

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Raunswiesen", Billigung des
Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 48/2011

Anlagen: Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes „Raunswiesen“ vom 25.03.2021
Anlage 3: Textliche Festsetzungen vom 25.03.2021
Anlage 4: Begründung vom 25.03.2021

Beschlussantrag:

1. Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird gebilligt. Teile der Flurstücke 2118/1, 1332/2, 7151/1 und 1380 werden dem Geltungsbereich hinzugefügt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021 werden mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2021
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7		7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	353.410
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach-und Dienstleistungen	-2.722.250

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
7.113301.0000.04		EUR				
Allgemeiner Grundstücksverkehr						
1	Einzahlung aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.500.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000

Die Firma Erbe Elektromedizin GmbH verpflichtet sich in einem Planungskostenvertrag dazu, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten sowie die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen anteilig für die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke zu tragen, die im Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich werden. Die entstehenden Aufwendungen und daraus resultierenden Erstattungen aus dem Planungskostenvertrag werden im Ergebnishaushalt unter der Produktgruppe 5110-07 abgebildet.

Eigentümerin der Flurstücke Nr. 1318 und 1324 ist die Universitätsstadt Tübingen. Teile der Flurstücke werden für die Realisierung des Parkhauses benötigt. Die Universitätsstadt Tübingen wird mit dem Satzungsbeschluss eine ca. 4571 m² große Teilfläche der beiden Flurstücke an die Firma Erbe Elektromedizin GmbH zum dann gültigen Verkehrswert veräußern. Im Gegenzug wird die Firma Erbe Elektromedizin GmbH der Universitätsstadt Tübingen einen Anteil von ca. 100 m² des Grundstücks 1323 übertragen. Die Einzahlung des Verkaufserlöses für die Teilfläche erfolgt auf dem PSP-Element 7.113301.0000.4 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die im Gewerbegebiet Steinlachwasen ansässige Fa. Erbe Elektromedizin GmbH beabsichtigt mittelfristig bauliche Ergänzungen auf den eigenen Grundstücken der bestehenden Firmenzentrale. Die Fa. Erbe hat derzeit an dem Tübinger Standort 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und plant aufgrund einer positiven Firmenentwicklung bis zum Jahr 2024 mit einem Zuwachs von 150 Mitarbeitern am Standort Tübingen.

Das damit verbundene räumliche Wachstum der Fa. Erbe ist am Tübinger Standort ausschließlich über die im Eigentum befindlichen Grundstücke möglich. Diese Flächen werden derzeit z.T. auch als ebenerdige PKW- Stellplätze genutzt. Bei einer Bebauung würden ca. 260 Stellplätze entfallen und weitere notwendige Stellplätze für die Neubebauung nachgewiesen werden müssen. Ein zusätzlicher Mehrbedarf an Stellplätzen ist in Zukunft für die Aufnahme eines Schichtbetriebes der Produktionsmitarbeiter zu erwarten. Darüber hinaus hat die Fa. Erbe Elektromedizin GmbH seit 2012 Unter dem Holz ein Grundstück gepachtet, auf dem ein großer Anteil d.h. 70 der baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Liegenschaften nachgewiesen werden. Der Pachtvertrag wird zwar bisher regelmäßig verlängert, schafft aber für das Unternehmen keine ausreichende Versorgungssicherheit. Weder der Ersatz für die wegfallenden Stellplätze noch weitere Stellplätze können auf den firmeneigenen Grundstücken untergebracht werden.

Um das Wachstum des Unternehmens sicherstellen zu können, beabsichtigt die Fa. Erbe in ihrer unmittelbaren Nähe, entlang des Steinlachwasens neben einem bereits im Besitz befindlichen Grundstück, zusätzliche städtische Grundstücke zu erwerben und dort den Stellplatzbedarf sicherzustellen.

