

Beschlussvorlage

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

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

Bezug: 289/2012; 355/2013

Anlagen: 6 Anlage 1 _Abwägung Stellungnahmen
Anlage 2_Zeichnerischer Teil
Anlage 3_Festsetzungen
Anlage 4_Begründung
Anlage 5_Umweltbericht
Anlage 6_Datenübersicht

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 12.08.2013 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Steinlachwasen“ in der Fassung vom 12.08.2013, zuletzt geändert am 13.11.2013, 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 12.08.2013, zuletzt geändert am 13.11.2013, werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

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 der Planung zahlreicher Bauvorhaben im Gewerbegebiet „Unter dem Holz/Steinlachwasen“ ersichtlich, dass für viele ansässige Firmen ein Entwicklungsbedarf über das gültige Planungsrecht hinaus gegeben ist. Für die Vorhaben 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) umsetzen. 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 Verfahren die im Plangebiet bestehenden Bebauungspläne geändert.

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, wurden die vorhandenen Baufenster vergrößert und die Längenbeschränkung für Gebäude aufgehoben. Entlang den Straßen ist auf den Baugrundstücken in der Regel ein 5m breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten. Hierdurch wird, verbunden mit Baumpflanzungen, ein angemessener Übergang zum öffentlichen Straßenraum geschaffen. 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.

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates hat am 16.09.2013 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ und

den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.09.2013 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.08.2013 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Montag, den 30.09.2013, bis einschließlich Freitag, den 1.11.2013, öffentlich ausgelegt. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage 1 behandelt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Nach der Abwägung der Stellungnahmen werden keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. In den Bebauungsplan wurden einzelne Anregungen als Hinweis aufgenommen. Teilweise wurde die Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann insbesondere das kurzfristig geplante Produktionsgebäude der Firma Horn nicht umgesetzt werden.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Tübingen getragen. Darüber hinaus muss der Löschwassergrundschatz im Gewerbegebiet verbessert werden. Hierfür wird nach derzeitigem Stand der Bau von 3 Löschwasseranlagen erforderlich, die aber in Teilen auch ohne die geplante Entwicklung für die bestehenden Nutzungen zur Verfügung zu stellen sind. Für die Planung und den Bau der ersten Anlage wurden 120.000 € in den Haushalt 2014 (HH-Stelle 2.63.00.95.00.000-1165) eingestellt. Für die beiden anderen Anlagen wurden im Jahr 2015 240.000 € veranschlagt. 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.

Nach § 25 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Rechtskraft einer Beitragspflicht (Nachveranlagung) zu einem Abwasserbeitrag.

6. Anlagen

Anlage 1_zu Vorlage 450 -2013_Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 2_zu Vorlage 450 -2013_Bebauungsplan

Anlage 3_zu Vorlage 450-2013_Festsetzungen

Anlage 4_zu Vorlage 450-2013_Begründung

Anlage 5_zu Vorlage 450-2013_Umweltbericht

Anlage 6_zu Vorlage 450-2013_Datenüberischt

