

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Traufäcker" in Tübingen - Lustnau; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**
Bezug: 56/2014, 56a/2014
Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Konzeption Neubau Stand 15.12.2014 (Anlage 2)

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“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB 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 Bebauungsplanes „Traufäcker“ in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

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 Flst. Nr. 1639 ansiedeln. Neben Produktionsflächen ist auch eine Fläche für Gastronomie 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.

2. Sachstand

Nach diversen Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung hat das Unternehmen Café Lieb einen ersten Entwurf für einen Neubau auf den Flst. Nr. 1633 und 1639 vorgelegt. Dieses Konzept sah neben Produktionsflächen, Lager- und Logistikflächen auch eine Fläche für Gastronomie in der Größenordnung 300-400 m² vor (vgl. hierzu auch Vorlagen 56/2014 und 56a/2014). Seitens der Verwaltung wurde die Gastronomie wegen möglicher Auswirkungen auf umliegende Gastronomie- und Bäckerbetriebe kritisch eingestuft. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat der Ansiedlung des Unternehmens in der Sitzung am 31.03.2014 unter der Maßgabe zugestimmt, dass max. eine innenliegende Gastronomiefläche von 300 m² realisiert wird. Das Konzept des Café Lieb wurde nun hinsichtlich der Gastronomiefläche an die Beschlusslage angepasst und sieht derzeit lediglich eine Bebauung des Flst. Nr. 1633 vor (vgl. Anlage 2).

Die Grundstücke sind im derzeit gültigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens sollen durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 12 BauGB und § 13 a BauGB geschaffen werden. Das Café Lieb als Vorhabenträger hat hierfür am 08.01.2015 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und nachgewiesen, dass das Unternehmen finanziell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen sowie die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen. Die Stadt wird hierzu mit dem Vorhabenträger einen Planungskostenvertrag abschließen.

Flst. Nr. 1633 steht im Privateigentum. Der Vorhabenträger wird durch Abschluss eines Erbpachtvertrags mit dem Eigentümer über das Grundstück verfügen können. Flst. Nr. 1639 steht im Eigentum der Stadt und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bis auf einen Gewässerrandstreifen an den Vorhabenträger veräußert.

Auch wenn nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 13 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung zwar keine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich ist, so werden die Umweltbelange dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt. Im weiteren Verfahren sind neben dem Artenschutz insbesondere folgende Umweltthemen zu berücksichtigen und abzuarbeiten: Hochwasser Neckar und Blaulach, Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Zone III A, angrenzender Wald.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden, sobald erste Ergebnisse v. a. zu den Untersuchungen Artenschutz und Hochwasser Blaulach (Ausuferungen der Blaulach derzeit noch nicht bekannt) vorliegen und das Plankonzept an die Ergebnisse dieser Untersuchungen angepasst und konkretisiert wurde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

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 Auswirkung

Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger einen Planungskostenvertrag abschließen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, 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 verpflichtet sich der Vorhabenträger im Planungskostenvertrag, die Kosten für erforderliche Gutachten (z. B. Hochwasser, Artenschutz) zu übernehmen.

Eigentümerin des Flst. Nr. 1639 ist die Stadt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Flst. an den Vorhabenträger zu veräußert. Die Fläche des Gewässerrandstreifens auf diesem Grundstück soll im Eigentum der Stadt verbleiben.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Konzeption Neubau Stand 15.12.2014 (Anlage 2)