

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortschaftsrat Hirschau

Betreff: **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rittweg Nord, Teil 1" in Tübingen-Hirschau**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: -

Anlagen: 1 Geltungsbereich (Anlage 1)

1 Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 2 Wochen am Verfahren beteiligt.
3. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend der Planung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Erweiterungsabsichten der vorhandener Gewerbebetriebe südlich des Rittwegs wie auch der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In Hirschau bestehen Erweiterungsabsichten vorhandenen Gewerbebetreibender südlich des Rittwegs. Darüber hinaus sind weitere Gewerbebetriebe konkret an einer Ansiedlung in Hirschau interessiert.

2. Sachstand

Der Städtebauliche Rahmenplan für Hirschau sieht nördlich des Rittwegs Erweiterungsflächen für Gewerbe vor. Die Fläche ist bereits durch den Rittweg erschlossen. Sie soll der Erweiterung der vorhandenen Betriebe südlich des Rittwegs dienen und Angebote für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten. Die Gewerbefläche soll in Bauabschnitten entwickelt werden, die den konkreten Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten Rechnung tragen.

Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Wohnbebauung soll dauerhaft eine vorhandene Grünstreifen, die landwirtschaftlich genutzt ist, erhalten bleiben. Der Städtebauliche Rahmenplan sieht nördlich entlang des geplanten Gewerbegebietes Eingrünungsmaßnahmen vor. Sie sollen dazu beitragen, dass die geplante Nutzung in das Landschaftsbild eingebettet und zu der nördlichen Wohnbebauung optisch abgeschirmt wird.

Aktuell liegen mehrere, konkrete Anfragen für Gewerbegrundstücke in Hirschau vor. Die Fa. Aicheler & Braun, die bereits im Gewerbegebiet Rittweg angesiedelt ist, benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten, die südlich des Rittweges nicht realisiert werden können. Darüber hinaus gibt es drei weitere konkrete Anfragen für Gewerbegrundstücke von Firmen, die bereits in Hirschau ansässig sind oder einen besonderen Bezug zum Ortsteil haben.

Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, soll nun für einen ersten Bauabschnitt ein Bebauungsplan aufgestellt werden, nachdem es der Verwaltung im letzten Vierteljahr gelungen ist, den notwendigen Grunderwerb durchzuführen. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt rund 1,5 ha für den ersten Bauabschnitt erworben. Im Planbereich gibt es lediglich noch 2 private Grundstückseigentümer, die jedoch selbst Interesse an einer Baumöglichkeit haben, bzw. selbst bauen wollen.

Der erste Bauabschnitt soll in räumlicher Nähe zu der Firma Aicheler & Braun entwickelt werden. Die Aussagen des Städtebaulichen Rahmenplans wurden dazu konkretisiert. Die Tiefe des Geltungsbereiches ist so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung eines ca. 10 m breiten Pflanzstreifens im Norden eine Bebauungstiefe von ca. 35-40 m ermöglicht wird. Im östlichen Bereich wird als nördliche Begrenzung der vorhandene Graben aufgenommen und in die Begrünung integriert. Die Abweichung vom Städtebaulichen Rahmenplan ist begründet in der vorhandenen Lage des Grabens. Würde der Graben nicht in die geplante Eingrünung eingebunden, verblieben zwischen Gewerbegebiet und Graben Reste von Ackerflächen, die kaum mehr bewirtschaftet werden können. Der vorhandene Graben kann für die Entwässerung der Dachflächen herangezogen werden; Konflikte zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Toräcker - Dischinger“ sind durch den reduzierten Abstand nicht zu erwarten. In diesem Bereich ergibt sich eine Bebauungstiefe von ca. 55-60 m.

Die Entwicklung eines Plankonzeptes für das Gewerbegebiet erfolgt in den nächsten Planungsschritten.

