ca. 60 Stellplätze) und dem vorhandenen Waldparkplatz. Hinzu käme ein zusätzlicher Parkplatz für den öffentlichen Golfplatz am Ende der Zufahrt zur ehemaligen Erddeponie Schweinerain (ca. 100 Stellplätze).

Angebracht wäre es, den Startbeginn des öffentlichen Golfplatzes dann in die Nähe dieses zusätzlichen Parkplatzes zu verlegen. Durch die Verlegung des Parkplatzes an den Waldrand könne zusätzliches Oberflächenwasser vermieden werden mit zusätzlichen positiven Auswirkungen auf das Lebensumfeld der Fledermäuse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Zwei-Parkierungssystem wird von der Verwaltung abgelehnt. Mehrere Parkplätze tragen nicht zur Verkehrsberuhigung bei, sondern verursachen Parksuchverkehr. Ein weiter entfernter Parkplatz wird erst nach Vollbelegung des näheren Platzes angenommen.

Der Parkplatzteil, der im Bereich der Kressbacher Hochebene westlich des Waldrandes vorgeschlagen wird, würde aufgrund seiner Lage in der freien Landschaft und in Aussichtslage direkt am Waldrand einen stärkeren Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten als ein Parkplatz, der sich an den Siedlungsrand anlehnt. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel ist es, alle Siedlungselemente (Bebauung und Parkierung) möglichst zu konzentrieren um eine Ausuferung in die freie Landschaft zu vermeiden. Durch die geplante Bepflanzung des Parkplatzes können negative Effekte auf die Ortsansicht mit Schloss abgemildert werden. Dementsprechend wurden auch vom Landesdenkmalamt keine Bedenken bzgl. der geplanten Lage des Parkplatzes am Siedlungsrand geäußert. Ein Parkplatz, der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzt, kann zudem den Belangen der Sicherheit durch soziale Kontrolle und gute Einsehbarkeit besser Rechnung tragen. Der vorgeschlagene Parkplatz westlich des Waldrandes würde zudem die Aussichtslage vom Waldrand aus beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund der o. g. Aspekte wird die vorgeschlagene Lage des Parkplatzes am Wald als ungünstigere Variante bewertet.

Für den Parkplatzteil, welcher an der Zufahrt zur Erddeponie zu liegen käme, wären aufgrund des starken Gefälles umfangreiche Abgrabungen und Maßnahmen zur Hangsicherung erforderlich. Das oberhalb liegende Biotop Nr. 7520-416-1240, „Sickerquellen und Sumpfschilfried“, würde entwässert und damit zerstört werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gegenüber der Planvariante als schwerer wiegend einzuschätzen.

Bezüglich des Oberflächenwassers wird auf Punkt 7b, hinsichtlich des Themas Fledermäuse wird auf Punkt 7a verwiesen.

c) Pilotbetrieb Parkierung (Ifd. Nr. 4,5,8,9)

Angeregt wird, vor dem endgültigen Bau von Parkierungsanlagen für die Golfanlage Kressbach einen pilothaften Parkierungsbetrieb von 2-3 Jahren aufzunehmen und den vorhandenen Waldparkplatz Richtung Weilheim zu nutzen. Die Parkierung entlang der Kressbacher Straße auf der Hochebene, die Parkierung entlang der Zufahrt zur ehemaligen Deponie Schweinerain und am Ende der Zufahrt auf

den vorhandenen Flächen für den Golfplatz sollte zugelassen werden. Nach dem Pilotbetrieb könne eine optimiertere Festlegung der Parkieranlage vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich sind seit der BauGB Novelle zeitlich befristete Festsetzungen möglich, wobei auch die endgültige Lösung im Bebauungsplan dargestellt werden muss.

Der vorhandene Waldparkplatz kann nicht als Stellplatznachweis für den Golfbetrieb herangezogen werden, da er als Wanderparkplatz dient. Auch müsste auf Grund seiner Lage die Akzeptanz des Parkplatzes in Frage gestellt werden.

