

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
**Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:        Bebauungsplan "Steinlachwasen"**  
**Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:           -

Anlagen:        Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Steinlachwasen“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14 tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die Bebauungspläne Nr. 343, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“, rechtskräftig seit 22.12.1977, Nr. 345, „Gewerbegebiet unter dem Holz – Steinlachwasen“, rechtskräftig seit 22.12.1977, Nr. 377, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle, mittlerer Bereich“, rechtskräftig seit 13.03.1982, Nr. 434, „Gewerbegebiet Azenbach“, rechtskräftig seit 13.11.1997 sowie Nr. 436, „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit 14.05.1998, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Steinlachwasen“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

### **Ziel:**

Durch eine Änderung des bestehenden Planungsrechts sollen die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Auf diese Weise soll der Flächenbedarf der ansässigen Gewerbebetriebe gedeckt und gleichzeitig das bestehende Gewerbegebiet besser ausgenutzt werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Derzeit sind im Gewerbegebiet Unter dem Holz/Steinlachwasen vermehrt Gebäude und Anlagen in Planung, die die im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und Baugrenzen nicht oder nur schwer umsetzbar einhalten können. Mit der Änderung des bestehenden Planungsrechts soll deshalb insbesondere den ansässigen Unternehmen eine Betriebserweiterung ermöglicht werden und dadurch die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden werden.

### 2. Sachstand

#### Planbereich

Der Planbereich umfasst das Gebiet zwischen der K6900 im Norden, dem Dusslinger Weg, dem Mühlbach und der Steinlach im Osten, der Grenze des Gemeindegebiets im Süden sowie der Bahnlinie im Westen. Die Gesamtfläche beträgt etwa 29,3 Hektar.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 07.10.2011 weist den Planbereich als gewerbliche Baufläche sowie in Teilbereichen als gemischte Baufläche sowie Grünfläche aus. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Städtebauliche Zielvorstellung

Der Planbereich liegt derzeit im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 343, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“, rechtskräftig seit 22.12.1977, Nr. 345, „Gewerbegebiet unter dem Holz – Steinlachwasen“, rechtskräftig seit 22.12.1977, Nr. 377, „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle, mittlerer Bereich“, rechtskräftig seit 13.03.1982, Nr. 434, „Gewerbegebiet Azenbach“, rechtskräftig seit 13.11.1997 sowie Nr. 436, „Paul-Dietz-Straße“, rechtskräftig seit 14.05.1998. Ziel der Bebauungspläne war es, den Bedarf an Gewerbeflächen für Betriebe zu decken.

Um die bestehenden Gewerbegrundstücke besser ausnutzen zu können, sollen mit dem Bebauungsplan „Steinlachwasen“ die bestehenden Baugrenzen und Gebäudehöhen in vertretbarem Maße erweitert werden. Dies erfordert eine Änderung des Planungsrechts.

#### Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Steinlachwasen“ wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Umweltbelange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Neben den Themen Artenschutz, Klima und Hochwasser werden im Umweltbericht auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und grünordnerische Vorschläge erarbeitet.

Um die klimatologischen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen abschätzen zu können, wird derzeit ein Gutachten erarbeitet, das sich mit der Wirkung der geplanten zulässigen Gebäudehöhen und Baugrenzen auf das Kaltluftströmungssystem im Steinlach- und Mühlbachtal auseinandersetzt. Eine erste Einschätzung des Gutachters kommt zum Ergebnis, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhen nur vergleichsweise kleinräumige Auswirkungen auf die bestehenden Kaltluftströme haben wird und damit die Frischluftversorgung der Innenstadt von Tübingen nicht beeinträchtigt wird. Da der Bereich jetzt schon überwiegend baulich genutzt ist, geht die Verwaltung davon aus, dass eine relevante Beeinträchtigung anderer Umweltbelange nicht gegeben ist.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen. Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, das Planungsgebiet ggf. in zwei Bereiche zu unterteilen, um etwas handlichere Planungsumgriffe zu erhalten. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Raunswiesen“ soll weiterhin in einem eigenständigen Verfahren erarbeitet werden.

