

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan Aischbach Teil II mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	300/2005 202/2006 106/2018 24/2018 323/2018 186/2019 272/2021
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf zum Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erneut aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Aischbach II soll fortgeführt werden. Mehrere Tübinger Handwerksfirmen haben ihrem dringlichen Flächenbedarf mehrfach Ausdruck verliehen.

Die Entwicklung des Gebiets Aischbach II soll mit dem Ziel einer Bebaubarkeit bis Mitte/Ende 2023 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan Ende 2022) vorangebracht werden. Um auch in Gewerbegebieten die Planungsgrundsätze einer flächensparenden Bauweise umzusetzen und der erwarteten hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, soll die Effizienz der Flächennutzung optimiert und die Vergabe der Flächen klar geregelt werden (vgl. SiVo 272/2021).

Das städtebauliche Konzept wird in der Hinsicht überarbeitet, dass effizient nutzbare Grundstückszuschnitte für möglichst viele Interessenten entstehen und durch die Stellung der baulichen Anlagen die Belange des Lärmschutzes und der Frischluftzeugung berücksichtigt werden.

Der Standort ist besonders geeignet, da er bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und sehr gut verkehrlich angebunden ist. Die Planung soll schwerpunktmäßig eine Flächenbereitstellung für ansässige und neue Betriebe, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, bewirken.

2. Sachstand

2.1 Bisheriger Verfahrensablauf

Am 05.12.2005 wurde für den Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (300/2005). Der Geltungsbereich beinhaltete zu dieser Zeit die Gärtnerei Sinner, die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes. Ziel der damaligen Planung war es, die Flächen der Gärtnerei neu zu ordnen und somit neue gewerbliche Flächen zu generieren. Anschließend wurde von der Fachabteilung Stadtplanung ein Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung angefertigt. Am 10.07.2006 hat der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen und das Plankonzept gebilligt (202/2006). Für diesen Beschluss wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erweitert und der Bereich der Herrenberger Straße/B28 sowie eine Fläche westlich des städtischen Fuhrparks der KST in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die angedachte Erschließung sicherstellen zu können. Vom 23.7.2006 bis zum 01.09.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend wurde das Projekt zurückgestellt, da zunächst die Lage und Art der Anbindung an die B28/heutige B296 sowie die innere Erschließung geprüft und entschieden werden sollte.

Im Jahr 2016 wurde die Planung im Rahmen des Zukunftsplans Weststadt wieder aufgenommen, die Verkehrserschließung und die Grundzüge der Planung in diesem Kontext entwickelt. Für eine Teilfläche hatte sich die Firma BrakeForceOne (BFO) für ihre damals geplante Firmenerweiterung interessiert. Am 15.03.2018 wurde im Planungsausschuss der

Universitätsstadt Tübingen über die Ansiedlung der BFO beraten (106/2018) und beschließen, wie die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgen soll (24/2018).

Am 01.10.2018 hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen dem damaligen und insbesondere den Entwicklungsbedürfnissen der Firma BFO zugeschnittenen städtebaulichen Konzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Aischbach Teil II“ weiter zu betreiben. Außerdem wurde eine Kaufoption für die Firma BFO beschlossen (323/2018). Da sich zu diesem Zeitpunkt die Planung und deren Ziele wesentlich von der aus dem Jahr 2006 unterschieden, wurde am 29.01.2019 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Am 11.07.2019 wurde im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen die Optionsvergabe verlängert (186/2019). Mit der Übernahme der BFO durch die Firma ZF Friedrichshafen hat sich das Interesse der Firma am Standort Aischbach II erledigt. BFO ist inzwischen in neue, angemietete Räumlichkeiten in der Bismarckstraße umgezogen.

Am 23.09.2021 wurde der Planungsausschuss über das weitere Vorgehen informiert und ein Vergabeverfahren vorgestellt (272/2021). Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der begrenzten Flächenreserven in Tübingen soll eine zweistufige Flächenvergabe erfolgen, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung ermöglichen soll.

2.2 Weiteres bauleitplanerisches Verfahren und Änderungen in der Planung

Neben der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, das das Ziel einer flächeneffizienten gewerblichen Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen verfolgt, soll im weiteren Planungsverfahren auch der bisherige Geltungsbereich verändert werden.

