

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Traufäcker";
Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum
Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss**

Bezug: 56/2014, 56a/2014, 265/2016, 335/2019

Anlagen: Anlage 1_Abwägung v. 18.05.2020
Anlage 2_Entwurf Bebauungsplan Traufäcker_18.05.2020
Anlage 3_Entwurf Textliche Festsetzungen_18.05.2020
Anlage 4_Redaktionelle Änderungen
Anlage 5_Begründung_18.05.2020
Anlage 6_Umweltbericht_07.10.2019
Anlage 7_Artenschutzkonzept_05.07.2019
Anlage 8_VEP_18.05.2020
Anlage 9_Durchführungsvertrag mit Anlagen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Traufäcker“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.10.2019 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger HPL Grundstücksverwaltungs GmbH entsprechend Anlage 9 dieser Vorlage wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Traufäcker“ in der Fassung vom 18.05.2020 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

4. Die zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2020 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2020
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	54.410
		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.658.280

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.113301.0000.04		EUR			
Allgemeiner Grundstücksverkehr					
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Der Vorhabenträger hat sich in einem Planungskostenvertrag dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten sowie die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich werden. Die entstehenden Aufwendungen und daraus resultierenden Erstattungen aus dem Planungskostenvertrag werden im Ergebnishaushalt unter der Produktgruppe 5110-7 abgebildet.

Eigentümerin des Flst. Nr. 1639 ist die Universitätsstadt Tübingen. Teile des Flurstücks werden für die Realisierung des Gewerbebetriebes benötigt. Die Universitätsstadt Tübingen wird gleichzeitig mit Abschluss des Durchführungsvertrages eine ca. 559 m² große Teilfläche des Flurstücks an den Vorhabenträger veräußern. Die Einzahlung des Verkaufserlöses für die Teilfläche erfolgt auf dem PSP-Element 7.113301.0000.4 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bäckerei und Konditorei Café Lieb möchte sich auf dem Areal Traufäcker südwestlich des bestehenden Baumarkts ansiedeln. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und einem Verkaufsbereich ist auch eine Fläche für Gastronomie vorgesehen. Die Hauptproduktion des Unternehmens befindet sich derzeit in Reutlingen. Aufgrund einer Neustrukturierung und zusätzlichem Raumbedarf sowie im Sinne einer vertriebsnahen Produktion möchte das Unternehmen seinen Hauptsitz wieder zurück nach Tübingen verlegen.

Das Gebiet Traufäcker liegt innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue“ und wird dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Unternehmen Café Lieb auf diesen Flächen anzusiedeln, ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens Café Lieb mit Produktions- und Gastronomieflächen geschaffen werden. Die Universitätsstadt Tübingen und der Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ab.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Südosten des Teilortes Lustnau, zwischen dem Umspannwerk Großholz im Südwesten und bestehenden gewerblichen Nutzungen im Nordosten, befindet sich das Plangebiet „Traufäcker“. Es umfasst die beiden Flurstücke Nr. 1633 und Nr. 1639. Der vorhandene Kreisverkehr und die bestehende Erschließungsstraße „Vor dem Großholz“ bieten einen direkten Anschluss an die B 27.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird im Anschluss an die öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen und Wirtschaftswiese) entlang der Blaulach die Bebauung vorgesehen. Die Erschließungsflächen bzw. Parkplätze werden im Wesentlichen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet.

Die konkrete Planung des Vorhabens kann den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, entnommen werden (Anlage 8). Die Produktion ist auf einer Fläche von ca. 1.800 m² vorgesehen, hinzu kommen ca. 85 m² Verkaufsflächen sowie ca. 280 m² für den Gastronomiebetrieb bzw. das Café. Zusätzlich ist mit einer Terrasse Richtung Blaulach auch ein Bereich für die Außenbewirtschaftung geplant. Im Obergeschoss befinden sich auf der Südseite des Gebäudes Sozialräume sowie eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung. Insgesamt werden für Kunden und Mitarbeiter ca. 60 PKW-Stellplätze und ca. 45 Stellplätze für Fahrräder hergestellt.

Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht Solaranlagen auf den Hauptdächern vor. Auf den übrigen Dächern, mindestens 450 m², wird eine extensive Dachbegrünung angelegt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an die Blaulach an. Entlang des Gewässers wird ein insgesamt 7,5 m breiter unbebauter Uferbereich als Grünfläche vorgesehen. Diese Uferzone wird im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen verbleiben. Die übrige Grundstücks-

fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Böschungsoberkante der Blaulach wird die künftige Baugrenze einen Abstand von mindestens 10 m einhalten, so dass ein funktionsfähiger und gut zu unterhaltender Gewässerrand erhalten bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Auch die weiteren Angaben zur Kubatur des Gebäudes, wie die maximale Höhe von 6,0 m im Gastronomiebereich bzw. 10,0 m im Produktionsbereich, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (zwei) oder der Gebäudelänge von max. 70 m entsprechen dem geplanten Gebäude aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die vorgesehenen Pflanzgebote innerhalb der Stellplatzflächen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Dachflächenwasser über Rückhaltung bzw. Abflussdrosselung durch Dachbegrünung und die nördlich gelegene Retentionsfläche in die Blaulach einzuleiten. Auch das im Bereich der Stellplätze und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Reinigung und Rückhaltung im Bereich der südwestlichen Retentionsfläche in die Blaulach eingeleitet werden. Zur Beseitigung des Schmutzwassers wird über einen ca. 300 m langen privaten Kanal an einen Entwässerungsschacht auf dem Flurstück Nr. 1534, im Bereich der Gewerbebetriebe „Vor dem Großholz 1-3“, angeschlossen. Die Kosten der Herstellung und Unterhaltung der Entwässerungsleitung trägt der Vorhabenträger.

Im Nordosten, großteils außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, angrenzend an die bestehende Straße „Vor dem Großholz“, ist die Weiterführung des vorhandenen Fuß- und Radweges vorgesehen. Dieser schließt an den Bestand im Norden an und führt entlang des Gewerbegrundstücks. Ein Ausbau wird bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze (Flst. Nr. 1633) über den Vorhabenträger sichergestellt.

2.2 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme „CEF: Zauneidechse“ (Gebüsch und Kies-Steinschüttung) innerhalb des Plangebietes sind vorgezogene und baubegleitende CEF-Maßnahmen erforderlich. Die möglicherweise im Bereich der Hecken überwinterten Zauneidechsen müssen vergrämt werden. Hierzu liegt ein Artenschutzkonzept vor (HPC AG, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019), zu dessen Umsetzung auch die fachkundliche ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring gehören. Seit Beginn der Gehölzfällarbeiten im Januar 2020 wird die Baumaßnahme und die Artenschutzmaßnahme fachkundig begleitet und dokumentiert. Im April 2020 wurden die verbliebenen Wurzeln entfernt, die Oberflächen der Böschung abschnittsweise mit Folien abgedeckt und ein vorübergehender Ersatzlebensraum auf dem Grundstück eingerichtet.

2.3 Verfahren

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 08.01.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Mit Beschluss vom 26.07.2016 hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet. Daraufhin erfolgte vom 01.08.2016 - 30.09.2016 das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Hochwasser,

Einzelhandel, Raumordnung, Erschließung, Lärmschutz, Umwelt- und Naturschutz sowie zur Geotechnik ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Auf Basis fachgutachterlicher Untersuchungen und Beratung sowie mit der Ausarbeitung zweckmäßiger Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde den genannten Belangen Rechnung getragen.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates hat in der Sitzung am 07.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Traufäcker“, den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften und die Vorhaben- und Erschließungspläne gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften i. d. Fassung v. 07.10.2019 wurden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (i. d. Fassung v. 01.10.2019) vom 21.11.2019 - 03.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 03.01.2020, mit Verlängerung bis 10.01.2020 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sieben Stellungnahmen ein. Es wurden im Wesentlichen Hinweise vorgetragen. Die vorgebrachten Aspekte betrafen insbesondere die Bodenbeschaffenheit, die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, forstliche und wasserwirtschaftliche Belange. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind zusammen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