Zu diesem Zweck soll ein differenziertes Stellplatzangebot nun flächensparend und mehrgeschossig mit geringem Grundstückflächenverbrauch in Form eines Parkhauses geschaffen werden. Die hierdurch entstehenden insgesamt 700 Stellplätze werden neben dem eigenen Bedarf der Firma Erbe Elektromedizin GmbH (ca. 350 Parkplätze) auch kostenpflichtig für die Nutzung durch umliegende Betriebe mit ähnlichen baulichen Erweiterungsbedarfen und für die Öffentlichkeit, wie zum Beispiel Nutzer der Kreissporthalle und der Sportanlagen des TV Derendingen, aber auch den Besuchern des Sudhauses zur Verfügung stehen.

Das Parkhaus soll auf Grund seiner zentralen Lage im Gewerbegebiet Steinlachwasen, in der Nähe einer zukünftigen RSB-Haltestelle, als zukunftsfähiger Mobilitätshub mit Fokus auf Elektromobilität ausgebaut werden. Es sind neben ca. 100 Ladesäulen für E-Autos (in der letzten Ausbaustufe) mit differenzierten Ladegeschwindigkeiten (intelligentes Lastmanagement) auch die gesicherte Unterbringung von E-Bikes und Fahrräder vorgesehen. Damit soll das Parkhaus eine Schnittstelle für Ein- und Auspendler*innen mit Mobilitätsangeboten schaffen. Fahrräder, E-Rad Sharing und elektrische Sharing Fahrzeuge sollen hier zur Miete angeboten werden.

Darüber hinaus sollen untergeordnete weitere innovative Dienstleistungsangebote wie z.B. ein Paket-Hub der „TüBox“ der Stadtwerke Tübingen realisiert werden. Es ist angedacht, eine Abholstation im Parkhaus einzurichten, die es den Tübinger Einzelhändlern ermöglicht, in Kooperation mit Versanddienstleistern, den entweder Online getätigten oder den vor Ort ausgesuchten Einkauf in der Abholstation im Parkhaus in Schließvorrichtungen zu deponieren und dem Nutzer die Mitnahme auf dem Heimweg bequem zu ermöglichen.

2. Sachstand

2.1. Bisherige Planungen

Bereits im Jahre 2011 wurde vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen ein Aufstellungsbeschluss (48/2011) mit der Zielsetzung einer Erweiterung der Forschungsabteilung der Firma Erbe Elektromedizin GmbH in Verbindung mit einem Parkhaus für die Mitarbeiterschaft der Firma auf dem Plangebiet gefasst.

Nachdem das Ziel für eine weitere Forschungseinrichtung 2015 von der Firma Erbe Elektromedizin GmbH nicht weiterverfolgt wurde, gleichzeitig jedoch die Firma Hartmetall Werkzeugfabrik Paul Horn eine Betriebserweiterung anstrebte, wurden zunächst zusammen mit der Firma Hartmetall Werkzeugfabrik Paul Horn und den Stadtwerken Tübingen die Planungen für ein größeres Parkhaus für beide Firmen forciert. Auch dieses Projekt wurde aus verschiedenen Gründen jedoch vorerst nicht weiterverfolgt.

2019 beschloss die Firma Erbe Elektromedizin GmbH das Projekt Bau eines Parkhauses mit ca. 700 Stellplätzen in eigener Regie weiter zu betreiben, mit dem Ziel Parkplätze auch den umliegenden Firmen sowie den Nutzern der Kreissporthalle und den Sportanlagen des TV Derendingen als öffentliches Parkhaus anzubieten.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher nun weitergeführt.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Steinlachwasen (K 6900) im Westen, dem Mühlbach im Norden und im Osten und dem Gewerbegebiet „Azenbach“ im Süden. Zur Sicherstellung einer Geh- und Radwegeverbindung wird der bisherige Geltungsbereich im Osten bis zur bestehenden Brücke über die Steinlach erweitert. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,23 ha.