Eine Parkierung entlang der Kressbacher Straße auf der Hochebene würde zu erheblichen verkehrlichen Beeinträchtigungen führen. Konsequenz wäre wildes Parken mit damit verbundenem Park-Suchverkehr im Ort.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen. Dementsprechend wurden die notwendigen Stellplätze in der Planung ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind sie nachzuweisen.

d) Denkmalschutz (Ifd. Nr. 1,3,4,5,8,9)

Der bisher geplante Parkplatz sei ein „Schandfleck“ für Kressbach, zumal die denkmalgeschützte Anlage „Hofgut Kressbach“ durch den „Park-Klotz“ deutlich im Erscheinungsbild beeinträchtigt werde und der Parkplatz jeglicher naturverbundenen Integration widerspräche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Beeinträchtigung des Hofgutes aus denkmalrechtlichen Aspekten ist durch die Lage des Parkplatzes nicht gegeben. Dementsprechend wurden auch keine Bedenken vom Landesdenkmalamt zur vorliegenden Planung geäußert. Die landschaftliche Einbindung in Richtung Hofgut und in die offene Landschaft wird durch Gehölzpflanzungen gewährleistet (vgl. auch Vorlage 99/2006).

5. Gastronomiebetrieb (Ifd. Nr. 3,4,5,6,7,8,9)

Der Gastronomiebetrieb mit 100 Innen- und 80 Außensitzplätzen sei als Großgaststätte anzusehen, dies widerspräche den im Planungsausschuss gemachten Aussagen, dass keine Großgaststätte im Clubhaus vorgesehen sei. Die Ausgestaltung der Gastronomie läge deutlich über dem für einen Golfplatz notwendigen und vertretbaren Maß. Erforderlich sei es deshalb, im Bebauungsplan eine eindeutige Obergrenze für den Gastronomiebetrieb und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen festzuschreiben.

Da der Golfbetrieb aufgrund nicht vorhandener Beleuchtung des Spielgeländes in der Regel mit Einbruch der Dunkelheit eingestellt wird, sei es nicht akzeptabel, eine Ausschankerlaubnis länger als 22 Uhr zu erteilen, es solle ein Golfbetrieb und kein Gastronomiebetrieb entstehen. Eine Verlängerung über 22 Uhr hinaus wäre nur dann sinnvoll, wenn hierdurch ein neuer Gastronomiebetrieb aufgebaut und subventioniert werden solle. Außerdem scheine die Genehmigung der geplanten Kapazität im Gastronomiebetrieb vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Tübinger Gastronomie fraglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgangspunkt für die Planung war laut Vorhabenträger ein Gastronomiebetrieb, der für einen gelegentlichen, clubeigenen Spitzenbetrieb ausgelegt ist (Clubturnier) und auf Erfahrungswerten anderer Golfanlagen beruht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die gastronomische Nutzung mit 100 Sitzplätzen innen und 80 Sitzplätzen außen festgeschrieben und stellt damit eine verbindliche Obergrenze dar. Im Übrigen weist die Schallimmissionsprognose die Verträglichkeit der Außengastronomie mit den angrenzenden Nutzungen nach und berücksichtigt auch die verkehrlichen Auswirkungen der gastronomischen Nutzung (vgl. auch Vorlage 99/2006).

Bezüglich des Verkehrsaufkommens wird auf Punkt 6 verwiesen.

Für den Betrieb der Gastronomie ist eine Erlaubnis nach § 2 GastG (Gaststättengesetz) erforderlich. Die Öffnungszeiten der Gastronomie werden in der Erlaubnis geregelt.

6. Lärm

a) Verkehrsprognose, Verkehrslärm (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Statt der Gesamtsumme der Verkehrsströme solle der Verkehrszuwachs in der jeweiligen Lage bzw. die Ursache des Verkehrs betrachtet werden. Die Verkehrszunahme an Werktagen von über 70 % in der Kressbacher Straße in Kressbach und von über 60 % in der Wilonstraße in Weilheim sowie in Wochenenden von weit über 200% in der Kressbacher Straße in Kressbach und von weit über 100 % in der Wilonstraße in Weilheim könne so nicht akzeptiert werden.

Im Lärmgutachten sei nicht nachvollziehbar dargestellt, ob die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund einer Geschwindigkeit höher als Tempo 30 km/h oder auf Grund der unzumutbaren Verkehrsmenge zustande käme. Dies zeige, dass Aussagen im Lärmgutachten zur zu Grunde gelegten Geschwindigkeit fehlen. Die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte führe zu einem Anspruch der Bürger auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Stadt bzw. auf Kosten des Betreibers, dies sei im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Zahlen des durchschnittlichen Nutzungsverhaltens auf Golfplätzen seien zu niedrig angesetzt und entsprächen nicht der Realität. Zu den Spitzenzeiten am Wochenende würde der Verkehr verdreifacht werden, Lärmbelastigungen seien vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten. Rush-Hour-Nutzungsverhalten (Feierabend Kurzspielzeiten ab 16 Uhr, wetterbedingter Spontanspielbetrieb, Wochenendevents, kurzer Spielbetrieb in der Mittagspause) seien in den Durchschnittsprognosewerten nicht berücksichtigt.

