

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Matthias Henzler, Telefon: 07071 204-2659
Gesch. Z.: /

Vorlage 355/2013
Datum 22.08.2013

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Steinlachwasen" - Billigung des
Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der
örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 289/2012

Anlagen: 6
Anlage 1_zu Vorlage 355-2013_Bplan
Anlage 2_zu Vorlage 355-2013_Festsetzungen
Anlage 3_zu Vorlage 355-2013_Begründung
Anlage 4a_zu Vorlage 355-2013_UB
Anlage 4b_zu Vorlage 355-2013_Habitatspotentialanalyse
Anlage 5_zu Vorlage 355-2013_Datenübersicht

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.08.2013 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne sollen die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen geschaffen werden. Auf diese Weise kann der Flächenbedarf der ansässigen Gewerbebetriebe gedeckt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In den vergangenen Jahren wurde bei zahlreichen Bauvorhaben im Gewerbegebiet „Unter dem Holz/Steinlachwasen“ ersichtlich, dass für die ansässige Firmen ein Entwicklungsbedarf über das gültige Planungsrecht hinaus gegeben ist. Für Bauvorhaben waren vor allem die festgesetzten Gebäudehöhen und Baufenster hinderlich.

Aktuell und in den nächsten Jahren sind Bauvorhaben geplant, die für die Stadt Tübingen von besonderer Bedeutung sind. Hervorzuheben sind die Vorhaben der Firmen Erbe Elektromedizin GmbH und Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH. Die Firma Hartmetall-Werkzeugfabrik Paul Horn GmbH möchte im Bereich Dusslinger Weg kurzfristig ein 3-geschossiges Produktionsgebäude (ca. 170m lang, ca. 45m breit und ca. 20m hoch) realisieren. Mittelfristig soll zudem auf dem bestehenden Parkplatz am Dusslinger Weg ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude entstehen.

Die Firma Erbe Elektromedizin GmbH beabsichtigt ihre Parkierung in der Ernst-Simon-Straße zu konzentrieren und plant hierfür ein ca. 6-geschossiges Parkhaus. Um diese Vorhaben zu ermöglichen und die bauliche Ausnutzung im Gewerbegebiet insgesamt zu verbessern, werden mit diesem Bebauungsplan die im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne überlagert.

Das städtebauliche Konzept zielt auf eine optimierte bauliche Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen ab. Demnach sind zukünftig Gebäude mit einer Höhe von 12m bis 20m zulässig. Heute beträgt die max. Gebäudehöhe, von der in mehreren Fällen bereits befreit wurde, zwischen 7m und 10m. Um die Gewerbeflächen möglichst flexibel und effektiv nutzen zu können, werden die vorhandenen Baufenster vergrößert und die Längenbeschränkung für Gebäude aufgehoben. Entlang der Straßen ist auf den Baugrundstücken in der Regel ein 5 m breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten. Hierdurch wird ein angemessener Übergang zum öffentlichen Straßenraum geschaffen, der mittels Baumpflanzungen in diesem Streifen zusätzlich stadträumlich gefasst wird. Erschlossen werden die Gewerbeflächen über die vorhandenen öffentlichen Straßen. Details zum städtebaulichen Konzept können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden (siehe Anlage 3).

Durch die optimierte Ausnutzung der Gewerbeflächen kann die Schaffung von gewerblichen Neubauf Flächen auf der „Grünen Wiese“ wirksam vermieden und den ansässigen Betrieben die Möglichkeit geboten werden, am Betriebsstandort zu erweitern. Dadurch lassen sich Arbeitsplätze am Ort sichern, Betriebsabläufe verbessern und zusätzliche Verkehre verringern. Wesentliche Grundlage für das Plankonzept war ein bereits frühzeitig von der Verwaltung in Auftrag gegebenes Gutachten zur Kaltluftströmung, das für die geplante Entwicklung keine siedlungsrelevanten Auswirkungen für das Stadtgebiet Tübingens prognostiziert.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.07.2012 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Steinlachwasen“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 08.09.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 10.09.2012 bis einschließlich 21.09.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.10.2012

aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Diese Stellungnahme wird zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter den Punkten 2 a) und 2 b) behandelt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Flächen im Süden verkleinert. Das Plangebiet umfasst nun eine Fläche von ca. 21,3 ha. Grund hierfür sind die Empfehlungen einer im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten wasserwirtschaftlichen Untersuchung. Die aus dem Plangebiet herausgenommenen Flächen liegen im abflusswirksamen Bereich des HQ 100. Vor deren Überplanung wird zunächst die Aufstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes für den hochwassergefährdeten Bereich der Steinlach empfohlen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 a und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt zur Anwendung.

a) Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Bestandsgebäude auf dem Flst. Nr. 1415/2 (14.09.2012)

Das Gebäude auf dem Flst. Nr. 1415/2 (Unter dem Holz 7+7/1) steht zum Teil im öffentlichen Straßenraum. Die Situation sollte mit dem Bebauungsplan bereinigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um einen städtebaulich angemessenen Übergang zum öffentlichen Straßenraum herzustellen, ist auf den Baugrundstücken entlang der Straße Unter dem Holz ein 5m breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten. Baumpflanzungen in diesem Streifen sollen den Übergang zu den öffentlichen Straßen stadträumlich fassen. Die Bäume bilden zugleich einen Puffer für die westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes und die damit verbundene Bereinigung der Grundstückssituation würden diesen Grundzügen der Planung entgegenstehen. Auch im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan, der nach Genehmigung des Gebäudes in Kraft getreten ist, liegt das Gebäude bereits außerhalb des Baufensters. Das Gebäude genießt aber nach wie vor Bestandsschutz.

b) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Tübingen (09.10.2012)

Im Plangebiet gibt es Strukturen (Fabrikgebäude, größere Bäume, Brachflächen), die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und Zauneidechsen geeignet sind. Damit bei der weiteren Bebauung nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird, sind die in der Habitatpotenzialanalyse genannten erforderlichen Maßnahmen unbedingt einzuhalten.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Wo und wie der erforderliche Ausgleich erbracht werden soll, wird nicht ausgeführt. Ohne einen vollständigen Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht

nicht möglich.

Gemäß den aktuellen Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen ist das Plangebiet teilweise durch hundertjährige Hochwasserereignisse und teilweise durch HQ 100 extrem-Ereignisse betroffen.

Da das Plangebiet bauplanungsrechtlich im Innenbereich liegt und kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, ergeben sich aus wasserrechtlicher Sicht derzeit keine Beschränkungen. Unabhängig davon sind die Belange des Hochwasserschutzes (wie z. B. die Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, hochwasserangepasstes Bauen) aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan sollen weitere Bauflächen geschaffen werden. Die Auswirkungen dieser erweiterten Baumöglichkeiten auf die Hochwassersituation sind gutachterlich zu ermitteln und die Ergebnisse zu berücksichtigen. Gegebenenfalls verlorengelassener Retentionsraum ist auszugleichen.

Durch die Planung wird die gewerbliche Nutzung ausgeweitet. Laut Umweltbericht ist bisher nur vorgesehen, die immissionsrelevanten Auswirkungen der Planung zu untersuchen, sofern durch die Überplanung innerhalb des Gebiets zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht wird. Es ist jedoch auch zu ermitteln und zu berücksichtigen, inwieweit sich die Immissionssituation auf gegebenenfalls angrenzende schützenswerte Gebiete verändert.

Im Plangebiet befindet sich die Altlast „Steinlachwasen 24“ (Schmid), für die Maßnahmen zur Grundwassersanierung durchgeführt werden. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet noch weitere Altstandorte (Unter dem Holz, Steinlachwasen 14-16, Steinlachwasen 10 und 8)

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bebauungsplan wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Zudem liegt eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans Steinlachwasen auf die Fledermausfauna vor. Die Belange des Artenschutzes wurden im Umweltbericht abgehandelt. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 BNatSchG erforderlich, die im Folgenden stichwortartig dargelegt sind:

Fledermäuse:

- Vor Fällung bzw. Abriss, Baumhöhlen- oder Gebäudeüberprüfung auf Nutzung als Fledermausquartier
- Erhaltung der Fledermausleit- und Habitatstrukturen östlich entlang des Waldrandes und im Westen entlang des Mühlbaches (gewässerbegleitender Gehölzbestand)
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung unter Vermeidung einer Abstrahlung nach oben und zur Seite zur Minimierung von Streulichteinflüssen auf das angrenzende Steinlachtal
- Entwicklung einer Leitstruktur zwischen Steinlachau und angrenzendem Waldgebiet durch Ergänzung einer Baumreihe entlang des Dußlinger Weges in Ostwestrichtung mit großkronigen Baumarten