2.3. Derzeitiges Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen (Stand: 140. Flächennutzungsplanänderung, wirksam seit 26.06.2020) als Grünfläche mit der Kennzeichnung P für Parken dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch keine Baufläche für die Realisierung eines Parkhauses dar. Der Bebauungsplan „Raunswiesen“ ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Der Planbereich liegt z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“ (377), rechtsverbindlich seit 13.03.1982, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Grünfläche geschaffen hat. Des Weiteren überdeckt der Planbereich Teile der Bebauungspläne „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“ (Nr. 343) mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz und 140 Stellplätze“, in Kraft getreten am 22.12.1977 und des Bebauungsplans

„Steinlachwasen“ (487) mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen“, in Kraft getreten am 21.12.2013. Diese Teilbereiche werden durch die Überdeckung des Bebauungsplanes „Raunswiesen“ aufgehoben.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Tübingen. Lediglich das Flurstück Nr.1323 befindet sich im Eigentum der Firma Erbe Elektromedizin GmbH. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Der Verkauf der notwendigen Grundstücksflächen an die Fa. Erbe Elektromedizin GmbH soll in einer separaten Vorlage beschlossen werden.

2.5. Städtebauliche Zielvorstellung

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Parkhauses für ca. 700 Stellplätze vor. Sein Standort liegt zentral in dem Gewerbegebiet Steinlachwasen, ist in der Nähe des zukünftigen Regionalstadtbahnhaltepunkts „Steinlachwasen“ und ist an den derzeitigen ÖPNV mit einer Bushaltestelle angebunden. Neben den Stellplätzen für die eigene Belegschaft der Fa. Erbe Elektrotechnik (ca. die Hälfte der geplanten Stellplätze) sind weitere Stellplätze zur Vermietung an ansässige Firmen des Gewerbegebietes Steinlachwasen und für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Das Parkhaus mit sieben Ebenen in einer Split-Level-Bauweise ist über eine dreispurige beschränkte Zu- / Abfahrt (die dritte Spur ist eine Wechselspur) an die Straße Steinlachwasen, die eine signalisierte Linksabbiegespur erhält, angebunden.

Das im Norden ca. 18,30 m hohe Bauwerk passt sich in seiner Kubatur und Körnigkeit in das bestehende angrenzende Gewerbegebiet in Richtung Westen der vorhandenen Bebauung an. In Richtung Süden treppt sich das Gebäude um ein Halbgeshoß ab. So formuliert das Gebäude im Norden einen städtebaulichen Auftakt und formuliert einen Übergang zum Gewerbegebiet Azenbach im Süden.

Mit einem Abstand des Gebäudes von mind. 10 Metern an der engsten Stelle zum Mühlbach wird dabei angemessen auf die sensible Lage am Gewässer reagiert und der dort vorhandene Auwald nicht nur erhalten, sondern auch weiterentwickelt. Die prägende Baumreihe an der K 6900 soll erhalten werden und nur an den für die Einfahrt ins Parkhaus und den aus verkehrssicherheitsrelevanten Bereichen entfallen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein neuer Fuß- und Radweg mit einer Brücke über den Mühlbach die Wegebeziehungen zwischen dem künftigen Haltepunkt der Regionalstadtbahn, dem Parkhaus, den Sportanlagen und der Gartenstadt verbessern. Entlang des Weges zur südlichen Grenze wird eine Baumreihe zur Begleitung des Weges und Eingrünung des Parkhauses angeordnet werden.

Mit der Installation einer Photovoltaikanlage für die Eigennutzung des erzeugten Stromes für die Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes, sowie der Umsetzung eines Gründaches und der Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück werden Maßnahmen des Klimaschutzes genauso umgesetzt wie Maßnahmen zur Klimaanpassung.

2.6. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Raunswiesen“ aufzustellen (Vorlage 48/2011). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.04.2011 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die erste frühzeitige Beteiligung mit dem damaligen Plankonzept wurde in der Zeit von 04.04.2011 bis einschließlich 15.04.2011 durchgeführt.

In der Zeit vom 20.11.2020 bis zum 03.12.2020 wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mittels Planauslage mit dem unter Punkt 2.5 erläuterten geänderten Plankonzept durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.11.2020 mit einer Frist bis zum 23.12.2020 erneut frühzeitig beteiligt.

