

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Unter dem Kusterdinger Weg";
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Unter dem Kusterdinger Weg“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen wird beauftragt, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ einzuleiten.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Unter dem Kusterdinger Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen auf Tübinger Markung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat die Fläche „Unter dem Kusterdinger Weg“ für das Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes geprüft, mit dem Ergebnis, dass diese Fläche potenziell als Gewerbefläche geeignet ist.

Die Fa. Natursteine Rongen Ltd. & Co. KG ist an ihrem derzeitigen Standort im Schindhau weder nach § 35 BauGB genehmigungsfähig, noch kann die Nutzung dort über einen Bebauungsplan abgesichert werden. Daher ist der dauerhafte Erhalt des Betriebs am heutigen Standort nicht möglich. Verschiedene Standortalternativen auch in den Nachbargemeinden scheiterten bislang. Da die Stadt die Fa. Rongen auf Tübinger Markung halten möchte, unterstützt die Stadt die Fa. Rongen bei der Suche nach einem Alternativstandort und möchte in diesem Zusammenhang mit der Fa. Rongen einen schrittweisen Rückzugsplan vereinbaren.

2. Sachstand

Im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurde die Fläche „Unter dem Kusterdinger Weg“ als potenzielle Gewerbefläche auf ihre Eignung hin überprüft. Städtebaulich liegt diese Fläche derzeit im Außenbereich. Als Gewerbestandort ergänzt und verfestigt sie städtebaulich die bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen im Bereich vor dem Großholz. Die Fläche liegt überwiegend außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet kann über das vorhandene Straßen- und Verkehrsnetz erschlossen werden, bedingt allerdings aufgrund der LKW-Radien einen Umbau des bestehenden Kreisverkehrs. Die innere Erschließung ist aufgrund der nahezu ebenen Geländeverhältnisse ohne großen Aufwand herstellbar. Beeinträchtigungen der Schutzgüter müssen durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, artenschutzrechtliche Untersuchungen sind noch durchzuführen. Dem Anbauverbot im Abstand von 20 m zur Bundesstraße kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Leider stehen bislang nur wenige Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt, so dass die Stadt oder künftige Nutzer der Gewerbefläche bis zur Bebaubarkeit umfangreichen Grunderwerb tätigen müssen. Die Verwaltung hat teilweise bereits Gespräche mit Privateigentümern geführt, Grunderwerb konnte seitens der Stadt bisher jedoch nicht getätigt werden.

Da ein dauerhafter Erhalt der Firma Rongen am bisherigen Standort im Schindhau nicht möglich ist, soll die Firma an einen Alternativstandort umgesiedelt werden. Um eine sozialadäquate und betriebsverträgliche Verlagerung zu ermöglichen, vereinbart die Stadt mit der Fa. Rongen einen stufenweisen Abzugsplan in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Die Stadt hat im Oktober 2014 an die Fa. Rongen Teilflächen der Flst. 3360 und 7187/1 im Gewerbegebiet Bonlanden in Bühl mit einer Fläche von insgesamt 6380 m² zunächst befristet bis zum 31.12.2016 vermietet. Mit Baugenehmigung vom 10.11.2014 wurde auf dieser Fläche ein temporärer Lagerplatz für Natursteine und die Erstellung einer Fahrzeugwaage, eines Containers und einer mobilen Toilette befristet auf 3 Jahre genehmigt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Flächen zu räumen und der Mutterboden aufzubringen, Anlagen sind zu beseitigen. Durch Bereitstellung dieser Fläche soll dem Anlieferstopp im Schindhau Rechnung getragen werden.

Die Fläche „Unter dem Kusterdinger Weg“ mit einer Fläche von ca. 1,82 ha ist eine weitere gewerbliche Fläche, die dem Rückzug der Firma Rongen aus dem Schindhau dienen kann. Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Unter dem Kusterdinger Weg“ soll nun eingeleitet werden.

Teile des derzeitigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen im HQ 100 Überschwemmungsgebiet. In Gesprächen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium wurde jedoch auf Grund der geplanten Nutzung als Steinlager Zustimmung zur Überplanung auch eines vom HQ 100 betroffenen Bereichs signalisiert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann eine Gewerbefläche geschaffen werden, die als weitere Alternativfläche dem Rückzug der Firma Rongen aus dem Schindhau dienen kann.

4. Lösungsvarianten

Sofern dem Beschlussantrag nicht zugestimmt wird, wird planungsrechtlich auf eine Gewerbefläche verzichtet. Die Fläche wird dann in das Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingebracht und stünde kurz- und mittelfristig nicht für den Rückzug der Firma Rongen aus dem Schindhau zur Verfügung.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes