

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**
Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Vorberatung im: **Ortschaftsrat Weilheim**

Betreff: **Bebauungsplanänderung "Schelmen" in Tübingen-Weilheim**
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: Vorlagen 39/05 und 286b/04
Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Textliche Festsetzungen vom 24.04.2006 (Anlage 2)
1 Begründung mit Umweltbericht vom 24.04.2006 (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Schelmen“, rechtskräftig seit dem 07.07.1983, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Plankonzept vom 24.04.2006.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Ziel:

Mit der Änderung des seit dem 07.07.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmen“ soll das am 26.07.1999 verabschiedete Zentren- und Märktekonzept umgesetzt werden. Die defizitären, nicht zentrenrelevanten Sortimente sollen an wenigen verkehrsgünstigen Standorten ergänzt werden, entlang der Reutlinger Straße und auf dem Gelände der bisherigen Gärtnereien südlich des Hagellocher Wegs. Mit den wenigen vorhandenen oder potentiellen, für die Gewerbeansiedlung geeigneten Flächen soll haushälterisch umgegangen werden, das Stadtzentrum und die anderen Standorte sollen sich gegenseitig ergänzen. Der großflächige Einzelhandel soll planungsrechtlich ausgeschlossen, der sonstige Einzelhandel nur als Ausnahme zugelassen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat bereits am 29.01.2001 die Änderung des seit dem 07.07.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmen“ beschlossen um die Ziele des Zentren- und Märktekonzeptes umzusetzen. Die Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 13.12.2004 auf Grund der Vorlage 286b/04 als Satzung beschlossen. Sie ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2004 In Kraft getreten.

Die Firma PMG Projekt Marketing Gesellschaft für Immobilienentwicklung mbH (PMG) hat Klage erhoben mit dem Antrag auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids über die planungsrechtliche Zuläs-

sigkeit eines Lebensmittelmarktes mit ca. 807 qm Verkaufsfläche auf dem Flurstück 2032 der Gemarkung Weilheim (Gelände der Firma Möck). In diesem noch anhängigen Rechtsstreit wurde ersichtlich, dass möglicherweise die Divergenz im Wortlaut des Auslegungsbeschlusses vom 22.07.2002 und des Satzungsbeschlusses vom 13.12.2004 und auch die Nichtfortführung der dem Aufstellungsbeschluss beigefügten Begründung im Verlauf des späteren Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Unwirksamkeit der Bebauungsplanänderung führen können.

2. Sachstand

Ausgelegt wurden textliche Festsetzungen mit folgendem Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. den §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.5 Nutzungsausschluss

Die Zulässigkeit selbständiger Einzelhandelsbetriebe wird ausgeschlossen.

Der Gemeinderat ist dem Vorschlag des Vermittlungsausschusses gefolgt und hat die textlichen Festsetzungen wie folgt als Satzung beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. den §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.5 Nutzungsausschluss

In den Baugebieten GI, GE und GEE wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Ausgenommen sind Gewerbebetriebe mit ergänzenden Handelsangeboten, z.B. Handwerksbetriebe mit zugeordneten Verkaufsflächen.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung erneut auszulegen, wenn dieser nach der Auslegung geändert wird. Im Bebauungsplanänderungsverfahren fand jedoch keine erneute Auslegung statt, weil die Verwaltung davon ausgegangen war, dass mit dem Satzungsbeschluss nur eine Erleichterung erreicht wurde, und sich deshalb eine erneute Auslegung erübrige. Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach der Auslegung geändert, so ist die Entwurfsbegründung grundsätzlich fortzuschreiben.

Vorsorglich wird daher ein neues Bebauungsplanänderungsverfahren nach neuem Recht (BauGB 2004) mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und mit Umweltbericht durchgeführt.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan „Schelmen“, rechtskräftig seit dem 07.07.1983, nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14-tägigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchzuführen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Textliche Festsetzungen

Zur Bebauungsplanänderung „Schelmen“



Tübingen
Universitätsstadt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

1.5. Nutzungsausschluss

In den Baugebieten GI, GE und GEe wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Ausgenommen sind Gewerbebetriebe mit ergänzenden Handelsangeboten, z.B. Handwerksbetriebe mit zugeordneten Verkaufsflächen.

Tübingen, den 24.04.2006

Begründung mit Umweltbericht

Zur Bebauungsplanänderung „Schelmen“

1. Anlass der Planung

Mit dem am 26.07.1999 vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen verabschiedeten Zentren- und Märktekonzept sollen die defizitären, nicht zentrenrelevanten Sortimente an wenigen verkehrsgünstigen Standorten ergänzt werden, entlang der Reutlinger Straße und auf dem Gelände der bisherigen Gärtnereien südlich des Hagellocher Wegs. Mit den wenigen vorhandenen oder potentiellen, für die Gewerbeansiedlung geeigneten Flächen soll haushälterisch umgegangen werden, das Stadtzentrum und die anderen Standorte sollen sich gegenseitig ergänzen. Der großflächige Einzelhandel soll planungsrechtlich ausgeschlossen, der sonstige Einzelhandel nur als Ausnahme zugelassen werden. Um diese Ziele des Zentren- und Märktekonzeptes planungsrechtlich umzusetzen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes „Schelmen“, rechtskräftig seit dem 07.07.1983.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll im GI, GE und GEe die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Gewerbebetriebe mit ergänzenden Handelsangeboten, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe mit zugeordneten Verkaufsflächen. Die Änderung des Bebauungsplans soll auch dem haushälterischen Umgang der für Industrie und Gewerbe geeigneten Flächen dienen.

