

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Natursteinpark Schindhau" in Tübingen - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 437/2012, 70/2013, 218/2015, 549/2015

Anlagen: Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Bestandsbetriebsausdehnung
Anlage 3: Künftige Betriebslösung
Anlage 4: Bebauungsplanvorentwurf

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Natursteinpark Schindhau“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 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 gebeten, den Flächennutzungsplan entsprechend der beabsichtigten planungsrechtlichen Gebietsausweisung von Grünfläche in Sonderbaufläche Natursteinpark und ggf. von Wald in Sonderbaufläche Natursteinpark zu ändern.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Natursteinpark im Schindhau.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Natursteine Rongen Ltd. & Co. KG betreibt im Schindhau einen Natursteinrecyclingbetrieb. Der Betrieb ist nicht genehmigt und aufgrund seiner Lage im Außenbereich und den tangierten öffentlichen Belangen (z. B. Wald, Naturschutz) auch nicht genehmigungsfähig. Die Stadt hat versucht, für den Betrieb einen anderen Standort zu finden, um den Betrieb zu verlagern. Sämtliche Standortalternativen erwiesen sich als schlecht geeignet (Zufahrtsprobleme, Privateigentum, Hochwasser). Auf die Resolution des Tübinger Gemeinderats im Januar 2016 (vgl. Vorlage 549/1015) wurden mit dem Regierungspräsidenten, Vertretern der Verwaltung und Vertretern des Tübinger Gemeinderats sowie mit Vertretern des Forsts und des Naturschutzes Lösungsvarianten für einen Verbleib des Natursteinparks im Schindhau diskutiert. Die erarbeitete Lösungsvariante sieht vor, das Betriebskonzept der Fa. Rongen zu modifizieren. Der Natursteinrecyclingbetrieb soll auf die nahegelegene ehemalige Schießbahn des französischen Militärs verlegt werden, so dass im Wald lediglich ein Rundweg mit Ausstellung verbliebe. Die Behördenvertreter und auch der Betriebsinhaber könnten sich diesen Lösungsweg prinzipiell vorstellen. Zur Umsetzung des modifizierten Betriebskonzepts ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren „Natursteinpark Schindhau“ soll eingeleitet werden.

2. Sachstand

Die Firma Natursteine Rongen Ltd. & Co. KG betreibt im Schindhau einen Natursteinrecyclingbetrieb. Auf dem ca. 20 Hektar großen Gelände befinden sich neben Verkaufs-, Verwaltungs- und Lagerflächen auch ein Ausstellungsgelände sowie ein geologischer Lehrpfad und ein Kunstpfad. Die derzeitige Ausdehnung des Betriebs ist in Anlage 2 dargestellt. Das Gelände ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen; im Außenbereich ist ein Natursteinrecyclingbetrieb nicht genehmigungsfähig.

Das Unternehmen selbst und die Stadt Tübingen haben verschiedene Standortalternativen – auch in den Nachbargemeinden - geprüft, um den Betrieb zu verlagern und damit zu erhalten. Zuletzt wurde die Fläche „Unter dem Kusterdinger Weg“, nördlich der Firma Hornbach in Tübingen - Lustnau, ange-dacht (vgl. Vorlage 218/2015). Mit dieser Fläche sollte ein schrittweiser Rückzug der Fa. Natursteine Rongen aus dem Schindhau erreicht werden. Der Gemeinderat hat hierfür am 27.07.2015 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren ruht, da dieser Standort große städtebauliche Nachteile hat und die überwiegend im Privateigentum stehenden Flächen zu großen Teilen nicht erworben werden können.

