

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplanverfahren "Aischbach Teil II": Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Bezug: 300/2005, 202/2006, 106/2018, 24/2018, 323/2018, 186/2019, 272/2021, 302/2021, 553/2022, 153/2022, 153a/2022, 92a/2023

Die Anlagen 6 - 10 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar. Zudem stehen sie ab 14.06.2023 öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat bei der Sitzung des Planungsausschusses vom 22.06.2023.

Anlagen:

- Anlage 1a - Entwurf Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
- Anlage 1b - Entwurf Legende
- Anlage 2 - Entwurf Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 - Entwurf Begründung
- Anlage 4 - Entwurf Umweltbericht als Teil der Begründung
- Anlage 5 - Auswertung der Stellungnahmen
- Anlage 6 - Bodengutachten (digital)
- Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung (digital)
- Anlage 8 - Untersuchung der lokalen Kaltluftströmungen (digital)
- Anlage 9 - Artenschutzrechtliche Prüfung (digital)
- Anlage 10 - Übersicht verkehrliche Erschließung (digital)

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 Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ und zum Entwurf der örtlichen

Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2022 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 dieser Vorlage abgewogen.

2. Der Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ in der Fassung vom 26.05.2023 wird nach § 10 BauGB, § 12 BauGB und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.05.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Es fallen für extern zu vergebene Gutachten Kosten an. Die Mittel für Aufträge an Dritte stehen im Entwurf des Haushaltsplan 2023 auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ in Höhe von insgesamt 2.095.480 Euro zur Verfügung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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

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 bei der Vergabe der Flächen eine maßgebliche Rolle spielen (272/2021).

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

2. Sachstand

2.1 Bisheriges Verfahren und Abwägung der Stellungnahmen

Erste Planungen für eine Bebauung des Gebietes erfolgten 2005. In den darauffolgenden Jahren wurden unterschiedliche Nutzungen für die Fläche diskutiert (300/2005, 202/2006, 106/2018, 24/2018, 323/2018, 186/2019, 272/2021). Am 21. Oktober 2021 erfolgte im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss (302/2021) um das Verfahren weiterzuführen und neue gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 05.11.2021 bis zum 21.11.2021 durchgeführt. Maßgebliche Anregungen gingen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, insbesondere

dem Kreuzungsbereich des Radweges mit der Planstraße, der zukünftigen Nutzungsart und der maximalen Höhe der Gebäude ein.

Am 08.12.2022 erfolgte im Planungsausschuss der Offenlagebeschluss (153/2022).

Anschließend wurden noch vor der förmlichen Beteiligung folgende Punkte geändert:

- Planzeichnung, Legende, textliche Festsetzungen und Begründung: Entlang der Herrenbergerstraße wurde ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um die entsprechenden Straßengesetze zu beachten.
- Legende, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht: Die Planungen entlang der Sindelfinger Straße wurden textlich konkretisiert.
- Textliche Festsetzungen: Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde textlich konkretisiert.
- Textliche Festsetzungen und Begründung: Die Regelungen zu Werbeanlagen wurden konkretisiert um die entsprechenden Straßengesetze zu beachten.
- Begründung: Der Schnitt durch den Weilersbach wurde detaillierter dargestellt.
- Begründung: Das Thema Lärmschutz wurde konkretisiert.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 durchgeführt. Maßgebliche Anregungen gingen (wie auch in der frühzeitigen Beteiligung) in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, insbesondere dem Kreuzungsbereich des Radweges mit der Planstraße, der zukünftigen Nutzungsart und der maximalen Höhe der Gebäude ein. Des Weiteren ging eine Anregung zum Denkmalstatus der Kleinsthäuser ein (siehe Anlage 5). Die Denkmaleigenschaft der Kleinsthaussiedlung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Insgesamt reichen weder die wissenschaftlichen (bautypologischen, kultur- oder sozialwissenschaftlichen) noch die künstlerischen (stadtbaukünstlerischen) oder heimatgeschichtlichen (stadtpolitischen) Gründe für eine Denkmalfähigkeit des Dörfles aus. Es erfüllt daher nicht die strengen Kriterien zum Schutz als Kulturdenkmals des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes.

