

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Raunswiesen"; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	48/2011, 150/2021, 282/2021
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 Anlage 5: Abwägung vom 04.08.2021

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Raunswiesen“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Anlage 5 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Raunswiesen“ in der Fassung vom 25.03.2021 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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 erwartet bis zum Jahr 2024 einen Zuwachs von 150 Mitarbeitern.

Das räumliche Wachstum der Fa. Erbe ist am Tübinger Standort ausschließlich über die im Besitz befindlichen Grundstücke möglich. Diese Flächen werden derzeit z.T. auch als 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 Produktion zu erwarten.

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 durch den Bau eines Parkhauses sicherzustellen.

Zu diesem Zweck soll ein differenziertes Stellplatzangebot räumlich gestapelt mit geringem Grundstücksflächenverbrauch in Form eines Parkhauses geschaffen werden. Die hierdurch entstehenden insgesamt bis zu 700 Stellplätze werden neben dem eigenen Bedarf der Firma Erbe Elektromedizin GmbH (bis zu 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 Dendingen, aber auch den Besuchern des Sudhauses zur Verfügung stehen.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Parkhauses für bis zu 700 Stellplätze vor. Sein Standort liegt zentral im Gewerbegebiet Steinlachwasen, ist in der Nähe der zukünftigen Stadtbahnhaltestelle und ist an den 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 Wechsellspur) 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 an das bestehende, westlich angrenzende Gewerbegebiet an. In Richtung Süden treppt sich das Gebäude um ein Halbgemach ab. So formuliert das Gebäude im Norden einen städtebaulichen Auftakt und schafft 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 vor-

handene Auwald nicht nur erhalten, sondern auch weiterentwickelt. Die prägende Baumreihe an der K 6900 soll weitestgehend 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, eines Gründaches und der Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück kommt der Bauherr den hohen Erwartungen der Stadt Tübingen aus dem beschlossenen Klimaschutzkonzept nach.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Raunswiesen wurde am 21.03.2011 vom Gemeinderat der Universitätsstadt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 15.04.2011 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht.

2019 wurde das Verfahren mit einem geänderten Entwurf (nur noch SO Parkhaus) als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.11.2020 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage und einer Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Tübingen in der Zeit vom 20.11.2020 bis zum 04.12.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 11.12.2020 aufgefordert. Der Billigungsbeschluss wurde am 20.05.2021 vom Ausschuss für Planung Verkehr und Stadtentwicklung mit verändertem Geltungsbereich gefasst (Vorlage 150/2021).

Der Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 12.06.2021 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage und einer Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Tübingen in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 23.07.2021 aufgefordert.

Die Abwägung der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit liegt der Sitzungsvorlage als Beschlussvorschlag bei.

Wie bereits in der SiVo 150/2021 dargelegt, gingen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Seiten der Behörden 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 gewähl-

te 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.

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

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gingen darüber hinaus keine weiteren relevanten Anregungen ein, die eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätten.

3. Prüfaufträge

Vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung wurde im Rahmen der Behandlung der Sitzungsvorlage 150/2021 am 20.05.2021 um Begründung der Materialwahl der Außenfassade des Parkhauses vor dem Hintergrund der Klimarelevanz gebeten. Zudem sollten weitere Informationen zum angedachten Betriebskonzept des Parkhauses dargelegt werden.

Begründung der Materialwahl für die Außenfassaden des Parkhauses:

Das Architekturbüro Dannien Roller hat der Verwaltung hierzu mitgeteilt: „Das geplante Parkhaus ist aufgrund seiner besonderen Lage im Hochwasser als ein "schwebendes" Fertighaus aus einer Stahl- / Stahlbetonverbundkonstruktion geplant. Dieser einfache und wirtschaftlich optimierte Baukörper wird bis zu dem HQ 100 unterspülbar auf Stützen gestellt. Das Parkhaus soll im baurechtlichen Sinne der Garagenverordnung als "natürlich belüftete Großgarage" errichtet werden. Dies bedeutet, dass ein preisgünstiger Low-Tech-Baukörper ohne aufwendige Gebäudeversorgungstechnik erstellt wird und die Gebäudefassade einen entsprechenden freien Lüftungsquerschnitt gewährleistet und zudem Richtung Norden und Osten Lichtemissionen vermeiden muss. Das Brandschutzkonzept baut ebenfalls auf dem Low-Tech Konzept auf. Um auf aufwendige Löscheinrichtungen wie eine Sprinkleranlage mit Löschwasserbevorratungseinrichtungen zu verzichten, ist eine nicht brennbare Materialisierung der Fassade die Bedingung.

Die Fa. Erbe legt nicht nur bei Errichtung eines Gebäudes, sondern auch in seinem Unter-

halt auf eine wirtschaftliche Konstruktion wert. Die hohe räumliche Dichte der Fassadenkonstruktion (Vermeidung der Emissionswerte) darf mit dem Fassadeneigengewicht die Gesamtkonstruktion eines wirtschaftlichen Fertigparkhauses nicht in Frage stellen. Die Fassade soll langlebig sein und die Wartungs- und Reinigungsintervalle sollen die Wartung der übrigen Bauteile nicht überschreiten. Die Wartung der Fassade erfolgt von außen über einen um das Gebäude herum geführten Wartungsweg. Verminderte Wartungsintervalle bedeuten neben den niedrigen Unterhaltskosten auch keine Störung der Arten in dem Gebiet des Gewässerrandstreifens.