Vögel:

- Beschränkung der Baufeldbereinigung und von Gehölzrodungen auf den Zeitraum von Oktober bis Februar
- Außerhalb Bauzeitenbeschränkung, Überprüfung auf die Nutzung als Niststätte

- CEF-Maßnahme bei Abriss der beiden als Mehlschwalben-Brutkolonie genutzten Gebäude im Dußlinger Weg in Form einer vorgezogenen Anbringung von Kunstnestern (Anmerkung zur Umsetzung: ein mit 16 Kunstnestern ausgestatteter „Schwalbenturm“ wurde im Frühjahr 2013 im Bereich des Wendehammers Dußlinger Weg zwischen Mühlbach und Steinlach aufgestellt)

Zauneidechse:

- Überprüfung auf Zauneidechsenvorkommen vor Erteilung der Baugenehmigung im Rahmen von Einzelbauvorhaben zum Nachweis der Absenz; bei Vorkommen, Maßnahmen zum Individuenschutz und zum Funktionserhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Bauzeitenbeschränkungen / Vergrämung)

Die oben genannten Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht abgehandelt. Demnach sind bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-/ Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Der für den Bebauungsplan erarbeitete grünordnerische Beitrag ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Bebauungsplan Steinlachwasen wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung erstellt. Durch eine Bebauung der im Plangebiet befindlichen Bauflächen ist nicht mit einer Änderung der Wasserspiegels zu rechnen. Es ist somit mit keinen negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu rechnen.

Als Eingangsfußbodenhöhe oder als Planungshöhe für Schutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude wird die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,5m empfohlen.

Entsprechend der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächenausbreitung beim HQ 100 liegen Teilflächen der Gewerbegebiete 10 und 11 im HQ 100 (siehe Anlage 1). Die Analyse der aktuellen Vermessungshöhen im Norden des Gewerbegebietes 10 hat ergeben, dass die Flächen im Bereich des neu gebauten Parkplatzes der Firma Horn deutlich höher und somit nicht in der Überflutungsfläche liegen. Die sich hieraus ergebende neue Überflutungsfläche sollte bei der Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarten berücksichtigt werden.

Für die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten 10 und 11 ist derzeit, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, eine Hochwasserschutzwand in Planung, die bis Ende diesen Jahres umgesetzt werden soll. Hierdurch werden die Bauflächen aus dem HQ 100 und damit auch aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet genommen. Mit negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ist, wie oben beschrieben, nicht zu rechnen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnquartiere und der sonstigen schutzwürdigen Nutzungen vor gewerblichen Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros u. ä.) werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Dies dient als Schutz vor gewerblichen Lärmwirkungen aus dem Plangebiet selbst und ist darüber hinaus auch gegenüber Verkehrslärm ausreichend.

Die Altlast „Steinlachwasen 24“ sowie die Standorte Steinlachwasen 14-16, 10 und 8 liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Altlastenverdachtsflächen im Norden des Gewerbegebietes 1 wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen auf die Verdachtsfläche hingewiesen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (15.10.2012)

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach, lokal auch von Hangschutt bzw. Schuttkegel- Ablagerungen. Die genaue Mächtigkeit dieser quartären Einheiten ist nicht bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an.

Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eisenbahnbundesamt (13.09.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen der Eisenbahn nicht überplant werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen der Bahn.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (05.10.2012)

Beim Bahnwärterhaus Steinlachwasen 11 (Flst. Nr. 2197) handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Dies sollte nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Hinweis auf § 20 DSchG sollte in den B-Plan übernommen werden:

„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bahnwärterhaus Steinlachwasen 11 liegt nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich. Der Hinweis auf § 20 DSchG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (02.10.2012)

Die Flst. Nrn. 1415/5 und 2216/4 stehen im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Der Überplanung kann nur zugestimmt werden, wenn im Voraus geklärt wird, inwieweit auf diese Grundstücke Kosten für Ausgleichsmaßnahmen fallen. Die künftige Nutzung und deren Ausmaß sind mit dem Land zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flst. Nr. 2216/4 liegt nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für das im Gewerbegebiet 1 liegende Flst. Nr. 1415/5 fallen keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an. Im Gewerbegebiet 1 werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 12m Höhe Gebäude zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,8 und die Geschößflächenzahl max. 2,4. Hierdurch werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zusätzliche Baurechte geschaffen. Das bestehende Gebäude mit einer Höhe von ca. 8 m ist nach wie vor planungsrechtlich zulässig.