Anliegern der Hauptstraßen in Kressbach und Weilheim sollte zugesichert werden, dass sich der Betreiber bei einer Überschreitung der im Gutachten verankerten Werte verpflichtet, die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu bezahlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Untersuchung der Lärmsituation durch erhöhtes Verkehrsaufkommen handelt es sich ausschließlich um eine Erhöhung des Lärmimmissionspegels durch die Verkehrszunahme. Dem Verkehrsgutachten wurde Tempo 50 zu Grunde gelegt, damit ist ein gewisser Puffer vorhanden, da nur eine Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist.

Die Werte für das Verkehrsaufkommen durch die Golfanlage sind entsprechend der Literatur angesetzt und können auf Grund der Erfahrungen in der Praxis als absolute Spitzenwerte angesehen werden. Auf Grund der in der Verkehrs- und Schallimmissionsprognose angesetzten Spitzenwerte des Verkehrsaufkommens ist eine Überschreitung der Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bereits im Ist-Zustand fassadenseitig um bis zu 6 dB (A) überschritten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Gebäudefassaden, wie dies an vielen anderen Stellen in bebauten Gebieten allgemein vorkommt, sind diese Werte durchaus üblich. Durch den zu-

sätzlichen Verkehr durch die Golfanlage erhöhen sich die dann auftretenden Werte lediglich um bis zu 2 dB (A). Die nach der 16. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte werden an keiner Stelle überschritten. Ergänzend sollte erwähnt werden, dass erst ab ca. 3 dB (A) eine subjektive Lärmerhöhung wahrgenommen wird. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

b) Gastronomielärm (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Der durch die Nutzung der Außengastronomie mit 80 Sitzplätze bis 23 Uhr entstehende Lärm ist für die Anwohner in Kressbach und Weilheim nicht tragbar, der Lärm durch die Gastronomie sowie der Lärm durch den zusätzlichen Verkehr würde stark zunehmen. Aussagen zu den Auswirkungen, Folgen und notwendigen Maßnahmen im Falle einer Überschreitung der prognostizierten Werte fehlen im Gutachten.

Außerdem seien die im Gutachten dargestellten zusätzlichen Fahrten an Samstagen und Sonntagen mit 620 Fahrten pro Tag angesichts der geplanten Gastronomie von 180 Plätzen nicht realistisch, die Verkehrszunahme sei weit höher zu veranschlagen. Gerade die Belastung in den Abendstunden und an Wochenenden entspräche nicht den im Gutachten dargestellten Werten. Mit den hier prognostizierten Zahlen der Fahrten würde sich ein ordnungsgemäßer Gastronomiebetrieb nicht wirtschaftlich führen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm selbst dann eingehalten werden, wenn man von einer 100 % Belegung der Terrasse zwischen 22 – 23 Uhr ausgehen würde.

Die Werte für das Verkehrsaufkommen durch die Golfanlage sind entsprechend der Literatur angesetzt und können auf Grund der Erfahrungen in der Praxis als absolute Spitzenwerte angesehen werden (vgl. Punkt 6 a).

c) Lärmbelästigung durch Maschinen und Geräte (Ifd. Nr. 3,4,5,8,9)

Den Aussagen im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Lärmgutachten sei zu entnehmen, dass der Betrieb von Maschinen/Gartengeräten an Werk-, Sonn- und Feiertagen nicht mit den Regelungen des Nachbarschaftsrechts übereinstimme. Gefordert wird, die Regelung zur Einhaltung von Ruhezeiten dem Nachbarschaftsrecht anzupassen, das auch für alle Kressbacher Bürger gelte.