Die hohen technischen Anforderungen der Fassade bezüglich der Nichtbrennbarkeit, der Präzision mit rechnerisch nachweisbaren technischen Anforderungen für Lichtdurchlass und Lüftungsöffnung und die statische Anforderung an Eigengewicht, Profillängen mit Ausdehnungsvermögen und Ausladungstiefe haben das Planerteam veranlasst, die Fassadenlamellen aus gekantetem und farblich beschichtetem Aluminiumblech zu konstruieren und auf einer verzinkten Stahlunterkonstruktion zu befestigen. Alternativ wurde Holz als Fassadenverkleidungsmaterial untersucht. Die eingeschränkte Konstruktionslänge, die eingeschränkte Präzision, der eingeschränkte Einsatz zu Lichtlenkung, der intensive Wartungsaufwand, der Brandschutz haben den Einsatz in diesem Projekt nicht möglich gemacht. Alternativ wurde auch Stahl geprüft. Das hohe Eigengewicht mit der gleichzeitigen räumlichen Dichte der Fassadenlamellen um die Emissionen einzuschränken, haben den Einsatz an diesem Fertigparkhaus nicht möglich gemacht.“

Der Vorhabenträger hat zusätzlich eine gutachterliche Einschätzung zur Nachhaltigkeit, Energie- und CO₂ Bilanz des vorgesehenen Fassadenmaterials Aluminium beauftragt. Das Ergebnis dieser Bewertung wird bis zur Sitzung des Planungsausschusses vorliegen.

Betriebskonzept:

Die Fa. Erbe erarbeitet derzeit einen Kooperationsvertrag mit den Stadtwerken Tübingen zum Betrieb des Parkhauses Raunswiesen. Geplant ist ein Parkhaus mit ca. 600-700 Stellplätzen in einem 24 Stunden / 7 Tage Betrieb. Neben fest reservierten Stellplätzen für die Mitarbeiterschaft der Fa. Erbe werden Dauerstellplätze für umliegende Betriebe und Anwohnerinnen und Anwohner der Gartenstadt angeboten, entsprechende Verhandlungen laufen schon. Darüber hinaus steht das Parkhaus der Öffentlichkeit (z.B. Sportanlagen des TV Derendingen, Kreissporthalle, Sudhaus usw.) zur Verfügung. Das Parkhaus wird mit einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (200-400 Ladepunkte) versehen, es dient als Standort für E-Mobilität der SWT (E-Fahrzeuge, E-Roller, E-Bikes) mit Anbindung an das „Blaue Band“, beinhaltet aber auch eine TüBox (eine Abholstation für vorbestellte Lebensmittel). Auf dem Dach ist eine große Photovoltaik-Anlage geplant, die von der Stadtwerken Tübingen voraussichtlich betrieben wird.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Fa. Erbe und der Universitätsstadt wurde parallel zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Er regelt u.a. folgende Punkte: die Bauverpflichtung, die Verpflichtung zur Durchführung von planinternen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen, erforderliche Maßnahmen zum Arten-, Boden-, Biotop-, Gewässerschutz, die Übernahme der Kosten weiterer Ausgleichsmaßnahmen, die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem künftigen Vorhabengrundstück, Nutzungsrechte zur Pflege, Verpflichtungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen und zur Realisierung einer Photovoltaikanlage,

sowie Kostentragung und sonstige Vereinbarungen. Vereinbarungen zur Erschließung werden im Rahmen der weiteren Planungen zum Bauvorhaben gesondert zwischen der Fa. Erbe und der Universitätsstadt geschlossen.

Für den planexternen Ausgleich für eine Magere Flachlandmähwiese fallen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 23.500 € an. Die Stadt verpflichtet sich gegen Kostenersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Ersatzfläche herzustellen und dauerhaft zu sichern.

5. 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.

6. Lösungsvarianten

Das Bebauungsplanverfahren wird nicht weitergeführt. Auf das Parkhaus der Firma Erbe wird verzichtet.

7. Klimarelevanz

Der Bebauungsplan hat in folgenden Punkten eine Klimarelevanz: 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 Temperatenausgleich innerhalb des Gewerbegebietes Steinlachwasen. Im Gegenzug wird durch die Entwicklung des Parkhauses innerhalb der Siedlungsfläche durch Umnutzung der bisherigen ebenerdigen Stellplatzflächen in der unmittelbaren Umgebung für gewerbliche Bauten verhindert, dass neue Gewerbegebiete im Außenbereich erforderlich werden. Durch die Festsetzung eines Gründaches wird zumindest ein kleiner Teil des Verlustes wieder kompensiert. Durch die vertragliche Verpflichtung des Bauherrn zur Errichtung einer PV-Anlage und einer Eigenstromnutzung werden die energetischen Ziele der Stadt Tübingen gefördert.

8. Ergänzende Informationen

keine