

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Pfrondorf**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Weiherwasen" in Tübingen - Lustnau;
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des
Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie
Auslegungsbeschluss**

Bezug: 81/2015

Anlagen: 5 Anlage 1_Bebauungsplan v. 09.02.2017
Anlage 2_Textliche Festsetzungen v. 09.02.2017
Anlage 3_Begründung v. 09.02.2017
Anlage 4_Umweltbericht v. 10.02.2017
Anlage 5_Behandlung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage mit Reithalle und Reitplatz sowie eines Hundesportplatzes geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das etwa 4,0 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lustnau, an der Grenze zu Pfrondorf. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum und sind teils bereits langjährig an den Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. verpachtet. Mit dem Bebauungsplan „Weiherwasen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reithalle sowie eines Hundesportplatzes geschaffen werden.

Bislang findet der Betrieb des Reit- und Fahrvereins auf dem innerhalb des Geltungsbereichs „Weiherwasen“ liegenden Reitplatz und in der ca. 500 m südlich gelegenen, bestehenden Reithalle statt. Aufgrund steigender Mitgliederzahlen und ergänzenden Angeboten von therapeutischen Maßnahmen ergeben sich zunehmend Engpässe im Reitbetrieb der vorhandenen Halle. Des Weiteren besteht bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder. Aus den genannten Gründen und in der Absicht den Reitbetrieb an einem Ort zu bündeln, plant der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen im direkten Umfeld des bestehenden Reitplatzes. Für die Errichtung der geplanten Reithalle wurde dem Verein eine Förderung durch den Landessportbund zugesagt.

Neben der Anlage für Reitsport soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherwasen“ der Standort für einen Hundeübungsplatz gesichert werden. Ein Hundesportverein bietet bereits Kurse auf einem provisorisch an der nördlichen Gebietsgrenze eingerichteten Platz an.

Um die Reithalle und einen Hundeübungsplatz auf dem im Außenbereich liegenden Gelände realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung durchgeführt. Die Flächen für die Reit- und Hundesportanlagen sollen auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen verbleiben und an die Nutzer verpachtet werden.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Für die Reithalle ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ vorgesehen. Die Trainingsflächen für den Reit- und Hundesport werden als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die geplante Reithalle soll in Ost-West-Ausrichtung, auf einer mit üppigen Gehölzen umgebenen Wiesenfläche errichtet werden. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche der Abreitplatz des Reitvereins, dessen Einrichtung langfristig nordöstlich der neuen Halle vorgesehen ist. Auf dem nach Westen ansteigenden Gelände wird die ca. 7,00 – 7,50 m hohe Halle teilweise in das Gelände eingelassen. Das Baufenster ist so bemessen, dass eine Reithalle mit einer ca. 60 x 20 m großen Reitbahn, angrenzenden Stallungen und notwendigen Neben- und Sozialräumen unterbracht werden kann. Für die untergestellten Pferde können darüber hinaus bis zu 15 Paddocks an den Stalltrakt angebaut werden. Die für den Betrieb der Anlage erforderliche Dungelege kann nördlich der Halle, mit Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg, ebenfalls innerhalb des Baufensters hergestellt werden. Innerhalb der im Sondergebiet „Reitanlage“ mit „Na“ gekennzeichneten ca. 6 x 10 m großen Fläche können Nebenanlagen, die unmittelbar der Reitanlage dienen, untergebracht werden. Derzeit befindet sich an dieser Stelle ein Anmeldehäuschen, welches bei Reitturnieren genutzt wird.

Im Norden des Plangebiets befinden sich zwei Anlagen der örtlichen und überörtlichen Trinkwasserversorgung. Diese Standorte sowie die zahlreichen abgehenden Leitungskorridore werden gesichert.

