

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Alte Weberei"; Behandlung der
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 167/2014, 205/2016

Anlagen: 5 Anlage 1 Auswertung Stellungnahmen
Anlage 2 Bebauungsplan zeichnerischer Teil
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Umweltbericht Ergaenzung

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage **1** dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ in der Fassung vom 19.05.2016, zuletzt geändert am 30.12.2016, wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2016, werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Nachdem die ehemaligen Grundstücke der WIT GmbH im Quartier „Alte Weberei“ fertiggestellt ist, sollen nun auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen der Fa. Egeria geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Lustnau-Süd“ und der nachfolgenden Mehrfachbeauftragung im April 2010 wurde der 1. Rang des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiterbearbeitet. Der Bebauungsplan basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf, es sind dabei Änderungen aus den Beteiligungsverfahren und aus der Vermarktung eingeflossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2011 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Der Bereich der Firma Sanko, das Grundstück Nürtinger Straße 85 und der Bereich des privaten Jugendclubs BauWa und Bocciabahn wurden aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammert, weil noch kein bauliches Konzept für eine geplante Mischnutzung diesen Bereich vorlag. Außerdem konnte zum damaligen Zeitpunkt das Schallschutzproblem mit dem südlich an die Nürtinger Straße angrenzenden Jugendclub BauWa nicht zufriedenstellend gelöst werden.

Zwischenzeitlich wurde mit der Fa. Sanko ein bauliches Konzept für den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten abgestimmt. (vgl. auch Vorlage 167/2014). Auch das Schallschutzproblem des Jugendclubs BauWa mit den angrenzenden Nutzungen wurde zwischenzeitlich gelöst. Ergänzend dazu ergaben sich im Zuge der technischen Umsetzung des bereits als Satzung beschlossenen Teilbereichs Änderungen, die Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

Die geänderten Teile im Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt am 25.07.2016 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die aufgeführten Änderungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den dargestellten geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können, die Frist wurde auf einen Monat festgelegt.

2. Sachstand

Die geänderten Teile im Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 15.03.2011/15.06.2011/19.05.2016 mit ergänztem Umweltbericht nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 30.07.2016 von 08.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 27.07.2016 mit einer Frist bis 30.09.2016 erneut zu den geänderten Teilen der Planung beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden entsprechend der Anlage 1 behandelt. Von den Behörden und sonstigen Trä-

gern öffentlicher Belange liegen 5 Stellungnahmen vor, aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme der SVT beinhaltet Hinweise zum ÖPNV, aus denen sich jedoch keine Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes ergeben hat. Auch die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege macht keine Veränderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, die dort enthaltenden Hinweise beziehen sich auf Einzelbauvorhaben und werden im Rahmen der dafür notwendigen Genehmigungsverfahren abgearbeitet.

Das RP Tübingen macht Belange der Raumordnung geltend und Belange des Hochwasserschutzes. Die Stellungnahme des für Hochwasser zuständigen Landesbetriebs Gewässer machte deutlich, dass die Beschreibung der Lage einer im Bebauungsplan geregelten Grünfläche zu undeutlich war. Sie wurde im Textteil des BPlans präzisiert.

Die für Raumordnung zuständige Stelle des Regierungspräsidiums Tübingen sieht im Bebauungsplan einen Verstoß gegen den Regionalplan, weil die Festsetzung von Mischgebieten aus Sicht des RP die Gefahr beinhaltet, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit je bis zu 800 m² Verkaufsfläche ansiedeln könnten und dadurch eine Agglomeration entstehen könne, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen wäre. Ein solches wäre an diesem Standort nicht zulässig.

Die Verwaltung begrüßt das in dieser Stellungnahme erkennbare Engagement des RP gegen Einzelhandelsstandorte auf der „grünen Wiese“ und für lebendige Zentren von zentralen Orten, hält die zum Ausdruck gebrachte Gefahr aber an dieser Stelle für unbegründet. Im Bebauungsplan sind nur zwei Flächen vorhanden, deren Baufenster groß genug wären für größere Handelsnutzungen: die Fläche B4 und ein Baufenster im Gebiet B11. B4 ist von der Baugruppe „Alte Weberei Carré“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut worden, das im EG neben Garagen mehrere kleinere gewerblich genutzte Flächen und den Lebensmitteladen Carrémarkt mit ca. 200 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Angesichts der Eigentümerstruktur (Teileigentum nach WEG, Betreiber der Gewerbeflächen sind in der Regel auch Eigentümer der Flächen) und der massiven Bauweise in Beton steht nicht zu befürchten, dass in absehbarer Zeit im EG Einzelhandelsverkaufsflächen in einer solchen Größe entstehen könnten, dass sie mit dem Regionalplan verhindert werden sollten. Für B11 wiederum besteht ein städtebaulicher Vertrag, in dem sich die Besitzer für sich und für ihre Rechtsnachfolger zur Umsetzung einer detaillierten Planung verpflichtet haben, die im Souterrain ca. 670 m² Verkaufsfläche vorsieht. Geplant ist hier der Verkauf von Produkten der Firma EGERIA, also die Fortführung einer über Jahrzehnte bestehenden Tradition. Alle weiteren im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietsflächen eignen sich durch die geringen zusammenhängenden Flächen nicht für Nutzungen, die zusammengenommen zu einer Agglomeration führen könnten. Das Vorliegen einer Agglomeration im Sinne der Raumordnung erfordert eine räumlich funktionale Einheit unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, einer Ergänzung der Sortimente oder der Nutzung von Synergieeffekten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Regeln zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine solche Entwicklung nach Auffassung der Verwaltung nicht zu. Eine klarstellende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen werden keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, die Begründung des Bebauungsplanes wurde aktualisiert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Wie im Sachstand beschrieben, könnte eine klarstellende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die das Entstehen von Agglomerationen von Verkaufsstellen für zentrenrelevante Produkte ausschließt. Da diese Änderung jedoch mehr als redaktionell in den Inhalt des Bebauungsplans eingreift, wäre vor Satzungsbeschluss eine erneute Auslegung nötig.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine