

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Reitbetrieb des Reit- und Fahrvereins Lustnau (im Weiteren RFV genannt) findet aktuell in der bestehenden Reithalle (Pfrondorfer Strasse / Ecke "Stäudach") und auf dem ca. 500 m entfernt in nördlicher Richtung liegenden Reitplatz statt (Flurstück 3065, Gewann Weiherwasen, siehe Anlage 2). Durch steigende Mitgliederzahlen und das Angebot von therapeutischen Maßnahmen die der Verein als einer von wenigen in der Umgebung im Programm hat, ergeben sich zunehmend Engpässe im Reitbetrieb der vorhandenen Halle. Des Weiteren besteht bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder.

Aus den genannten Gründen und in der Absicht den Reitbetrieb an einem Ort zu bündeln, plant der RFV den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen im Umfeld des bestehenden Reitplatzes im Gewann Weiherwasen auf Flurstück 3065.

Für die Errichtung der geplanten Reithalle wurde dem RFV Lustnau eine Förderung durch den Landessportbund zugesagt. Die bestehende Halle soll veräußert werden, aber weiterhin sportlichen Zwecken dienen. Eine Kaufinteressentin ist vorhanden, sie möchte als Reittherapeutin verschiedene Therapieangebote realisieren. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen und ist dem Verein in Form eines Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt, das mitveräußert werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Reitplatzes eine Grünfläche mit Bestimmung sportliche Zwecke dar (ca. 8.990 m²), die übrige Fläche entfällt auf Flächen für die Landwirtschaft (ca. 23.370 m², Grünland). Der Standort ist dem Außenbereich zuzurechnen. Um eine Reithalle realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Privilegierung besteht nicht.

Aktuell wird für einen Hundeübungsplatz, welcher ebenfalls nicht privilegiert ist, ein geeigneter Standort gesucht. Eventuell besteht die Möglichkeit diesen in den Bebauungsplan zu integrieren.

2. Sachstand

Das Flurstück 3065 mit einer Gesamtgröße von ca. 32.360 m² befindet sich in städtischem Eigentum und ist bereits langjährig an den RFV verpachtet. Im südlichen Bereich befindet sich ein Reitplatz aus dem Jahr 1990, eine Sanierung des Platzes ist im Jahr 2010 erfolgt. Es schließt eine Wiesenfläche an, welche vollständig als Trainings- und Turniergelände für den Reitverein dient. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Gebäude der Wasserversorgungseinrichtung, eine vorgelagerte Wiesenfläche und zwei ackerbaulich genutzte Flurstücke.

Der Planbereich liegt im Außenbereich entlang der Pfrondorfer Straße. In östlicher Richtung angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäuden. Der Bereich ist Teil des regionalen Grünzuges.

Entlang des Geländes verläuft ein stark von Fußgängern und Radfahrern frequentierter Verbindungsweg zwischen Lustnau und Pfrondorf. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans

findet dieses Konfliktpotential Berücksichtigung.

Untersuchungen zur Einschätzung des Habitatpotentials und der Biotopstrukturen wurden bereits beauftragt. Eine Verträglichkeitsprüfung für das in ca. 100 Meter Entfernung befindliche Vogelschutzgebiet wird durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung durchgeführt. Der Bereich soll als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Das Baufenster für das geplante Gebäude wird im Anschluss an den bestehenden Reitplatz angeordnet, ein eventueller Hundeübungsplatz wäre im nördlichen Planbereich vorgesehen.

Sobald ein erster Bebauungsplanentwurf erarbeitet wurde und die Einschätzung zu den betroffenen Umweltbelangen vorliegt, soll das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Da es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich handelt, wären bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen und die Errichtung eines Hundeübungsplatzes nicht zulässig. Für beide Nutzungen liegt keine Privilegierung vor, es bliebe bei der bisherigen Nutzung.

Eine Anordnung der Reithalle am geplanten Standort führt zu einer Bündelung der bisher getrennten Vereinsanlagen, der Bau an alternativer Stelle würde dem entgegenstehen.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt trägt die Kosten die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallen, einschließlich der Kosten für erforderliche Gutachten (voraussichtlich zu Artenschutz, Vorprüfung Vogelschutzgebiet).

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt und wird dem Nutzer im Rahmen langfristiger Verträge überlassen.

6. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 09.02.2015

Anlage 2: Übersichtsplan