Das städtische Grundstück Flst.Nr. 6660 soll nun in die Planung mit aufgenommen werden. Das Grundstück mit der bestehenden Kleinhaussiedlung dient vorwiegend der Unterbringung im Wohnsegment Robustes Wohnen. Wohnungspolitische Aufgabe ist es, angemessene und ausreichende Wohnangebote für Menschen zu schaffen, die auf solche Wohnangebote angewiesen sind. Stadtverwaltung und GWG haben sich dem Thema stadtweit ganzheitlich und behutsam angenommen. Die bestehende ursprünglich temporär vorgesehene Kleinhaussiedlung ist in einem nicht sanierbaren und in Teilen nicht bewohnbaren Zustand. Eine Nachfolgebebauung ist nur über neues Planungsrecht genehmigungsfähig. Ziel ist mit dem Bebauungsplan nun frühzeitig einen Ersatz für die abgängige Bebauung vorzubereiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die dort lebenden Menschen auch zukünftig im Quartier bleiben können. Zudem ist vorgesehen, eine Teilfläche des Grundstücks für gewerbliche Nutzung vorzusehen. Diese könnten der Neuordnung der KST dienen. Zur Realisierung dieser gewünschten Nutzungen wird die Festsetzung eines Mischgebiets erforderlich, mit der Folge, dass ein Teilbereich des angrenzenden und als Industriegebiet ausgewiesenen Bebauungsplans „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 (rechtsverbindlich seit 27.11.1964) ebenfalls in den künftigen Geltungsbereich einbezogen werden muss und als Gewerbegebiet zu überplanen ist. Die Änderung in ein Gewerbegebiet hat dabei keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe und schränkt deren jetzige Nutzung nicht ein, da sich bereits heute in unmittelbarer Nähe Wohnnutzungen und eine Schule befinden. Des Weiteren entspricht ein Gewerbegebiet dort auch dem Rahmenplan „Weststadt“ und der langfristigen Entwicklungsplanung in diesem Bereich. Über die Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 6660 stehen so sämtliche Flächen westlich der Gärtnerei Sinner für die Vermarktung an Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Im Norden des Plangebietes soll die Herrenberger Straße aus dem Geltungsbereich genommen werden, da die Planung für den Ausbau dieser klassifizierten Straße noch nicht so weit vorangeschritten ist und keine planerische Abhängigkeit zur Gewerbegebietsentwicklung besteht.

Aufgrund der veränderten Planungsziele und der Veränderung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss inklusive einer erneuten frühzeitigen Beteiligung erforderlich. Anschließend wird die Verwaltung unter Berücksichtigung der im Rahmen des Vermarktungsverfahrens gewonnenen Erkenntnissen und der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht erarbeitet. Für Mitte 2022 ist der Offenlagebeschluss mit anschließender förmlicher Beteiligung geplant. Ende 2022 soll der Satzungsbeschluss getroffen werden.

Der Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, dieser ist Teil der Begründung und wird dem Planentwurf als separates Dokument beigelegt.

2.3 Planungsrechtlicher Stand

Teilflächen des Plangebiets liegen im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:
Ortsbauplan „Ammertal Teil I und II“ (Nr. 182), rechtsverbindlich seit 22.02.1962
BBP „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964
BBP „Ammertal“ (Nr. 261), rechtsverbindlich seit 15.09.1966
BBP „Handwerkerpark beim Aischbach“ (Nr. 421), rechtsverbindlich seit 01.06.1994

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen ist das Plangebiet weitgehend als "gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und die Gestaltung der Anlage" dargestellt. Der nördliche Randbereich ist als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrasse“ und der Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft als Grünfläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort unverzichtbar. Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vollzogen. Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung soll voraussichtlich am 18.11.2021 getroffen werden.

2.4 Planungskonzept

Verkehrliche Erschließung, Buslinie

Im Rahmen eines mehrjährigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses wurde die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebiets intensiv diskutiert. Als Teil der Rahmenplanung Weststadt und im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Mit dem Beschluss des Zukunftsplans Weststadt am 26. April 2018 durch den Gemeinderat erfolgte hierzu eine Entscheidung. Die Anbindung des Plangebiets „Aischbach Teil II“ an die Herrenberger Straße wird über den Knoten Handwerkerpark erfolgen. Zudem ist eine südliche Verbindung zur Sindelfinger Straße vorgesehen, wodurch das Gewerbe entlang der Sindelfinger Straße ebenfalls direkt an die B296 ange-

geschlossen wird. Der Schwerverkehr soll nicht mehr über die Westbahnhofstraße in und aus dem Gebiet fahren. Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Straße mit beiderseitigem Fußweg.

