

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Traufäcker"; Billigung des Bauungsentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	265/2016
Anlagen: 7	Anlage 1_Entwurf Bebauungsplan Traufäcker_07.10.2019 Anlage 1a_Übersichtsplan_07.10.2019 Anlage 2_Entwurf Textliche Festsetzungen_07.10.2019 Anlage 3_Entwurf Begründung_07.10.2019 Anlage 4_Umweltbericht_07.10.2019 Anlage 5_VEP_01.10.2019 Anlage 6_Stn aus frühzeitiger Bet_07.10.2019 Anlage 7_Sachstand Artenschutz_05.07.2019

---

### Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.10.2019 werden mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Traufäcker“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens Café Lieb mit Produktions- und Gastronomieflächen geschaffen werden.

## **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 in der Größenordnung von ca. 280 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Hauptproduktion des Unternehmens befindet sich derzeit in Reutlingen. Aufgrund einer Neustrukturierung und zusätzlichem Raumbedarf möchte das Unternehmen seinen Hauptsitz mit Produktion wieder zurück nach Tübingen verlegen. Durch die Entwicklung des Gebietes „Traufäcker“ kann diesem Anliegen entsprochen werden.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1633 und 1639 liegen innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue“ und werden dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Unternehmen Café Lieb auf diesen Flächen anzusiedeln, ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Südosten des Teilortes Lustnau und umfasst die beiden Flurstücke Nr. 1633 und Nr. 1639. Es liegt zwischen einem Umspannwerk im Südwesten und gewerblichen Nutzungen (Baumarkt, Handelsunternehmen IT- und Medizintechnik) im Nordosten und fügt sich in seiner Größe und Form zwischen diesen beiden Gebieten ein. Der vorhandene Kreisverkehr und die bestehende Erschließungsstraße „Vor dem Großholz“ bieten einen direkten Anschluss an die B 27. Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung des Plangebietes vor. Im nordwestlichen Bereich wird im Anschluss an die öffentliche Grünfläche entlang der Blaulach die Bebauung vorgesehen. Die Erschließungsflächen bzw. Parkplätze werden im Wesentlichen im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnet.

Die konkrete Planung des Vorhabens kann den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Anlage 5), die Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, entnommen werden:

Es sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> Fläche für die Produktion vorgesehen, hinzu kommen ca. 85 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ca. 280 m<sup>2</sup> für den Gastronomiebetrieb bzw. das Café. Zusätzlich ist mit einer Terrasse Richtung Blaulach auch ein Bereich für die Außenbewirtschaftung geplant. Der Kundeneingang des Gebäudes liegt im Nordosten und führt direkt in den Verkaufsraum bzw. den Gastronomiebereich. Hieran anschließend Richtung Südwesten befindet sich im Hauptteil des Gebäudes der Produktionsbereich. Der Anlieferungsbereich und die Laderampe sind rückwärtig, im Südwesten des Gebäudes vorgesehen. Im Obergeschoss befinden sich auf der Südseite des Gebäudes die Sozialräume sowie eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung (ca. 80 m<sup>2</sup>). Insgesamt sind für Kunden und Mitarbeiter ca. 60 PKW-Stellplätze und ca. 45 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht Solaranlagen auf den Hauptdächern vor. Auf den übrigen Dächern, mindestens 450 m<sup>2</sup>, wird eine extensive Dachbegrünung angelegt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an die Blaulach an. Entlang des Gewässers wird insgesamt ein 7,5 m breiter unbebauter Uferbereich als Grünfläche vorgesehen. Diese Uferzone wird im Eigentum der Stadt Tübingen verbleiben. Die übrige Grundstücksfläche 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 Gastrobereich 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 Pflanzangebote innerhalb der Stellplatzflächen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert.

Im nordöstlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Straße „Vor dem Großholz“, ist zwischen Gewerbegrundstück und Straße 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 (Flurst. Nr.1633) über den Vorhabenträger sichergestellt.

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.

## 2.2 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (Anlage 4) zusammengefasst wurden. Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Parkplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens (Anlage 7, Sachstand Artenschutz v. 05.07.2019) berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogel- und Fledermausfauna lassen sich vermeiden, indem die notwendigen Rodungen außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit stattfinden. Die im Gebiet gesichtete Zauneidechse soll in die Umgebung vergrämt werden, dazu werden dort Maßnahmen zur Lebensraumaufwertung durchgeführt. Insgesamt besteht, nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen, ein Kompensationsdefizit von insgesamt 57.202 Ökopunkten. Der Ausgleich soll über das Ökokonto der Stadt Tübingen erfolgen. Dazu wird anteilig die Maßnahme „Bannwald Spitzberg“ zugeordnet.

## 2.3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30.07.2016 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 01.08.2016 bis 30.09.2016 statt. Dabei bestand auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 27.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.09.2016 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sieben Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 6 dieser Vorlage zusammengefasst zu entnehmen. Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Hochwasser, Einzelhandel, Raumordnung, Erschließung, Lärmschutz, Verkehrssicherheit, Umwelt- und Naturschutz sowie zur Geotechnik vorgebracht.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flst. Nr. 1633 steht im Privateigentum eines Dritten. Der Vorhabenträger wird das Grundstück vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erwerben. Das Flst. Nr. 1639 steht im Eigentum der Stadt Tübingen. Teile des Grundstücks werden für die Planungen des Café Lieb benötigt. Die Stadt wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine ca. 560 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks an den Vorhabenträger veräußern. Die aus Gewässerrandstreifen sowie sich anschließendem Grünstreifen, 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. 46 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Stadt Tübingen kostenfrei übertragen.

## 2.5 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs 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 abzugeben.

## 2.6 Städtebaulicher Vertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag mit folgenden Inhalten geschlossen:

- Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung inkl. Freianlagenplanung innerhalb angemessener Frist
- PV-Anlagen-Pflicht
- Mindestfläche für Dachbegrünung
- Herstellung des Fuß- und Radweges (Infrastrukturfolgekosten) und Übertragung der Verkehrsfläche an die Stadt Tübingen
- Herstellung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (u.a. Pflanzgebote auf öffentlicher Grünfläche)
- Kostenübernahme externer Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme aus Ökokonto)

- Maßnahmen zum Artenschutz, insbes. Umsetzung des Artenschutzkonzeptes, CEF-Maßnahme Zauneidechse
- Verpflichtung zu ökologischer Baubegleitung und Monitoring
- Verkauf städtischer Flächen an den Vorhabenträger
- Verpflichtung für eine Vereinbarung über die Ablösung der Abwasserbeiträge zwischen der Stadt Tübingen und dem Vorhabenträger

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag 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. Finanzielle Auswirkungen**

Zusätzlich zu den Regelungen im Städtebaulichen Vertrag, verpflichtet sich der Vorhabenträger mittels Planungskostenvertrag die mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich werden.

Eigentümerin des Flst. Nr. 1639 ist die Stadt Tübingen. Teile des Flurstücks werden für die Planung des Gewerbebetriebes benötigt. Die ca. 560 m<sup>2</sup> große Fläche wird die Stadt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an den Vorhabenträger veräußern.