Aufgrund der Anregungen in der förmlichen Beteiligung wurden im Bebauungsplan folgende Punkte redaktionell geändert:

- In der Legende wurde „Abgrenzung unterschiedlicher Höhen“ in „Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen“ geändert.
- In den textlichen Festsetzungen wurde die Überschrift „Verkehrsflächen“ in „Verkehrsflächen und private Stellplätze“ geändert.
- In den textlichen Festsetzungen wurde die Fassung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung aktualisiert.
- In den textlichen Festsetzungen wurde bei Punkt Nr. 9 konkretisiert, dass es sich um „unbelastetes“ Niederschlagswasser handelt.
- In den Hinweisen wurde der Punkt zum Artenschutz (Insekten) konkretisiert.
- In der Begründung wurde der Text zum Vermarktungsverfahren fortgeschrieben.
- Im Umweltbericht wurde auf Seite 45 „städtisches Ökokonto“ zu „naturschutzrechtliches Ökokonto“ korrigiert.

2.2 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 südlichen Bereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert und das Planungsrecht in einem Teilbereich der Sindelfinger Straße zwischen der Fuß- und Radbrücke über die Ammer und der Einmündung beim Mischgebiet an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, gelten für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

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“ dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft wird im FNP als Grünfläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort unverzichtbar. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vollzogen.

Um die Erschließung des Baugebietes über die Herrenberger Straße gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan sicherzustellen, ist in diesem Bereich ein Flächentausch mit den dortigen Firmen Sinner und Brillinger erforderlich. In mehreren bereits erfolgten Vorabstimmungen haben beide Firmen dieser Umgestaltung und einem Flächentausch zugestimmt. Die Verträge werden zurzeit erstellt und letzte Details verhandelt. Mit einem Vertragsabschluss kann im Herbst 2023 gerechnet werden.

2.3 Planungskonzept

Verkehrliche Erschließung

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurde im Laufe des Planungsprozesses 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 B 296 angeschlossen wird. Der Schwerverkehr soll nicht mehr über die Westbahnhofstraße in und aus dem Gebiet fahren. Am östlichen Ende der Sindelfinger Straße wird daher ein Durchfahrtsverbot für Lkw > 7,5 t eingerichtet, um den gewerblichen Verkehr im Bereich Sindelfinger Straße, über den Knoten Handwerkerpark zu leiten. Ziel ist es, den Schwerverkehrsanteil im Bereich der Kindertagesstätte und der Grundschule und an der geplanten Fahrradstraße entlang des Schleifmühlweges zu reduzieren und somit den Bereich u.a. für die hier besonders schutzbedürftigen Kleinkinder und Grundschulkinder sicherer zu gestalten. Auf dem ehemaligen „Zanckerparkplatz“ soll es eine Wendemöglichkeit für den Schwerverkehr geben. Diese Planung wurde schon im Rahmenplan Weststadt berücksichtigt und beschlossen.

Auf Grund des künftig erhöhten Gewerbe- und Schwerverkehrs im Gebiet Aischbach II müssen der Querschnitt und die Radien der heutigen Erschließungsstraße verändert

werden. Erforderliche Abstandsvorschriften zur Bundesstraße bzw. zum geplanten Ausbau der Bundesstraße im Zusammenhang mit dem Rosentalknoten erwirken auch eine Anpassung der Lage. Dadurch wird eine Anpassung der bestehenden Stellplatzflächen bei den Firmen Brillinger und Sinner erforderlich. Mit der neuen Lage liegen die Stellplätze direkt am Gebäudezugang und Kunden müssen nicht mehr die dann stärker befahrene Straße queren. Die entsprechenden Änderungen der Nutzungs-, Grundstücks- und Stellplatzzuordnungen werden von den Firmen positiv begleitet.

