

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: **Aischbach Teil II**
Verkehrerschließung
Bezug: Vorlage 181/2007
Anlagen: ---

Zusammenfassung:

Die Kreishandwerkerschaft verzichtet auf ihre Forderung, den Handwerkerpark nach Westen fortzuführen, indem die Straße „Handwerkerpark“ verlängert wird. Allerdings soll auch das geplante Gewerbegebiet möglichst für Handwerksbetriebe bereitgestellt werden und die hohen Qualitätsanforderungen des Handwerkerparks bezüglich Architektur und Ökologie erfüllen.

Damit bietet sich die Möglichkeit, der Gärtnerei Sinner nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (Erschließung/Ausgleichsmaßnahmen) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ammertal Teil III“ in Aussicht zu stellen, wenn das Bauvorhaben den Zielsetzungen des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ entspricht.

Ziel:

Der Gärtnerei Sinner soll ermöglicht werden, schnellstmöglich den Neubau der Betriebsanlagen und der erforderlichen Gebäude zu errichten, da der Standort an der Friedrich-Dannenmann-Straße derzeit bereits aufgelöst wird.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Planungsausschuss hat am 01.10.2007 die Vorlage 181/2007 beraten, die die Erschließung des Plangebiets „Aischbach Teil II“ gemäß Variante 7 empfiehlt. Die Entscheidung wurde zurückgestellt, da die Kreishandwerkerschaft Einwände gegen die Planung erhob.

2. Sachstand

Am 29.10.2007 fand im Technischen Rathaus eine Besprechung mit den Vertretern der Kreishandwerkerschaft und der Verwaltung statt. Dabei wurde deutlich, welches Engagement die Kreishandwerkerschaft bei der Entwicklung des Handwerkerparks geleistet hatte und mit welchem hohem Anspruch das Projekt verwirklicht wurde. In der Konzeption war eine mögliche Erweiterung und gestalterische Fortführung nach Westen vorgesehen. Eine Berücksichtigung der vorhandenen Gewächshäuser der Gärtnerei Sinner im städtebaulichen Entwurf der Planungsgruppe LOG ID erfolgte nicht.

Die Verwaltung erläuterte das damals bereits gültige Planungsrecht, das zwischen Handwerkerpark und Weilersbach eine Straßenverbindung zwischen der B 28 und der Sindelfinger Straße vorsieht. Diese Straßenverbindung nach Osten in den Handwerkerpark zu verlegen und den Knoten „B 28/Handwerkerpark“ für die Erschließung des Gewerbegebiets „Sindelfinger Straße“ zu nutzen, hatte die Straßenbauverwaltung bereits im Bebauungsplanverfahren „Handwerkerpark beim Aischbach“ abgelehnt, da der Knoten dies nicht leiste.

Die Planung und der bisherige Planungsprozess des Bebauungsplans „Aischbach Teil II“, insbesondere die Erschließungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen mit ihren jeweiligen Auswirkungen auf die Flächennutzung und die Kosten wurden dargestellt. Unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen und ökonomischen Rahmenbedingungen erklärte die Kreishandwerkerschaft, dass sie einen Verzicht auf die Verlängerung der Straße „Handwerkerpark“ akzeptieren könne.

3. Lösungsvarianten

3.1 Erschließungsvariante 2

Die Fortführung der Straße „Handwerkerpark“ und die Verbindungsstraße zwischen B 28 und Sindelfinger Straße, wie von der Kreishandwerkerschaft im Schreiben an die Verwaltung vom 12.10.2007 gefordert, wird vom Regierungspräsidium nicht abgelehnt, wenn der neue Knoten „West“ im ersten Bauabschnitt hergestellt würde.

Die Gärtnerei Sinner, deren Gebäude bei dieser Erschließungsvariante die Bauflucht des Handwerkerparks aufnehmen würden, müsste ihre Betriebsfläche nach Westen über ihr eigenes Grundstück hinaus ausdehnen.

Die Kreishandwerkerschaft bewertet es als positiv, dass die Adresse „Handwerkerpark“ im Erweiterungsgebiet erhalten werden könnte. Unklar ist, ob die Architektur des Handwerkerparks fortgeführt werden könnte oder sollte, da die Gärtnerei eine Zäsur darstellt.

Bei ca. 8.000 m² GE-Fläche und ca. 3.000 m² GEe-Fläche würde der Verlust an Gewerbefläche gegenüber den Varianten 5 und 7 ca. 3.000 m² betragen wegen der Straßenfläche der verlängerten Straße „Handwerkerpark“ einschließlich der nördlich angrenzenden Grund-

stücksteile. Dies wird von der Kreishandwerkerschaft als negativ gesehen, da bereits heute in Tübingen für kleine und mittlere Unternehmen mit einem Flächenbedarf von 1.000 bis 2.000 m² zu wenig Flächen vorhanden seien.

3.2 Erschließungsvarianten 5 und 7

Bei Verzicht auf die Fortführung der Straße „Handwerkerpark“ könnte die Gärtnerei auf eigenem Grundstück bleiben, da die Gebäude näher an die B 28 heranrücken könnten. Die Erschließung der Gärtnerei würde über den Knoten „B 28/Handwerkerpark“ erfolgen. Dies würde vom Regierungspräsidium akzeptiert. In einem städtebaulichen Vertrag würden mit der Gärtnerei Sinner die Erschließungsbeitragspflicht sowie die Regelungen zur Umlegung und zu Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Mit ca. 11.000 m² GE-Fläche und ca. 3.000 m² GEE-Fläche kann mehr gewerbliche Baufläche bereitgestellt werden als in Variante 2.

Die Kreishandwerkerschaft stimmt aus ökonomischen Gründen dem Verzicht auf die Fortführung der Straße „Handwerkerpark“ und der flächensparenden Erschließung der Baugrundstücke von der geplanten Verbindungsstraße zwischen B 28 und Sindelfinger Straße zu. Es sei allerdings die Erschließung gemäß Variante 5 zu bevorzugen, weil bei Variante 7 die Gefahr bestünde, dass größere Bauflächen an der B 28 über lange Zeit ungenutzt blieben. Zudem sei eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets „Sindelfinger Straße“ an die B 28 für heute ansässige und zukünftige Betriebe sinnvoll sowie die Entlastung der Wohnnutzung in der Westbahnhofstraße und die Verkehrsberuhigung des Bereichs Aischbachschule schon lange gewünscht.

Die Adresse des neuen Gewerbegebiets müsste eindeutig sein, damit es nicht zu Verwechslungen mit dem Handwerkerpark kommt. Die Ansprüche an eine hochwertige Architektur und an die ökologischen Auflagen sollten denen des Handwerkerparks entsprechen. Wie im Handwerkerpark sollten möglichst nur Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Die Verbindung von Arbeiten und Wohnen auf den jeweiligen Parzellen sollte ermöglicht werden.

4. Vorgehen der Verwaltung

Mit den Erschließungsvarianten 5 und 7 ist die wirtschaftlichste Ausnutzung der Flächen verbunden. Deshalb empfiehlt die Verwaltung den Verzicht auf die Fortführung der Straße „Handwerkerpark“ (siehe Vorlage 181/2007).

Damit könnte die städtebauliche Konzeption für die Gärtnerei Sinner festgelegt werden und mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Ortsbauplans „Ammertal Teil III“ vom 15.09.1966 eine Baugenehmigung für den Neubau von Produktions- und Betriebsgebäuden in Aussicht gestellt werden.

Im weiteren Planungsprozess des Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ sollte die Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft gesucht werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Vorlage 181/2007.