Lärm könne nicht durch die Einhaltung eines 100 m Schutzstreifens zur Wohnbebauung vermieden werden. Außerdem sei der Schall auf der Kressbacher Hochebene nicht durch Abstandsregelungen einzudämmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der Ruhezeiten wird in Tübingen durch die Polizeiliche Umweltschutzverordnung der Universitätsstadt Tübingen vom Januar 2005 geregelt. Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetz bleiben nach § 6 der Verordnung unberührt. In der Schallimmissionsprognose zum Golfplatz wird der Lärm der Maschinen und Geräte nach der 18. BImSchV berechnet, die Polizeiliche Umweltschutzverordnung ist daher nicht anzuwenden.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden durch die Pflege der Golfanlage eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vorsorglich festgesetzt, dass innerhalb des 100 m Streifens

zur Wohnbebauung der Betrieb von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 9.00, 13.00 – 15.00 und 20.00 – 22.00 Uhr sowie an Werktagen in der Zeit von 06.00 – 08.00 und 20.00 – 22.00 Uhr in diesem Abstandstreifen ausgeschlossen ist. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

Der Lärm nimmt mit zunehmender Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort ab, daher wirkt der 100 m Streifen Lärm mindernd.

7. Natur und Landschaft

a) Tierarten (Ifd. Nr. 2,3,4,5,8)

Die auf dem Gelände des Golfplatzes vorhandenen Fledermäuse, Gelbbauchunken, Feuersalamander und sonstigen geschützten Getiere würden durch „Gutachten“ wegargumentiert. Die zu den Fledermäusen gemachten Aussagen seien unplausibel, die Fledermäuse werden nicht vor Lärm und nächtlichen Aktivitäten geschützt. Zum Schutz der Tiere müsse der Parkplatz an den Waldrand verlegt werden und der Zweitparkplatz (s.o.) errichtet werden. Außerdem könne den Fledermäusen ein Gastronomiebetrieb nicht länger als 22 Uhr zugemutet werden, eventuell sei der Gastronomiebetrieb für derartige Fledermauskulturen sogar unzumutbar und müsse untersagt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie im Umweltbericht dargestellt, konnten bei Untersuchungen in den Jahren 2002 und 2003 keine Winterquartiere von Fledermäusen im Hauptgebäude des Schlosses nachgewiesen werden, dieser Sachverhalt wurde vom ehrenamtlichen Naturschutz aktuell bestätigt. Unabhängig von einem tatsächlichen Vorkommen an Fledermäusen wird ein Parkplatz in der geplanten Lage und Größe wie auch der Gastronomiebetrieb keine Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten mit sich bringen. Jagdhabitat der Fledermäuse sind in erster Linie die Siedlung und der reich strukturierte Wald. Im Offenland jagen Fledermäuse entlang von Leitlinien wie Alleen, Gräben und Bächen. Daher wäre die Verlegung des Parkplatzes zum Waldrand hin in jedem Falle schlechter zu bewerten. Ferner wird der Parkplatz und auch die Gaststätte überwiegend zu Tageszeiten genutzt und nur in untergeordnetem Maße in der Dämmerung oder nachts, wenn die Fledermäuse aktiv werden. Auch ist nicht anzunehmen, dass die Tiere durch an- und abfahrenden PKW-Verkehr von einem Parkplatz in der Nähe der Siedlung mit ihren (beleuchteten) Straßen bei der Jagd gestört würden. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

Die tierökologische Stellungnahme wurde zur Klärung der Auswirkungen auf die Tierwelt in Auftrag gegeben und basiert auf Erfahrungswerten und örtlichen Begebenheiten. Gelbbauchunken und Feuersalamander sind hier nicht erwähnt. Potenzielle Habitate beider Arten (vegetationslose Klein- und Kleinstgewässer für Gelbbauchungen bzw. feuchte Laubmischwälder mit kühlen Bächen für Feuersalamander) sind durch die Planungen nicht gefährdet bzw. betroffen. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

b) Oberflächenwasser, Wasserdruck (Ifd. Nr. 4,5,6,8,9)

Bereits heute würde das Oberflächenwasser der Kressbacher Hochebene bei starkem Regen nicht von der Kanalisation in der Kressbacher Straße aufgenommen, das Wasser ströme teilweise 5-10 cm hoch auf der ganzen Breite der Kressbacher Straße den Hang hinab. Eine weitere Versiegelung von Flächen auf der Kressbacher Hochebene durch den geplanten Parkplatz und durch verdichteten Rasen erhöhe das Risiko von noch höheren Wassermengen und somit auch die Überschwemmungsgefahr für Häuser entlang der Kressbacher Straße. Durch den Golfplatz und die Gastronomie würden der Wasserverbrauch und die Abwassermengen erheblich ansteigen, das Abwassersystem müsse auf Kosten des Golfplatzbetreibers ausgebaut werden.