Im Januar 2016 hat der Gemeinderat (vgl. Vorlage 549/2015) eine Resolution beschlossen, die eine Perspektive für den Natursteinpark zum Ziel hat. Darin werden das Regierungspräsidium Tübingen und die zuständigen Landesministerien um Unterstützung für einen Verbleib im Schindhau gebeten. Am 23.02.2016 wurden mit dem Regierungspräsidenten, Vertretern der Verwaltung und Vertretern des Tübinger Gemeinderats sowie mit Vertretern des Forsts und des Naturschutzes Lösungsvarianten für einen Verbleib des Natursteinparks im Schindhau diskutiert. Von der Stadtverwaltung wurde hier eine gemeinsame Kompromisslösung skizziert (vgl. Anlage 3): Der Betrieb könnte auf die nahegelegene ehemalige Schießbahn des französischen Militärs verlegt werden. Damit würde statt Waldflächen eine Konversionsfläche in Anspruch genommen, deren Sanierung und Rückbau sowieso erfolgen müsste. Im Wald würde dann lediglich ein Rundweg mit Ausstellung verbleiben. Zu dieser Lösungsvariante signalisierten Regierungspräsidium, Landratsamt und Bund als Eigentümer Zustimmung. Für die erarbeitete Lösung soll nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Fläche der ehemaligen Schießbahn soll im Bebauungsplan als „Sondergebiet Natursteinpark“, der Rundweg/Ausstellung soll innerhalb der Waldfläche ausgewiesen werden (vgl. Anlage 4). Da die Art der Ausweisung des Ausstellungswegs im Wald im weiteren Verfahren noch definiert werden muss, wurde der Umgriff des Bebauungsplanes so gewählt, dass sowohl die Schießbahn als auch der Rundweg mit Ausstellung im Wald umfasst werden. Eine Anpassung des Geltungsbereichs erfolgt gegebenenfalls im weiteren Verfahren.

Auf der Grundlage der vorliegenden Daten soll das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Im Anschluss werden sämtliche Stellungnahmen geprüft und behandelt. Nach derzeitigem Stand sind im weiteren Bebauungsplanverfahren neben der konkreten Betriebskonzeption des Natursteinrecyclingbetriebs u. a. folgende Aspekte zu prüfen und zu behandeln:

| | |
|---|---|
| Regionalplan | Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet als Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege und Regionaler Grünzug aus. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit gegen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans verstoßen wird und ob ggf. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. |
| Flächennutzungsplan | Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 22.05.2015/06.03.2015, Stand 120./130. Änderung wird der Bereich der Schießanlage als Grünfläche ausgewiesen, die restlichen Flächen sind als Waldflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend der Planung im Parallelverfahren geändert werden. |
| Neu geplante B 27 Schindhaubasistunnel | Der Bebauungsplan ist auf die geplante Trassenführung der B 27 neu mit Schindhaubasistunnel abzustimmen. |
| Erschließung, Ver- und Entsorgung | Die Haupteerschließung muss über die Galgenbergstraße erfolgen, da der Kelterweg zu schmal für Begegnungsverkehr ist und die Zu-/Abfahrt am Sudhaus nicht alle Verkehrsbeziehungen zulässt. Die Erschließungssituation ist im weiteren Verfahren zu klären, ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu definieren. Bislang ist das Gelände ver- und entsorgungstechnisch nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. |
| Waldbiotope | In den Klingen sind im Bestand Waldbiotope vorhanden. Vermutlich werden diese nicht tangiert. |
| Altlasten | Bei dem militärischen Gelände handelt es sich um einen Altstandort, an dem Bodenverunreinigungen mit Entsorgungsrelevanz vorliegen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind detailliertere Untersuchungen erforderlich. |
| Wald | Zu klären ist, inwieweit sich Schießbahn und Rundweg mit Ausstellungsfläche innerhalb des Waldes nach Landeswaldgesetz befinden, ob diese Nutzungen mit den Zielen des Waldes vereinbar sind und inwieweit ggf. eine Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz erforderlich wird. Rückbauverpflichtungen sind durch die Forstbehörden (Regierungspräsidium, Landratsamt) festzulegen. |

| | |
|---|---|
| Denkmalschutz | Im Plangebiet befinden sich Grabhügel, deren Ausdehnung unbestimmt ist. Die genaue Ausdehnung ist zu überprüfen. |
| Lärm, Staub | Im Weiteren sind die Lärm- und ggf. Staubauswirkungen des Betriebs auf die Umgebung zu untersuchen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen festzulegen. |
| Artenschutz | Im Hinblick auf die Betriebsverlagerung sind auf dem Bestandsgelände als auch im Bereich der Schießanlage Artenschutzuntersuchungen durchzuführen. Bei Artbetroffenheiten sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. |
| Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung | Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange ermittelt und bewertet werden. Eingriffe in die Schutzgüter sind zu vermeiden, minimieren oder ggf. Ersatz zu schaffen. |

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Damit wäre der Natursteinrecyclingbetrieb Rongen am Standort im Schindhau weiterhin nicht genehmigungsfähig und müsste kurzfristig aus dem Schindhau abziehen und verlagert werden. Eine Verlagerung wäre mangels Alternativstandorte bzw. aus wirtschaftlichen Gründen sehr schwer. In letzter Konsequenz könnte dies die Aufgabe des Betriebs in seiner jetzigen Form zur Folge haben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.