3. Lösungsvarianten

- a. Es wird kein Bebauungsplan aufgestellt.
- b. Es wird ein Bebauungsplan für einen ersten Bauabschnitt aufgestellt, der der Nachfrage nach Gewerbeflächen unter Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten bereits vorhandener Betriebe Rechnung trägt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante b. zu folgen. Das ausgearbeitete Plankonzept, das der frühzeitigen Beteiligung zu Grunde gelegt wird, wird vor Durchführung des Beteiligungsverfahrens im Ortschaftsrat Hirschau und im Planungsausschuss erörtert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

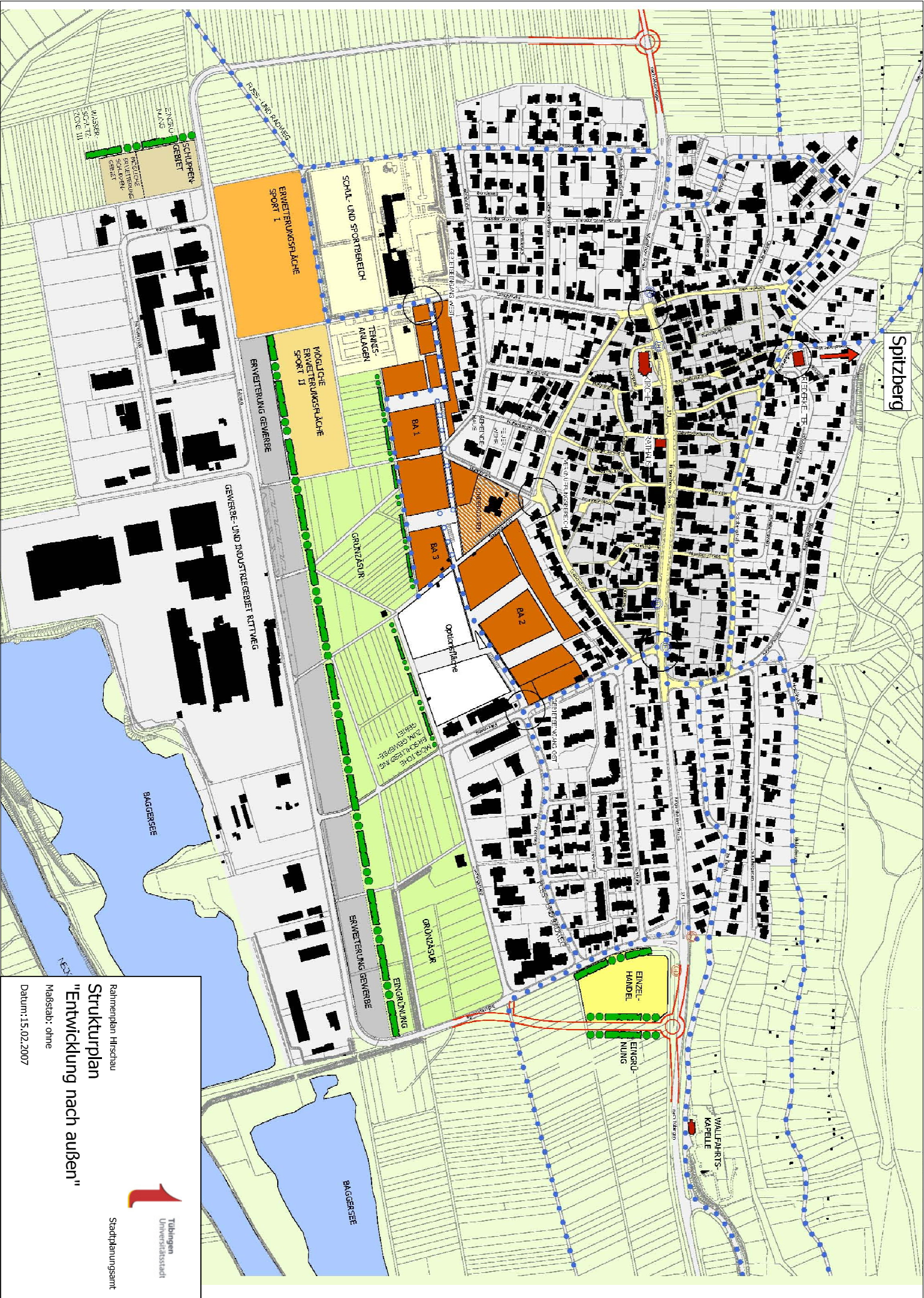
1 Geltungsbereich (Anlage 1)

1 Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2)



Geltungsbereich
Gewerbegebiet
B-Plan "Rittweg Nord" Teil 1
 Maßstab: ohne
 Datum: 15.02.2007


 Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanungsamt



Spitzberg

Rahmenplan Hirschau
Strukturplan
"Entwicklung nach außen"

Maßstab: ohne

Datum: 15.02.2007



Stadtplanungsamt