### 4. Lösungsvarianten

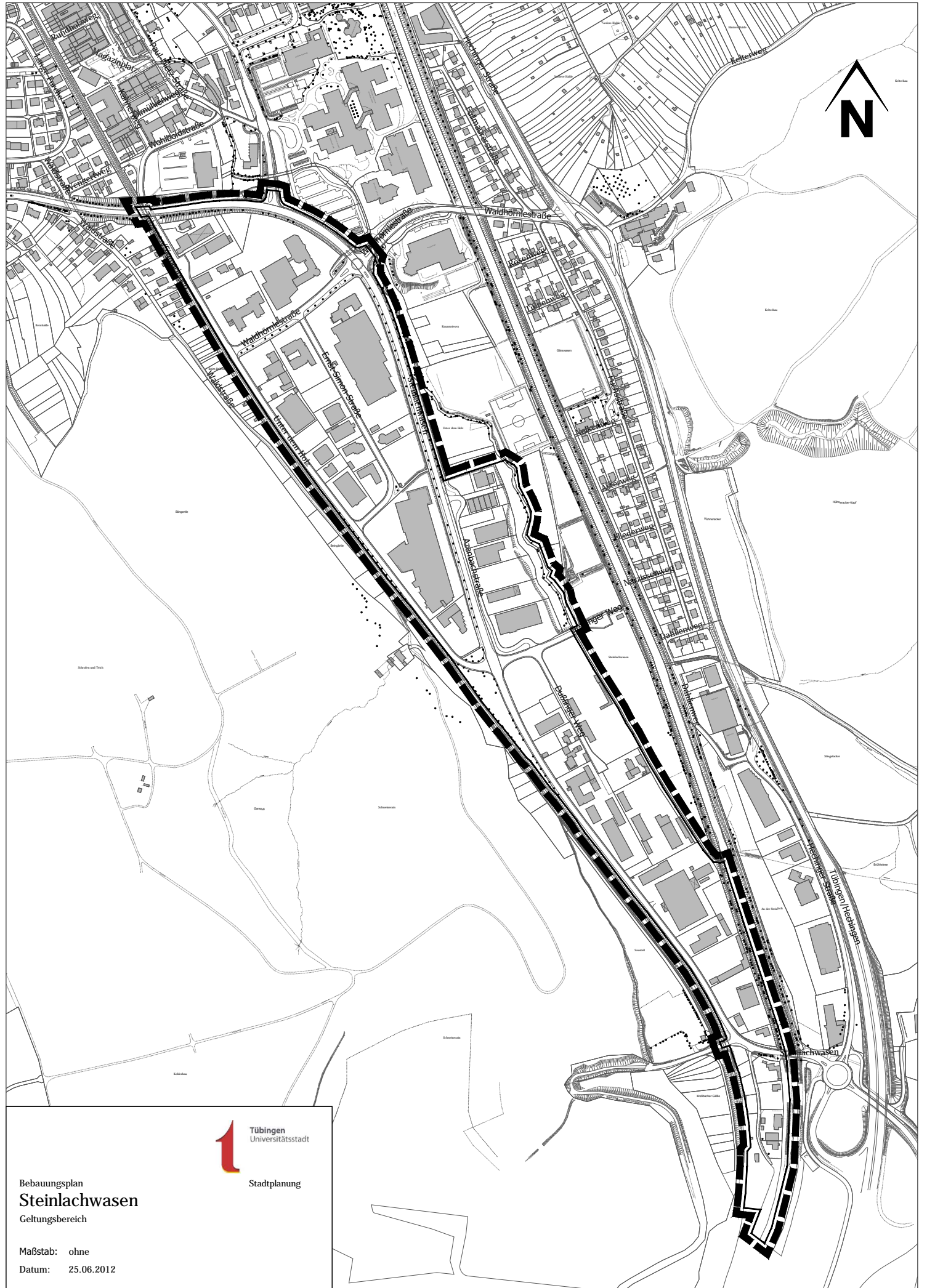
Sofern auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ verzichtet würde, könnten Firmen- und Gewerbeerweiterungen auch künftig nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zugelassen werden. Unter Umständen könnten ansässige Betriebe dann nicht mehr erweitern und wären auf Ersatzstandorte außerhalb des Siedlungsbereichs oder gar einer anderen Stadt angewiesen.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Gutachterkosten für den Bebauungsplan „Steinlachwasen“ trägt die Stadt.

### 6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)



Bebauungsplan  
**Steinlachwasen**  
Geltungsbereich

Maßstab: ohne  
Datum: 25.06.2012