Des Weiteren läge der Wasserdruck bereits heute an der unteren Grenze, eine zusätzliche Abnahme gehe zu Lasten der Haushalte der Kressbacher Bürger. Sicherzustellen sei deshalb der Wasserdruck auf heutigem Niveau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dauerhaft bewachsener Boden weist im Gegensatz zu Ackerflächen ein höheres Rückhaltevermögen für Regenwasser auf – das auf den Rasen- und Wiesenflächen anfallende Regenwasser wird an Ort und Stelle versickert. Der geplante Parkplatz wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt, aus diesem Grunde ist nicht mit zusätzlichem, oberflächlich abfließendem Regenwasser zu rechnen. Über diese Teilversiegelung hinaus sind keine weiteren versiegelten Flächen auf der Kressbacher Höhe geplant (vgl. auch Vorlage 99/2006).

Aus dem neuen allgemeinen Kanalplan vom November 2005 ist eine Überlastung des Regenwasserkanals (Trennsystem) im Steilhang unterhalb der Ortslage bekannt. Die Dimensionierung des Trennsystems sieht nicht (nie) die Erfassung sämtlicher wild abfließender Oberflächenwässer im Außenbereich im Regenwetterfall vor und ist nicht auf die Erfassung unwetterartiger Niederschläge ausgerichtet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die grundsätzlich gegebene Gefährdung einer Siedlung in Hanglage durch den Bau des Golfplatzes verschlechtern wird.

Die Kunden der SWT in Kressbach werden aus dem Wasserbehälter Kressbach mit Trinkwasser versorgt. Es sind zwei separate Netzbereiche vorhanden. Abnehmer, die an die Niederzone angeschlossen sind werden direkt aus dem Behälter eingespeist (Im Kleeacker). Der Netzdruck im zweiten Teilnetz wird mittels einer Druckerhöhungsanlage konstant gehalten (Eckhofweg, Albweg und Kressbacher Straße). An dieses Netz wird die Golfanlage angeschlossen. Je nach Wasserbedarf wird die Kapazität der Druckerhöhungsanlage erhöht; Auswirkungen auf die Wasserversorgung der übrigen Kunden bestehen keine.

c) Landschaft (Ifd. Nr. 5)

Mit der Golfplatzplanung werde völlig unnötig intakte Landschaft vergeudet, zumal es in nächster Umgebung genügend Golfplätze gäbe. Mit Abholzung, Parkplätzen, Gastronomie, Chemikalien und Lärm könne die Natur nicht erhalten werden. Fraglich scheine auch die Aussage, dass durch den Einsatz von Chemikalien weder das Grund- noch Trinkwasser belastet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Raumordnungsverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurde, wurde das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt.

Die durch den geplanten Golfplatz verursachten Eingriffe wurden im Umweltbericht untersucht. Eingriffe auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich einzustufen. Für die verbleibenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landschaft wird durch Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise Extensivierung und optische Einbindung ein Ausgleich im Gebiet realisiert.

Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan sind die Maßnahmen dargestellt, die zum Schutz des Grundwassers getroffen wurden. Es wird aufgezeigt, dass Grundwasser durch die Golfplatznutzung nicht gefährdet wird.

d) Gerüche aus dem Klärwerk und der Mülldeponie Steinlachtal (Ifd. Nr. 6)

Aus dem Klärwerk und der Mülldeponie im Steinlachtal würden bei entsprechender Wetterlage Fäulnisgerüche aufsteigen und den Spielbetrieb der künftigen Golfanlage beeinträchtigen, ein erfolgreiches Betreiben der Anlage werde in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Fäulnisgerüche sind nicht bekannt.