Nach der Offenlage der Planunterlagen (Entwurf v. 07.10.2019) haben sich geringfügige redaktionelle Änderungen an den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ergeben. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. Die Änderungen sind im Einzelnen der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flst. Nr. 1633 befindet sich derzeit noch in privatem Eigentum. Ein notarieller Kaufvertrag über dieses Flurstück hat der Vorhabenträger bereits am 18.12.2019 mit dem jetzigen Eigentümer geschlossen. Der Kaufvertrag wurde unter der Bedingung geschlossen, dass der Vorhabenträger bis 31.12.2020 eine bestandskräftige Baugenehmigung für das Vorhaben erhält. Danach geht das Eigentum auf den Vorhabenträger über. Das Flst. Nr. 1639 steht im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Teile des städtischen Grundstücks werden für die Planungen des Café Lieb benötigt. Die Stadt wird gleichzeitig mit Abschluss dieses Durchführungsvertrages eine ca. 559 m² große Teilfläche des Flurstücks an den Vorhabenträger veräußern. Die aus Gewässerrandstreifen sowie sich anschließendem Grünstreifen bestehende, insg. 7,5 m breite öffentliche Grünfläche verbleibt im Eigentum der Stadt.

Über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ wird geregelt, dass der Vorhabenträger den geplanten Fuß- und Radweg auf eigene Kosten herstellt. Teile der dafür benötigten Flächen liegen auf dem Flurstück Nr. 1639. Die Verkehrsfläche wird nach Herstellung des Fuß- und Radweges vermessen und die ca. 35 m² große Teilfläche der Stadt Tübingen kostenfrei übertragen.

2.5 Durchführungsvertrag

Die Universitätsstadt Tübingen schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag (Anlage 9 dieser Vorlage) gem. § 12 Abs. 1 BauGB ab. Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne inkl. Freianlagenplanung innerhalb angemessener Frist sind im Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- PV-Anlagen-Pflicht
- Mindestfläche für Dachbegrünung
- Obergrenzen für Flächen für Verkauf und Gastronomie
- Herstellung des Fuß- und Radweges (Infrastrukturfolgekosten) und kostenfreie Übertragung der Verkehrsfläche an die Stadt Tübingen
- Herstellung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (u.a. Pflanzgebote auf öffentlicher Grünfläche, inkl. Entwicklungspflege)
- Kostenübernahme externer Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme aus Ökokonto)
- Maßnahmen zum Artenschutz, insbes. Umsetzung des Artenschutzkonzeptes, CEF-Maßnahme Zauneidechse
- Verpflichtung zu ökologischer Baubegleitung und Monitoring
- Verpflichtung für eine Vereinbarung über die Ablösung der Abwasserbeiträge zwischen der Stadt Tübingen und dem Vorhabenträger

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Traufäcker“ wäre die Ansiedlung des Gewerbebetriebes Café Lieb nicht möglich.

Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.

5. Klimarelevanz

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen können nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zur Folge haben. Die Fläche zwischen dem bestehenden Baumarkt und dem Umspannwerk Großholz ist jedoch bereits heute durch Aufschüttungen und die Nutzung als Rangierfläche erheblich vorbelastet.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Großteil seiner Dächer mit einer Photovoltaik-Anlage zu belegen. Neben der Einspeisung erneuerbarer Energie ins Stromnetz wird auch für den Eigenbedarf produziert. Die übrigen Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung versehen und tragen so zu einer Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima bei.

Der Betrieb des neuen Produktionsstandortes in Tübingen ermöglicht dem Unternehmen Café Lieb eine vertriebsnahe Produktion mit reduzierten Fahrwegen. Teils vorhandene Infrastruktur im Bereich der Straße „Vor dem Großholz“ wird effektiver ausgelastet.