Fuß- und Radverbindung im Gebiet

Mitten durch das bestehende Gewerbegebiet verläuft ein Fuß- und Radweg in West-Ostrichtung. Im Osten verläuft dieser entlang der Ammer in Richtung Innenstadt. Diese Fuß- und Radverbindung soll auch weiterhin bestehen bleiben. Der Kreuzungspunkt der neuen Planstraße mit diesem bestehenden Fuß- und Radweg wurde in der Planung intensiv betrachtet um die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs zu gewährleisten. Die Fuß- und Radverbindung soll gegenüber der neuen Planstraße vorfahrtsberechtigt sein. Die Planstraße soll in diesem Kreuzungsbereich verschwenkt werden und die maximale Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden. Des Weiteren werden wichtige Sichtbeziehungen von Bebauung und sonstigen Sichtbehinderungen freigehalten. Die gesamte Planung dieses Knotenpunkts, inklusive der freizuhaltenden Sichtbeziehungen, wurden nach den geltenden anerkannten Regelwerken gestaltet. Dadurch wird die Sicherheit der zukünftigen Kreuzung gewährleistet.

Zusätzlich zur oben beschriebenen bestehenden Radverbindung soll eine neue Radverbindung im Süden entstehen, um das Angebot für Radfahrende zu erweitern. Ziel dieser neuen Radverbindung ist es, ein komfortables, zügiges und sicheres Radfahren zu ermöglichen. Die neue Radverbindung soll parallel zur bestehenden Radverbindung entstehen und stadtauswärtskommend vom Schleifmühlenweg auf Höhe der Aktiven Schule auf die Sindelfinger Straße führen. Diese Verbindung soll als Fahrradstraße ausgewiesen werden und vorfahrtsberechtigt sein und daher eine Alternative zur bestehenden Radverbindung bieten.

ÖPNV

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 wurden zwei neue Haltestellen im Plangebiet eingeplant.

Ladeinfrastruktur

Entlang der neuen Erschließungsstraße im Bereich des bereits bestehenden öffentlichen Bolzplatzes sollen öffentliche Stellplätze mit Schnellladestationen errichtet werden. Die Abmessung dieser Parkplätze wurde so konzipiert, dass alle erforderlichen Einrichtungen (Ladesäulen, Überdachungen etc.) auf der Fläche gebaut werden können. Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken.

Städtebau und Ziele der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Weiterentwicklung des östlich angrenzenden Handwerkerparks nach neuen, flächensparenden und innovativen Gesichtspunkten vor. Im Norden des Gebiets nördlich der Fuß- und Radwegeverbindung entstehen gewerbliche und aus Gründen des Immissionsschutzes eingeschränkte gewerbliche Bauflächen. Südlich des Fuß- und Radweges entsteht ein Mischgebiet. Im nichtqualifizierten Teil des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die heutige Nutzung als Industriegebiet in ein Gewerbegebiet geändert und das Planungsrecht in einem Teilbereich der Sindelfinger Straße zwischen der Fuß- und Radbrücke über die Ammer und der Einmündung beim Mischgebiet an den tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst.

Das Grundstück mit der abgängigen Kleinhaussiedlung, künftig ein Mischgebiet, soll unter anderem dem Wohnsegment „Robustes Wohnen“ dienen. 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 mehr sinnvoll sanierbaren Zustand. Eine Nachfolgebebauung ist nur über neues Planungsrecht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan dort Grünfläche festsetzt. 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 könnte der Neuordnung der KST dienen. Eine Aufteilung der Mischgebietsfläche zwischen dem Robusten Wohnen und der KST gibt der Bebauungsplan nicht vor. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Grünplanung

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, dessen Lage und Funktion auch in Zukunft nicht geändert werden soll. Dies betrifft die beiden Tore und die Ballfangzäune. Östlich angrenzend an die Bolzplatzfläche soll eine weitere öffentliche Grünfläche das Angebot ergänzen. Auf dieser neuen öffentlichen Grünfläche könnten verschiedene Angebote geschaffen werden, wie beispielsweise ein Dirtpark. Die öffentliche Grünfläche wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der Weststadt während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans Weststadt gewünscht. Die Lage begründet sich durch die im Klimagutachten definierte Kaltluftschneise.

Die neue gewerbliche Bebauung ist durch den Weilersbach zur angrenzenden Wohnbebauung bereits optisch abgegrenzt. Um diesen Effekt noch zu verstärken ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Bepflanzung zwischen dem neuen Fußweg und der neuen gewerblichen Bebauung festgesetzt.