DB Services Immobilien GmbH (01.10.2012)

Eine Bewertung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb ist durchzuführen. Die Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete sind nachzuweisen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entsprechende Schutzvorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Der Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können (§ 1004 BGB i. V. m. § 906 BGB, Bundesimmissionsschutzgesetz).

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehen. Diese Flächen müssen zunächst entwidmet werden, bevor sie rechtskräftig überplant werden können. Ggf. sollten diese Flächen als Bahnflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden oder aus dem Plangebiet herausgenommen werden.

Für den Streckenausbau der Bahnlinie Tübingen - Sigmaringen sind entsprechende Flächen freizuhalten. Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebs sind der DB weiterhin zu gewähren. Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der DB Services Immobilien GmbH zur Stellungnahme zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für schutzwürdige Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros u. ä.) entlang der Bahntrasse ist der Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Dies dient als Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen aus dem Plangebiet selbst und ist darüber hinaus auch gegenüber Verkehrslärm ausreichend.

Die Hinweise zu den Immissionen aus dem Bahnbetrieb wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG mehr. Insofern sind auch die Bahntrasse und der geplante zweigleisige Streckenausbau der Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen von der Überplanung nicht betroffen.

Spätere Bauanträge auf Nachbargrundstücken werden der DB Services Immobilien GmbH zur Stellungnahme weitergeleitet.

EnBW (02.10.2012)

Über das südliche Plangebiet führt die 110 kv Leitungsanlage Nehren Tübingen. Die Leitungssachse, die Maststandorte sowie die Schutzstreifen der Leitungsanlage sind im beigelegten Lageplan eingetragen. Der Schutzstreifen hat eine Breite von je 22m rechts und links der Leitungssachse. Dies ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Leitungsanlage mit Schutzstreifen ist mit einem Leitungsrecht zu sichern. Eine Bebauung und Nutzung ist nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der ENBW zulässig. Bei Anpflanzungen im Schutzstreifen müssen Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Dies sollte bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungsanlagen liegen nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Deutsche Telekom GmbH (08.10.2012)

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist nicht geplant. Vorhandene Leitungen sind zu berücksichtigen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Beim Ausbau bzw. bei Veränderungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplan zu keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen TK-Linien kommt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

Das Plankonzept stellt aus Sicht der Verwaltung eine sinnvolle Abwägung zwischen wirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen dar. Die Höhenentwicklung des Areals ist angesichts einer flächensparenden Baulandentwicklung vertretbar.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann insbesondere das kurzfristig geplante Produktionsgebäude der Firma Horn nicht umgesetzt werden. Eine Bebauung ist entsprechend der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne weiterhin möglich.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Tübingen getragen. Darüber hinaus muss der Löschwassergrundschutz im Gewerbegebiet verbessert werden. Hierfür wird nach derzeitigem Stand der Bau von 2 oder 3 Löschwasseranlagen (z.B. Zisternen) erforderlich, die aber in Teilen auch ohne die geplante Entwicklung für die bestehenden Nutzungen zur Verfügung zu stellen sind. Die Kosten sind von der Stadt Tübingen zu tragen und werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt. Im Osten der Gewerbegebiete 10 und 11 werden bestehende Bauflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Für diese Flächen kann eine Übernahme durch die Stadt Tübingen erforderlich werden.

6. Anlagen

Anlage 1_zu Vorlage 355-2013_Bplan

Anlage 2_zu Vorlage 355-2013_Festsetzungen

Anlage 3_zu Vorlage 355-2013_Begründung

Anlage 4a_zu Vorlage 355-2013_Umweltbericht

Anlage 4b_zu Vorlage 355-2013_Habitatspotentialanalyse

Anlage 5_zu Vorlage 355-2013_Datenübersicht