8. Zusätzliche Festschreibungen (Ifd. Nr. 7)

Beantragt werden folgende Festschreibungen falls die Planvariante unumgänglich sei:

- Der Parkplatz westlich des Hofgutes soll terrassenförmig in das abfallende Gelände integriert werden, außerdem ist die Eingrünung im Detail festzulegen.
- Der östliche Parkplatzrand ist auf gesamter Länge zum Hofgut mit einem eingepflanzten Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu versehen.
- Der Liefer- und Pflegegeräte Verkehr zu und von den Clubgebäuden ist ausschließlich über den Parkplatz herzustellen.
- Der vorhandene Feldweg westlich des Flst. Nr. 3001 ist für den Fahrverkehr komplett zu sperren.
- Die gastronomische Außensitzfläche ist auf maximal 80 Sitzplätze zu begrenzen und ausschließlich nördlich des Clubhauses zu platzieren.
- Die Gaststättenkonzession ist zur Vermeidung von Nachtruheproblemen generell auf 22 Uhr zu begrenzen.
- Geschwindigkeitshemmende Elemente an den Kressbach - Ortseinfahrten Nordost und West sind einzubauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die landschaftliche Einbindung des Parkplatzes in Richtung Hofgut und in die offene Landschaft wird durch Gehölzpflanzungen mit entsprechenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet.

Ein Erdwall am östlichen Parkplatzrand ist nicht vorgesehen. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass für die gewerbliche Lärmsituation der Gaststätte einschließlich Parkierung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch bei einer 100 % Belegung der Terrasse eingehalten werden können. Die Lärmauswirkungen der 160 Stellplätze liegen alle deutlich unter den zulässigen Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV. Zusätzliche Maßnahmen an der Parkieranlage sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich.

Der Liefer- und Pflegegeräteverkehr zu und von den Clubgebäuden ist über den Parkplatz vorgesehen. In der Planung ist nicht vorgesehen, den vorhandenen Feldweg westlich des Flst. 3001 für den Fahrverkehr zu nutzen.

Die gastronomische Außensitzfläche wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 80 Sitzplätze außen und 100 Sitzplätze innen beschränkt.

Für die Gaststätte ist eine Erlaubnis nach § 2 GastG erforderlich, die Frage nach einer zeitlichen Begrenzung der Gaststättennutzung wird im Rahmen dieses Verfahrens geklärt (vgl. Punkt 5).

Die Frage nach geschwindigkeitshemmenden Elementen an den Kressbach – Ortseinfahrten Nordost und West betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren und muss unabhängig von diesem betrachtet werden (vgl. Punkt 3 a).

Teil II: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (18.08.2006)

Hinweis, dass Umbauten des geplanten Clubhauses und des Gebäudes für Geräte (Gebäude 1+2) denkmalschutzrechtlicher Verfahren bedürfen, da sie sich im Umgebungsschutz von Schloss Kressbach befinden (§ 28 DSchG)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugesuchs zu beantragen.

2. Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung- und Landesplanung (14.09.2006)

keine Stellungnahme.

3. Landratsamt Tübingen (20.09.2006)

a) Naturschutz

Hingewiesen wird, dass die Ausführungen im Umweltbericht die Aussagen des Grünordnungsplanes wiederholen. Viele Darlegungen seien redundant.

Ein Teilbereich des Plangebiets (3,77 ha) überschneide sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rammer“, dies mache eine Befreiung nach § 63 Abs. 1 Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 6 der Landschaftsschutzverordnung erforderlich. Adressat sei die Stadt Tübingen als Trägerin der Planungshoheit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Befreiung nach § 63 Abs. 1 Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 6 der Landschaftsschutzverordnung wurde bereits am 18.04.2005 durch das Landratsamt Tübingen erteilt.

b) Forst

Bezüglich der Parkplatzsituation wird auf die Beurteilung des Regierungspräsidiums Tübingen, Abt. Forstdirektion vom 2.06.2005 verwiesen. Die mit der Golfplatzplanung verbundene Waldumwandlung sowie die Ersatzforstungen wurden vom Regierungspräsidium Tübingen mit dem Vorbehalt einer vorliegenden Baugenehmigung genehmigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Gemeinde Dußlingen (29.09.2006)

Bezüglich der geplanten Nutzung von Dränagewasser, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben, welche Einfluss auf den Ransbach haben, sei durch ein Wasserrechtsgesuch nachzuweisen, dass diese keinen negativen Einfluss auf die in diesem Bereich vorhandene Flora und Fauna hat. An diesem Verfahren sei die Gemeinde Dußlingen zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Deckung des Wasserbedarfs soll nach der vorliegenden Planung ein noch zu genehmigender Brunnen zur Grundwasserförderung erstellt werden. Ein Wasserrechtsgesuch ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen. Für die zunächst beabsichtigte Nutzung von Dränage-, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben haben sich die zur Verfügung stehenden Mengen, die im Zuge der Untersuchung ermittelt wurden, als nicht ausreichend erwiesen.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ nach §§ 10, 12 BauGB i. V. m. § 4 GemO und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung zu beschließen.