Zum Ausbau der B 296 (Herrenberger Straße) wurden im Jahr 2018 bereits Abstimmungsgespräche mit der höheren Straßenbaubehörde, dem Regierungspräsidium Tübingen, durchgeführt. Es besteht zwischenzeitlich Einvernehmen, dass die Neubebauung im Plangebiet Aischbach II bis auf 10 m an den zukünftigen Fahrbahnrand der B 296 heranrücken kann. Das ggf. hierfür erforderliche Planungsrecht für den Umbau der B 296 erfolgt in einem späteren, separaten Projekt.

Der Ammertalweg stellt sich als eine wichtige Fuß- und Radwegebeziehung dar. Dem Kreuzungspunkt der neuen Planstraße mit der inneren Erschließungsstraße wird in der weiteren Planung großes Augenmerk geschenkt, um die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs zu gewährleisten.

Durch das Plangebiet soll die bestehende Buslinie 12 verlaufen. Diese endet heute vom Westbahnhof kommend am westlichen Ende der Sindelfinger Straße. Künftig soll unabhängig von der Innenstadtbahnstrecke die Linie 12 ab Sindelfinger Straße weiter über das Plangebiet und den Handwerkerpark bis zum Hagellocher Weg verkehren. Hierfür sollen zwei bis drei neue Haltestellen eingeplant werden. Die genaue Anzahl und Lage im Plangebiet wird im weiteren Verfahren geklärt.

Städtebau und Ziele der Planung

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine kompakte und mehrgeschossige Bebauung südlich angrenzend an die Herrenberger Straße (B 296) vor. Diese Bebauung prägt den Stadteingang und korrespondiert mit den großen gewerblichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite. Durch die bis zu 4-geschossige und bis zu 19 Meter hohe Neubebauung wird die Herrenberger Straße städtebaulich gefasst. Südlich davon ist eine maximal 9 Meter (teilweise auch 12 Meter) hohe Bebauung geplant. Die Höhe der Gebäude und die Ausrichtung der Geschosse begründet sich durch die Kaltluftschneise welche in West-Ost Richtung verläuft.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige Bebauung des Plangebietes erzeugt werden. Es soll durch mehrgeschossige und aneinandergereihte Gewerbegebäude ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eine kompakte Bauweise erzeugt werden, sodass möglichst effizient und flächensparend in dem Gebiet neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden können. Des Weiteren wird eine gemeinschaftliche Nutzung von beispielsweise Stellplätzen, Lagerflächen, Sanitärräumen angestrebt. Hierfür betreibt die Wirtschaftsförderung der Stadt Tübingen in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen Liegenschaft und Stadtplanung im Vorfeld ein Interessenbekundungsverfahren. Bei diesen sollen Betriebe, zur Ideenfindung von flächensparenden innovativen Nutzungsmodellen, in Anlehnung an die bisherigen Baugemeinschaften beim Wohnungsbau, ausgewählt werden.

Grünplanung, Bolzplatz und Fliegergruppe

Die Planung sieht eine öffentliche Grünfläche entlang des renaturierten Weilersbaches vor, welche durch einen Fußweg erschlossen wird und attraktive Aufenthaltsbereiche bieten soll. Dieser Fußweg verbindet die Wohngebiete nördlich der Herrenberger Straße mit dem Plangebiet und den südwestlich angrenzenden Wohngebieten. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche verläuft der 5 Meter breite Gewässerrandstreifen in dem jegliche Bebauung (auch keine Fußwege) erlaubt sind.

Der parallel zum Ammertalweg verlaufende öffentliche Grünstreifen hat eine wichtige Bedeutung als Grünverbindung in Ost-West Richtung. Hier verläuft ein Radweg welcher mittelfristig etwas an Bedeutung verlieren wird, da die Radverbindung in die Innenstadt auf den Schleifmühlweg verlegt werden soll. Die öffentlichen Grünflächen entlang dieses Radweges und der Bolzplatz dienen zudem als Leitbahn für den Kaltluftabfluss. Der Bolzplatz soll in seiner Lage erhalten bleiben.

3. Fachbeiträge

3.1 Klimagutachten

Bereits im Zuge der Planungen für die BFO GmbH wurden lokalklimatische Einflüsse einer neuen Bebauung gutachterlich untersucht. Damals wurde die aus lokalklimatischer Sicht qualitativ am günstigsten einzuschätzende Gebäudeanordnung als Grundlage für die weitere Planung verwendet. Ziel des Gutachtens war es, durch Strömungsberechnungen für den Ist-Zustand und den Fall mit der geplanten Bebauung (Planfall) die Auswirkungen der Planung auf die lokalen Kaltluftströmungen zu ermitteln. Die Erkenntnisse des Gutachtens werden in der jetzigen Planung berücksichtigt.