2.4 Information zu Vermarktungsverfahren

Um die in Aischbach II entstehenden Gewerbeflächen zu vergeben, hatten WIT und Verwaltung ein Vergabeverfahren mit zwei Phasen entwickelt, über das eine flächensparende Bauweise mit Konzepten für mehrgeschossige Gewerbeansiedlungen erreicht werden sollte:

In der ersten Phase (dem „Innovativen Weg“) sollten sich Kooperationen mehrerer Unternehmen bilden, die ein gemeinsames Gebäude mit dem Ziel einer effizienteren Flächenausnutzung planen. Für diesen innovativen Weg waren die beiden Baufenster westlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. In der zweiten Phase sollten sich dann alle übrigen Interessent_Innen/Unternehmen um die restlichen im Gebiet zur Verfügung stehenden Parzellen bewerben.

Aufgrund der schwierigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten und der komplexen sowie mit einigen gegenseitigen

Abhängigkeiten verbundenen kooperativen Bauweise haben sich die meisten ursprünglich interessierten Betriebe aus diesem Vermarktungsstrang zurückgezogen. Den Betrieben ist angesichts der volatilen konjunkturellen Lage an möglichst berechenbaren und risikoarmen Bebauungsmöglichkeiten gelegen.

Daher soll die Vergabe der Flächen in Aischbach II nun in einem gebündelten Verfahren durchgeführt werden: es können sich von Beginn an sowohl kooperative Bauvorhaben mit flächensparender Bauweise als auch einzelne Unternehmen auf die Grundstücke bewerben. Die kooperativen Bauvorhaben sollen über ein entsprechendes Vergabekriterium weiterhin besonders gefördert werden.

Folgender Ablauf des Vergabeverfahrens ist geplant:

Schritte	Inhalte	Zeitplan
Schritt 1: Beschluss über Vermarktungsverfahren und Vergabekriterien im städtischen Gremium	Festlegung der Vergabekriterien für gewerbliche Bauplätze in Aischbach II und Festlegung des angepassten Vergabeverfahrens	07/2023
Schritt 2: Bekanntgabe des Vermarktungsbeginns und Veröffentlichung der Vergabeunterlagen	Unternehmen bewerben sich auf einen Bauplatz im Gebiet Aischbach II. Dabei können sie ca. 3-4 Präferenzen für einen Standort innerhalb des Gebietes angeben.	Nach erfolgtem Satzungsbeschluss, voraussichtlich 08-09/2023
Schritt 3: Bewerbungsphase	Unternehmen reichen über www.baupilot.com ihre Unterlagen (Fragebogen, Betriebsbeschreibung, Selbstauskunft) ein.	10-11/2023
Schritt 4: Sichtung der Bewerbungen und Bewerbungsgespräche	WIT und Verwaltung führen Gespräche mit den Bewerbern, um Unklarheiten zu besprechen, Rückfragen zu stellen und mögliche Standorte zu konkretisieren etc.	11-12/2023
Schritt 5: Vergabe von Grundstücksoptionen an Unternehmen durch die Vergabekommission	Die Kommission vergibt die Grundstücke per Option auf Grundlage der Informationen aus den Bewerbungsunterlagen und Gesprächsprotokolle.	01/2024
Schritt 6: Unternehmen mit Grundstücksoption arbeiten Bauvorhaben konkret aus	Mit der Grundstücksoption haben die Unternehmen Sicherheit, um ein konkretes Bauvorhaben im Detail durchzuplanen und als Bauantrag einzureichen. Abgleich der Bauanträge mit den bei Optionsvergabe eingereichten	1 Jahr ab Optionsbeginn

	Bewerbungen durch die Verwaltung	
--	----------------------------------	--

Schritt 7: Grundstücksverkauf	Nach erfolgter Baugenehmigung findet der Grundstücksverkauf an die Unternehmen statt. Die einzelnen Bauvorhaben können beginnen	Ab 2025
---	---	---------

3. Fachbeiträge

Folgende Gutachten wurden erarbeitet: Klimagutachten, artenschutzrechtliche Prüfung, Schallgutachten, Verkehrsuntersuchung, Kampfmitteluntersuchung, Baugrunduntersuchung. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Planung berücksichtigt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dass Planungsverfahren wie oben beschrieben zur Satzung zu führen.

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. Es könnten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

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.