

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Rosentalstraße" - Behandlung der
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 4/2015, 89/2015

Anlagen: 5 Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
Anlage 2: Lärmpegelbereiche
Anlage 3: Textliche Festsetzungen mit vorgenommenen Änderungen
Anlage 4: Begründung mit vorgenommenen Änderungen
Anlage 5: Auswertung Stellungnahmen aus Beteiligungsverfahren

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.03.2016 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2016 mit Änderungen vom 06.06.2016 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.03.2016 mit Änderungen vom 06.06.2016 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Rosentalstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Betrieben als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das derzeit unbebaute und ungenutzte Grundstück zwischen Rosentalstraße und Weilersbach ist im Bebauungsplan „Südlich des Hagellocher Wegs“ vom 25.08.2007 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwei in Tübingen ansässige Betriebe – ein Möbelmarkt und eine Firma aus dem Bereich Biotechnologie/Medizintechnik - möchten dieses Grundstück nun erwerben und ihre Standorte dorthin verlagern. Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind für diese Ansiedlung nicht geeignet. Deshalb besteht ein Planungserfordernis.

2. Sachstand

2.1 Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 18.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.03.2016 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 23.04.2016 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 02.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 03.06.2016 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 4 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 3 Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit wurde vor allem ein angemessener Umgang mit Verkehrslärmbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets gefordert sowie Querungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit für z. B. Fußgänger angeregt. Eine Stellungnahme setzt sich mit der Freihaltung des Gewässerrandstreifens des Weilersbachs mit einer öffentlichen Zugänglichkeit auseinander. Die Grundstückseigentümerin möchte für das SO 1 im nördlichen Teil die Möglichkeit haben, dort innenstadtrelevanten Einzelhandel anzusiedeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosentalstraße“ ergeben sich keine relevanten Mehrverkehre in den umliegenden Gebieten. Die Auswirkungen durch das Plangebiet sowie Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Hagellocher Wegs“ ermittelt und abgewogen. Die damals getroffenen Annahmen hinsichtlich der Verkehrszahlen wurden durch eine Zählung im Jahr 2012 verifiziert und durch die Zahlen des Verkehrsmonitorings der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg bestätigt. Der angemessene Umgang mit Lärm- und Schafstoffen sowie das Vorsehen von Querungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit für Verkehrsteilnehmer kann nur bedingt im Rahmen von einzelnen Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Hierfür soll das bereits eingeleitete Rahmenplanverfahren für die Weststadt dienen. In diesem Zusammenhang werden die Verkehrsbeziehungen und Erschließungssituationen für die Weststadt betrachtet und daraus resultierende Maßnahmen fixiert und umgesetzt. Auch das Lärmthema kann nur bedingt in einzelnen Bebauungsplänen behandelt werden. Die Lärmaktionsplanung dient dazu, bei Überschreitungen der Grenzwerte entsprechende Maßnahmen zu definieren, die dann durch die Stadt umgesetzt werden.

Der Gewässerrandstreifen des Weilersbachs liegt auf privater Fläche. Zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt wurde ein Vertrag abgeschlossen, der die Stadt berechtigt, auf privater Fläche einen Gewässerrandstreifen mit Unterhaltungsweg herzustellen und zu unterhalten. Der Gewässerrandstreifen dient in erster Linie dem Gewässer zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und nicht primär der Nutzung durch die Öffentlichkeit. Der Gewässerrandstreifen darf nicht bebaut werden. Außerhalb des Gewässerrandstreifens sind zur Ergänzung der geplanten Sondergebietsnutzungen ausnahmsweise untergeordnete und in der Größe beschränkte Nutzungen als befestigte Aufenthalts- oder Ausstellungsflächen zulässig. Die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (SO 1) widerspricht dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Ausnahme des Regierungspräsidiums Tübingen Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht. Vom Regierungspräsidium wurde auf Grund der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, beschränkt auf die Sortimente Möbel/Einrichtungen, Büromöbel und Bodenbeläge/Tapeten, eine Untersuchung im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot gefordert. Basierend auf vorliegenden Gutachten über den überaus hohen Kaufkraftabfluss im Segment Möbel/Einrichtungen hat die Stadt die Argumentation in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat sich damit einverstanden erklärt.

Außerdem wurde vom Regierungspräsidium – Straßenwesen – gefordert, aus straßenrechtlichen Gründen die Fläche zwischen Baulinie und Straßenfläche der B 28 als nicht überbaubaren Grundstückstreifen auszuweisen, innerhalb dessen Werbeanlagen unzulässig und Nebenanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig sind. Der Bebauungsplanentwurf wurde diesbezüglich geändert. Dieser Änderung hat der künftige Eigentümer der Fläche im SO 2 zugestimmt.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen werden.

2.2 Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes

Aufgrund der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Die Fläche zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche wurde als Bauverbotsfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotsfläche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Werbeanlagen wurden auf dieser Fläche ebenfalls ausgeschlossen. Aus diesem Grund wurde auch die bislang vorgesehene als Ausnahme formulierte Baulinienüberschreitung gestrichen.
- In den Festsetzungen wurde klargestellt, dass im SO 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf die Sortimente Möbel/Einrichtungen, Büromöbel und Bodenbeläge/Tapeten zulässig sind.
- In die Begründung wurde nachrichtlich die Argumentation zum raumordnerischen Beeinträchtungsverbot aufgenommen.

Die Änderung unter Spiegelstrich 1 wurde dem Regierungspräsidium Tübingen und dem künftigen Grundstückseigentümer mitgeteilt. Sowohl das Regierungspräsidium als auch der künftige Grundstückseigentümer stimmen den Änderungen zu.

Die einzelnen Änderungen in den Festsetzungen sowie der Begründung sind in den Anlagen 3 und 4 kenntlich dargestellt. Für den Satzungsbeschluss maßgebend sind die Unterlagen in der Fassung vom 24.03.2016/06.06.2016.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Ansiedlung der gewünschten Betriebe möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.