

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Traufäcker" in Tübingen - Lustnau - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 56/2014, 56a/2014, 13/2015

Anlagen: 2 Anlage 1: Geltungsbereich
 Anlage 2: Konzeption Neubau, Stand 29.05.2015

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich der Flst. Nr. 1633 und 1639 in Tübingen – Lustnau wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Traufäcker“ 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 Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“ (Nr. 437/1), rechtskräftig seit 31.10.1998/09.12.1999 wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.
4. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend der Planung zu ändern.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens Café Lieb mit Produktions- und Gastronomieflächen in Tübingen - Lustnau.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Café Lieb möchte sich auf dem Areal Traufäcker westlich des Baumarkts Hornbach auf den Flst. Nr. 1633 und ggf. Flst. Nr. 1639 ansiedeln. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und einem Laden ist auch eine Fläche für Gastronomie in der Größenordnung von 300 m² vorgesehen. Die Hauptproduktion des Unternehmens befindet sich derzeit in Reutlingen. Aufgrund einer Neustrukturierung und zusätzlichem Raumbedarf möchte das Tübinger Unternehmen seine Produktion gerne wieder zurück nach Tübingen verlegen.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1633 und 1639 liegen innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue“ und werden dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Café Lieb auf diesen Flächen anzusiedeln, ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich.

Für den Bereich wurde im Februar 2015 ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im § 13 a BauGB Verfahren gefasst. Die untere Naturschutzbehörde fordert für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bewertung der Eingriffe mit ggf. Ausgleich. Deshalb soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Traufäcker“ nun im Regelverfahren aufgestellt werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst (vgl. Vorlage 13/2015). Ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für Öffentlichkeit und Behörden wurde bislang noch nicht durchgeführt, da – wie in der Beschlussvorlage 13/2015 dargestellt – das frühzeitige Beteiligungsverfahren erst gestartet werden sollte, wenn erste Ergebnisse v. a. zu den Untersuchungen Artenschutz und Hochwasser Blaulach vorliegen und das Plankonzept an die Ergebnisse dieser Untersuchungen angepasst und konkretisiert wurde.

Artenschutz:

Der Vorhabenträger hat im Juni 2015 und Oktober 2015 artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchführen lassen. Die Ergebnisse stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Fledermäuse und Vogelarten: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse und Vogelarten lassen sich vermeiden, indem Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate (November bis Februar) beschränkt werden.
- Zauneidechse: Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Verbotstatbestände auf Flst. Nr. 1633 können vermieden werden, in dem die Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate beschränkt werden. Vorhandene Zauneidechsen müssen vergrämt werden. Die Wurzelstubben der Gehölze müssen zunächst im Untergrund verbleiben, ein Befahren mit schwerem Gerät sollte vermieden werden, die bodenschonende Vorgehensweise bei der Rodung der Gehölze sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden. Im Frühjahr sollte die Oberfläche der Auffüllfläche in mehreren Abschnitten abgedeckt werden, um die Tiere von den möglichen Eiablage- und Nahrungsräumen zu vergrämen. Werden im Vorhinein geeignete Ersatzlebensräume in der Umgebung geschaffen, können die Zauneidechsen dorthin abwandern. Bei erfolgreicher Vergrämung können Geländemodellierungen erfolgen.

Auf Flst. Nr. 1639 können Verbotstatbestände vermieden werden, indem dieses Flst. so wenig wie möglich beansprucht wird. Insbesondere darf hier keine Zwischenlagerung von Erdmaterialien stattfinden. Der Gewässerrandstreifen entlang der Blaulach, in welchem Zauneidechsen nachgewiesen wurden, sollte rechtsseitig auf 10 m von Bebauung – auch von Gerätschaften für einen Spielplatz – freigehalten werden.

Als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist das Flst. Nr. 1639 aufzuwerten durch z. B. Aufschüttungen aus Totholz, Erdmaterial und Steinschüttung mit vorgelagerter Sandlinse, Anlage eines Himmelteichs, extensive Pflege der Fläche, Erhalt der Altgrasflecken, Erhalt von Gehölzstrukturen. Die CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld des Bauvorhabens durchzuführen und sollten funktionsfähig sein, wenn die Baumaßnahme auf Flst. Nr. 1633 beginnt.

- Amphibien: Um zu vermeiden, dass Grasfrösche im Frühjahr in wassergefüllten Fahrspuren ablaichen, sollten diese auf Flst. Nr. 1633 vorsorglich im Winter durch anstehendes Material verfüllt werden.

Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde hat den vorgeschlagenen Empfehlungen zugestimmt.

Hochwasser Blaulach:

Der Vorhabenträger hat im Juni 2016 eine gutachterliche Stellungnahme zum Druckwasserbereich der Blaulach erstellen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wasserstandshöhe beim HQ 100 (Druckwasserbereich) auf einer Höhe von 315,4 Tübinger Höhe liegt. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen: Einhaltung der EFH unter Berücksichtigung eines Freibords von 0,3 – 0,5 m bei HQ 100, Sicherung der Untergeschosse durch bauliche Maßnahmen, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Schutz vor möglichen Überflutungen der angrenzenden Gewässer/Grabens. Die Hochbauplanung geht derzeit von einer EFH im Bereich 317 m – 317,50 m üNN aus, so dass sich aus hochwassertechnischer Sicht keine Probleme für das Vorhaben ergeben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Mit Schreiben vom 30.05.2016 hat der Vorhabenträger eine Bestätigung der Bank vorgelegt, dass diese den Vorhabenträger in seiner Investition zur Standortverlagerung unterstützt. Für eine Finanzierung sind aber konkretere Unterlagen erforderlich, die derzeit noch nicht vorliegen. Sobald das Bebauungsplanverfahren vorangeschritten ist, wird die Hochbauplanung weiterbetrieben.

Mit Datum vom 11.02.2015 hat der Vorhabenträger mit der Stadt einen Planungskostenübernahmevertrag unterschrieben und sich dazu verpflichtet, die Planungs- und Gutachterkosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Eigentumsverhältnisse:

Flst. Nr. 1633 steht im Privateigentum. Der Vorhabenträger wird das Grundstück erwerben und nicht, wie ursprünglich angedacht, über Erbpacht verfügen. Flst. Nr. 1639 steht im Eigentum der Stadt. Sofern das Grundstück für die Planungen des Café Lieb benötigt wird, möchte die Stadt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Teile des Flst. (Gewässerrandstreifen verbleibt im Eigentum der Stadt) an den Vorhabenträger veräußern.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll nun im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt werden. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird die Hochbauplanung für

das Vorhaben vorangetrieben und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgearbeitet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll künftig im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Konsequenz wäre, dass sich das Café Lieb dann mangels Planungsrecht an dieser Stelle nicht ansiedeln könnte.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Planungskostenvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die bei der Stadt für das Bebauungsplanverfahren anfallenden tatsächlichen Planungskosten bis zur Höhe der nach der jeweils gültigen HOAI anfallenden fiktiven Honorarkosten zu übernehmen. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Planungskostenvertrag verpflichtet, die Kosten für erforderliche Gutachten (z. B. Hochwasser, Artenschutz, Umweltbericht) zu übernehmen.

Eigentümerin des Flst. Nr. 1639 ist die Stadt. Sofern das Flst. für die Planung benötigt wird, wird die Stadt Teile des Flst. Nr. 1639 nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußern. Die Fläche des Gewässerrandstreifens auf diesem Grundstück soll im Eigentum der Stadt verbleiben.