In der erneuten frühzeitigen Beteiligung ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zur Festsetzungspflicht einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche ein, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Firma Erbe Elektromedizin GmbH vertraglich fixiert werden soll.

Von Seiten der Behörden gingen relevante Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Tübingen bezüglich der Wahl des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) ein. Hintergrund hierfür ist eine neuere Gerichtsentscheidung, die den dort zugrundeliegenden Standort nicht mehr als Innenbereichsfläche beurteilt und die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren damit nicht gegeben sind.

Die Verwaltung hat dieses Gerichtsurteil überprüft und keine Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Raunswiesen“ festgestellt. Der für das Parkhaus gewählte Standort trägt zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und der Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges bei und erfüllt damit die Voraussetzungen einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Landesnaturschutzverband äußerte ebenfalls Bedenken zur Wahl des beschleunigten Verfahrens, mit der Begründung, dass bisher aufgestellte Bebauungspläne in die Flächenobergrenze von 20.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB einfließen müssten.

Auch dies hat die Verwaltung geprüft. Nach § 13 Abs.1, S. 2 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, zusammenzurechnen. Es bestehen im Hinblick auf die vorliegende Planung keine weiteren Bebauungspläne in diesen Zusammenhängen, die eine entsprechende Addition der Grundflächen erforderlich machen würden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,45 ha Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Das Verfahren wird damit weiter als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt.

Weitere Anregungen der Behörden wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Wesentliche Anregungen betrafen den Hochwasserschutz (hier Eintragung der HQ 100 Linie in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes), die Konkretisierung der insektenfreundlichen Beleuchtung, der Ausgleichsverpflichtung für den Eingriff in FFH-Biotope, sowie eine mögliche Festsetzung von PV-Anlagen im Bebauungsplan.

2.7. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs 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 innerhalb eines Monats abzugeben.

2.8. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften wird mit der Firma Erbe Elektrotechnik GmbH ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB insbesondere über folgende Inhalte abgeschlossen:

- Umsetzung der Planung inkl. Freianlagenplanung
- PV-Anlagen-Pflicht
- Mindestfläche für Dachbegrünung
- Herstellung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Kostenübernahme externer Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme zum Ausgleich der Mageren Flachlandmähwiesen)
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Verpflichtung zu ökologischer Baubegleitung und Monitoring
- Verpflichtung zu einer Vereinbarung über die Ablösung der Abwasserbeiträge zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger
- Gegenseitige Nutzungsvereinbarung von Grundstücksteilflächen für Pflegearbeiten

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen, da sonst eine Realisierung des Parkhauses zu Gunsten der Schaffung von weiteren innerörtlichen gewerblichen Entwicklungsflächen nicht möglich ist.

4. Lösungsvarianten

- 1) Das Bebauungsplanverfahren wird nicht weitergeführt. Auf das Parkhaus der Firma Erbe wird verzichtet
- 2) Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.
- 3) Auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags könnte verzichtet werden.

5. Klimarelevanz

Die über den Bebauungsplan vorbereitete Baumaßnahme hat Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima: Die Versiegelung des Bodens durch die Realisierung des Parkhauses sowie die Herstellung der öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen führt zu einem Verlust einer offenen Graslandschaft, einer möglichen Versickerungsfläche von Regenwasser und bedingt einen verringerten Temperatursgleich innerhalb des Gewerbegebietes Steinlachwasen. Durch die Festsetzung eines Gründaches wird zumindest ein kleiner Teil des Verlustes wieder kompensiert.

Die gewerbliche Innenentwicklung verzögert die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Verpflichtung zur Errichtung einer PV-Anlage und einer Eigenstromnutzung werden Beschlüsse des Klimaschutzkonzepts 2030 umgesetzt.

Die Errichtung eines Mobilitäts-HUBs an der südlichen Stadtperipherie fördert die Multimodalität und die Verkehrsmittel des Umweltverbunds.

6. Ergänzende Informationen

keine