Ergebnisse des Gutachtens in Bezug auf die damalige BFO-Planung:

Eine lokale Beeinflussung der Kaltluftströmung wird hauptsächlich bodennah und im unmittelbaren Überdach-Niveau der heutigen Bestandsbebauung ermittelt, die Reichweite der Effekte verbleibt größtenteils auf etwa 200 m – bis in die westlichen Teile des Handwerkerparks – beschränkt. Die damals vorgesehene Bebauungsstruktur mit einzelnen Solitären hat in diesem Höhengniveau einen positiven Effekt.

Eine Wirkung außerhalb des näheren Umfeldes der geplanten Gebäude wird nach Osten entlang der Herrenberger Straße ermittelt. Dort kann die Kaltluft im Ist-Zustand durch die Tal-parallele Orientierung der Straßenführung stärker nach Osten strömen. Durch die geplante straßennahe Bebauung des damaligen BFO-Gebäudes mit größerer Höhenerstreckung wird der freie Querschnitt der Straße reduziert und die Strömung hier über mehrere hundert Meter verlangsamt. Oberhalb des Dachniveaus verschwindet die Wirkung zunehmend mit größeren Höhen. Eine Beeinflussung der Belüftungsfunktion für stadteinwärts liegende Bereiche oder die Kernstadt sind daher nicht zu erwarten.

Die durchgeführten Simulationen zeigen, dass der Einfluss der neuen Bebauung zwar lokal zu einer Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit und damit des Luftaustausches führt, die Strömung im Überdach-Niveau allerdings nicht nachhaltig stört. Die Belüftungsfunktion der Strömung für die Innenstadt bleibt damit erhalten. Mit Regelungen der Gebäude und die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan, wird der Belang des Luftaustausches berücksichtigt. Die vorliegende Planung weist in Bezug auf die BFO-Planung in Form, Kubatur und Höhe eine geringere Bebauungsdichte auf. Daher ist eine Neuberechnung der klimatischen Untersuchung nicht erforderlich.

3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden auf Grundlage einer Vorprüfung (Habitatpotentialanalyse Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2014), einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kramer 2014) und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen die arten-

schutzrechtlich relevanten Arten ermittelt. Außerdem wurde die Erfüllung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) durch das Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen festgelegt. Aufgrund einer Abschichtung wurden dabei die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse) vertieft betrachtet. Für diese Arten / Artengruppen wurde eine ergänzende faunistische Untersuchung (Stauss & Turni 2018) erstellt und dessen Ergebnisse in die Artenschutzrechtliche Prüfung eingearbeitet.

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen vorgeschlagen. Dies beinhaltet auch eine Umsiedlung der vorhandenen Eidechsenpopulation. Ein geeignetes Ersatzbiotop steht zur Verfügung. Die Umsiedlung selber wird erst vor der Baufeldfreimachung erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben.

3.3 Schallgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Schallimmissionen ermittelt werden, die auf die geplante Bebauung einwirken. Außerdem sind die Schallimmissionen zu betrachten, die vom gewerblich genutzten Teil des Areals ausgehen. Hinzu kommen die Schallimmissionen von einem bestehenden Bolzplatz. Die Veränderungen des Fahrverkehrs im öffentlich Straßenraum sind ebenfalls aufzuzeigen sowie der geplante Straßenneubau im Plangebiet. Ergebnisse liegen noch keine vor und werden im weiteren Verfahren in der Planung berücksichtigt.

3.4 Verkehrsuntersuchung

Im Laufe der Planung wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches insbesondere die Leistungsfähigkeit des Anschlusses des Handwerkerknotens an die Herrenberger Straße beinhaltet hat. Die Ergebnisse wurden bereits in der Planung berücksichtigt und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Anbindung an die Herrenberger Straße. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist so leistungsfähig, dass ein Ausbau der Herrenbergerstraße für die vorliegende Planung nicht notwendig ist. Lediglich eine bauliche Anpassung in Form einer Linksabbiegerspur ist erforderlich und in der Planung berücksichtigt.

3.5 Luftbildauswertung / Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

3.6 Baugrunduntersuchung

Im weiteren Verfahren wird eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dass Planungsverfahren wie oben beschrieben durchzuführen.

5. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und dringend benötigte neue gewerbliche Flächen geschaffen werden können.

6. Klimarelevanz

Die Flächen sollen möglichst effizient genutzt werden, so dass weitere Flächen im Stadtgebiet geschont werden. Weitere Auflagen wie PV-Pflicht, Effizienzgebäudestandard und die Berücksichtigung von weitergehenden Klimaschutzkonzepten sind vorgesehen.