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt. Ein Teil der eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Dem Durchführungsvertrag wird zugestimmt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

In den Planunterlagen wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 99/2006 (erneuter Auslegungsbeschluss) verwiesen. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die Vorhaben- und Erschließungspläne, Teil 1+2, die Begründung, der Umweltbericht und der Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2006.

Der Bebauungsplanentwurf und der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 in der Fassung vom 12.06.2006 werden zum besseren Überblick erneut beigefügt.

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 12.06.2006 (Anlage 1)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 12.06.2006 (Anlage 2)
- 1 Durchführungsvertrag (Anlage 3)
- 1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)
- Alle Stellungnahmen je 1 x für die Fraktionen

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“

Die **Universitätsstadt Tübingen** (nachfolgend Stadt genannt),
vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Ulla Schreiber

und

Nicoletta Freiin von Saint-André, Hofgut Kressbach, 72072 Tübingen, Grundstückseigentümerin
(nachfolgend Vorhabenträger 1 genannt),

Berthold Freiherr von Saint- André, Eckhof, 72072 Tübingen, Grundstückseigentümer
(nachfolgend Vorhabenträger 2 genannt),

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I ALLGEMEINES

§ A 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Errichtung einer 27- Loch- Golfanlage (18+9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze außen) entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ in der Fassung vom 12.06.2006.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Lageplan mit Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2006 (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1: Planung (Anlage 2.1) und der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2: Erdbewegungen (Anlage 2.2) in der Fassung vom 12.06.2006
- c) der Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2006 (Anlage 3)

TEIL II VORHABEN

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträger 1 und 2 beabsichtigen auf einem 131,74 ha großen Gelände – auf Flächen der Stadt Tübingen, Ortsteil Weilheim im Bereich Kressbach und Eckhof – eine 27- Loch- Golfanlage (18+9) zu errichten. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Geplant ist ein Golfplatz mit 18 Spielbahnen mit einer Gesamtlänge von 6.170 m sowie ein Golfplatz mit 9

Spielbahnen mit einer Gesamtlänge von 1.140 m. Der 9-Loch- Kurzplatz wird der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die gesamte Anlage ist als Landschaftsgolfplatz geplant.

Das Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze außen) sowie die zur Pflege des Golfplatzes notwendigen Geräte werden in für diesen Zweck umzubauenden Stallgebäuden und Scheunen des Hofguts untergebracht. Außer einer Abschlaghütte an der Driving Range (Übungsanlage) und zehn Wetterschutzhütten in Holzkonstruktion werden keine weiteren Gebäude auf dem Golfgelände erstellt.

Eine weitere Einrichtung für den Betrieb der Golfanlage ist ein Parkplatz mit 160 Stellplätzen.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträger 1 und 2 verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Die Vorhabenträger werden spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

TEIL III Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Die Vorhabenträger 1 und 2 tragen die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ S 2 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen den Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die heutigen Vorhabenträger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ S 3 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan tätigen, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 4 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3 –fach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger 1 und 2 erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 5 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Tübingen, den _____

für die Stadt

Vorhabenträger 1

Baubürgermeisterin Ulla Schreiber

Nicoletta Freiin von Saint-André

Vorhabenträger 2

Berthold Freiherr von Saint- André

Anlage 4

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Weilheim	
Baugebiet:		Gebietsgröße: ca. 131,7 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: X ja <input type="checkbox"/> nein Änderungsverfahren abgeschlossen			
<u>Anlass der Planung</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Golfplatz.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Anlegung eines Golfplatzes.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		28.01.2002	
Informationsveranstaltung		-	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		04.03.2002 – 15.03.2002	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Im Rahmen des ROV	
1. Auslegungsbeschluss		25.04.2005	
Öffentliche Auslegung		01.08.2005 – 09.09.2005	
2. Auslegungsbeschluss		24.07.2006	
Umweltbericht		12.06.2006	
Grünordnungsplan		12.06.2006	
Öffentliche Auslegung		07.08.2006 – 15.09.2006	
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			