In dem bestehenden Gewerbegebiet ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden. Westlich des Gewerbegebiets und westlich der L 370 befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt. Eine Häufung solcher Verkaufseinrichtungen ist aus stadtstrukturellen Gründen mit Blick auf das Zentren- und Märktekonzept nicht wünschenswert. Auch verkehrliche Aspekte sprechen in Anbetracht des erheblichen Verkehrsaufkommens auf der L 370 und der K 6900 gegen die Zulassung weiterer selbständiger Einzelhandelsbetriebe.

3. Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

3.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung zielt auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im GI, GE und GEe, um die Zielsetzungen des Zentren- und Märktekonzeptes umzusetzen. Überbaubare Flächen, Grünflächen, Pflanzgebote etc. ändern sich dadurch nicht.

3.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

An dieser Stelle erfolgt üblicherweise die Beurteilung, inwiefern die Inhalte des B-Planes die übergeordneten Ziele aus Fachplänen - insbesondere dem Landschaftsplan - und aus Fachgesetzen berücksichtigen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren begründet jedoch im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine Änderungen in Bezug auf die Umweltbelange. Daher erscheint es nicht sinnvoll, den Nachweis, ob und wie diese allgemeinen Vorgaben berücksichtigt wurden, anhand der Änderungen zu führen. Dies könnte nur anhand des ursprünglichen Bebauungsplanes belegt werden, der hier aber nicht Gegenstand der Betrachtung ist.

3.3 Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000

Das Schutzgebietesnetz Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) wird von den Planungen nicht berührt.

3.4 Bestand und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes

Ausgangspunkt für Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes ist der rechtskräftige Bebauungsplan, der festlegt, welche Nutzungsintensität bereits zum Zeitpunkt vor der Bebauungsplanänderung möglich sind:

GI im Norden, mit einer GRZ von 0,6,

- GE, mit GRZ 0,6,
- GEe mit GRZ von 0,5 bzw. 0,6
- MI mit GRZ von 0,4
- Pflanzgebote zur randlichen Eingrünung mit Baum- und Buschgruppen entlang der östlichen und nördlichen Bebauungsplangrenzen, sowie entlang von Teilen der westlichen Grenzen.
- Pflanzgebote für Einzelbäume an den Stellplätzen entlang der südlichen Bebauungsplangrenze.

Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden	Großflächige Versiegelung durch Überbauung und Verkehrsflächen bzw. Betriebshöfe	geringe Bedeutung
Wasser	Keine Oberflächengewässer, Retentionsfunktion durch Versiegelung stark eingeschränkt. Hoher Versiegelungsgrad, Grundwasserneubildung stark eingeschränkt	Vorbelastung, geringe Bedeutung
Klima/Luft	Hoher Versiegelungsgrad und Überbauung, daher Luftaustausch behindert, Aufheizung hoch und keine Filterung von Stäuben.	belastend
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Großflächig überbaute/versiegelte Flächen, Pflanzgebot für Eingrünung aus Büschen und Bäumen auf einer Länge von ca. 700 m, außerdem für ca. 13 Bäume, nur teilweise umgesetzt. Bislang nicht überbaute Flächen landwirtschaftlich genutzt	gering
Landschaftsbild und Erholung	Keine öffentlich zugänglichen Flächen für Landschaftserleben und Erholung, Einbindung des Gebietes durch Pflanzgebote vorgesehen, jedoch nur teilweise realisiert.	gering, negative Beeinflussung insbes. der Landschaft östlich des Geltungsbereichs
Biologische Vielfalt	Keine Vorkommen kennzeichnender oder gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften.	gering

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Menschen und seine Gesundheit	Wohnnutzung im Mischgebiet sowie westlich der L 370 und Wohngebiet südlich der K 6900, abgeschirmt durch Lärmschutzwall Bestehende Lärmbelastung aus dem Verkehr auf K 6900 südlich und L 370 westlich angrenzend. Lärmbelastung aus den Betrieben im GE und GI	hohe Belastung, hohe Empfindlichkeit der Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	bestehende Bebauung, keine Kulturdenkmale	hohe Bedeutung der Sachgüter
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine Wechselwirkungen über die oben beschriebenen Schutzgutfunktionen hinaus	-

3.5 Eingriffswirkungen

Schutzgut Mensch:

Durch den weitgehenden Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann verhindert werden, dass weiterer Einkaufsverkehr auf die L370 bzw. die K 6900 gezogen wird. Es sind keine Änderungen im Vergleich zur bereits vorhandenen Lärmbelastung zu erwarten.
Die übrigen Schutzgüter werden von den Änderungen nicht berührt.

3.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Auswirkungen

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird weitgehend ausgeschlossen, so dass auch die damit einhergehenden Belastungen (Lärm- und Luftemissionen aus Einkaufsverkehr) vermieden werden.

Bilanz

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Eingriffsregelung) und für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter.

3.7 Emissionen, Abfälle, Abwässer, Nutzung von Energie

Durch die geänderte Nutzungsvorgabe des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

3.8 Nullvariante, Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planänderung könnten sich Einzelhandelsbetriebe niederlassen. Dies würde voraussichtlich zu erhöhten Verkehrszahlen und damit einhergehend zu mehr Lärm- und Luftemissionen aus dem Verkehr führen.

Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten zur dargelegten Änderungsabsicht existieren nicht.

3.9 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

Monitoring

Es sind keine erheblichen Auswirkungen aus der Umsetzung der Planänderungen zu erwarten. Ein Monitoring entfällt daher.

Angewandte Methoden und Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage eines Vorher-Nachher-Vergleichs des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes und des neuen, geänderten Bebauungsplanes, sowie in Kenntnis der örtlichen Situation. Aufgrund der geringfügigen Änderungen waren keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, ebenso keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen aus der Planung ausgewirkt hätten.

3.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass der geplante Ausschluss von Einzelhandel im GE, GEe und GI des Bebauungsplangebietes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

Tübingen, den 24.04.2006