Außerhalb des Sondergebietes „Reitanlage“ und der Versorgungsflächen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Hundesport“ festgesetzt. Nördlich der Versorgungsanlagen, innerhalb der Teilfläche „B“ befindet sich das Gelände, das für den Hundesportplatz vorgesehen ist. Für die Durchführung von Kursen werden Trainingsgeräte aufgestellt. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, eine außenbereichsverträgliche Gerätehütte aufzustellen. Weitere Gebäude sind in der privaten Grünfläche nicht vorgesehen. In Ergänzung zur Reithalle wird innerhalb der privaten Grünfläche der bestehende Reitplatz abgesichert und die Einrichtung eines neuen Abreitplatzes ermöglicht. Der bereits aufgestellte Spring- und Dressur-Parcours wird weiterhin auf den Wiesenflächen möglich sein.

Das Plangebiet soll weitgehend von PKW-Verkehr freigehalten werden. Der an der südlichen Grenze vorhandene, geschotterte Parkplatz wird erweitert, um hier den notwendigen Stellplatzbedarf sowohl für die Nutzer der Reitanlage als auch für die Besucher des Hundesportplatzes abzudecken. Der An- und Abfahrtsverkehr wird konzentriert über den Steinbruchweg abgewickelt.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet werden so weit wie möglich erhalten. Dabei nehmen die getroffenen Erhaltungsgebote Rücksicht auf die zahlreich im Gelände verlaufenden Leitungskorridore, auf denen eine Bepflanzung i.d.R. nicht möglich ist. Zur weiteren Eingrünung werden Bäume und Gehölzgruppen am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzt. Vorhandene Gehölze stellen eine Eingrünung der Reithalle weitgehend sicher. Komplettiert wird diese durch eine Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Weges im Osten.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu einem großen Teil vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden zurückzuführen ist. Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über Maßnahmen, die über die theoretischen Wiederherstellungskosten im Gebiet finanziert werden. Zum vollständigen Ausgleich ist eine Zahlung von ca. 45.900 € brutto erforderlich. Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flurstücken im Umfeld des Plangebiets Streuobstwiesen angelegt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden um das Flurstück 3066/2 und im Westen um eine minimale Fläche entlang der Kreisstraße verkleinert. Die nördliche Fläche ist für den Betrieb des Reit- und Hundesportes nicht erforderlich und soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Westen wurde eine kleine Fläche des Flurstücks 3065 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um ggf. notwendige Flächen für die Einrichtung einer Bushaltestelle nicht anderweitig zu überplanen.

2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Weherwasen“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 25.07.2015 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form

einer Planaufgabe in der Zeit von 27.07.2015 bis 14.08.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 14.08.2015 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mehrere Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst mit Aussagen der Verwaltung bzgl. einer Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übermittelten Hinweise und Empfehlungen werden, wie in der Tabelle (Anlage 5) dargelegt, zur Kenntnis genommen bzw. entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen. Bedenken wurden insbesondere bzgl. einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung (Regionalplan Neckar-Alb2013) geäußert. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgte mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt und dem Regionalverband Neckar-Alb eine Abstimmung über die Rahmenbedingungen, unter denen ein Hallenbau mit den Aussagen des Regionalplans vereinbar ist. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt die in den Gesprächen genannten Punkte (Lage und Ausdehnung der Halle) auf.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit kritisiert insbesondere den Bau einer zweiten Reithalle in der Nähe zur bestehenden Halle. Thematisiert werden die durch den Neubau ausgelösten versorgungstechnischen und verkehrlichen Erschließungskosten sowie die Frage, welche Kosten hiervon von der Allgemeinheit übernommen werden sollen.

2.3 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans wären der Bau einer Reithalle und die Absicherung des Hundesportplatzes nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das Gelände verbleibt im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans unterliegt das Areal der neuen Reithalle der Abwasserbeitragspflicht. Der städtische Anteil ist im Haushalt 2018 zu veranschlagen. Über Pachtverträge mit den Nutzern werden diese Kosten umgelegt und Einnahmen erzielt. Die Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden von den Bauherren direkt getragen. Hierfür werden vertragliche Regelungen getroffen.

