

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Betreff: Bebauungsplan "Raunswiesen"
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug:

Anlagen: 1. Geltungsbereich vom 17.01.2011
 2. Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss
 3. Lageplan M. 1:1000
 4. Schnitte
 5. Lageplan M. 1:500

Beschlussantrag:

1. Für die Grundstücke Flst.Nr. 1318, 1323, 1324, 7158 und 7151/1 (teilweise) wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt (Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form 14-tägigen Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“, rechtsverbindlich seit 13.03.1982, wird durch den Bebauungsplan „Raunswiesen“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.
5. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziel:

Das bestehende Gewerbegebiet soll erweitert und arrondiert werden. Der Flächenbedarf der Fa. Erbe Elektromedizin GmbH soll über die direkt nördlich an das Gewerbegebiet „Azenbach“ angrenzenden Flächen gedeckt werden. Die hierfür benötigten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“. Die bisherige Grünfläche wird südlich und westlich von Bebauung umgrenzt und liegt damit innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die am Steinlachwasen/Waldhörnlestraße/Ernst-Simon-Straße ansässige Fa. Erbe Elektromedizin GmbH beabsichtigt bauliche Ergänzungen auf dem eigenen Grundstück. Dabei würden ca. 1/3 der hier angelegten notwendigen Stellplätze entfallen. Mit den Neubaumaßnahmen und durch den projektierten Personalzuwachs entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen. Weder der Ersatz für die wegfallenden Stellplätze noch weitere Stellplätze können auf dem firmeneigenen Grundstück untergebracht werden. Das Unternehmen möchte deshalb in unmittelbarer Nähe entlang des Steinlachwasens Grundstücke erwerben und ein Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen errichten.

Außerdem benötigt das Unternehmen ein neues Forschungs- und Entwicklungszentrum, das jedoch auch nicht auf der derzeitigen Betriebsfläche untergebracht werden kann. Es soll deshalb neben diesem geplanten Parkhaus errichtet werden (siehe Anlage 2).

2. Sachstand

2.1 Planbereich

Der Planbereich umfasst das Gebiet zwischen der K 6900 im Westen, dem Mühlbach im Norden und im Osten und dem Gewerbegebiet „Azenbach“ im Süden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,9 ha.

2.2 Derzeitiges Bauplanungsrecht

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner 109. Änderung vom 11.09.2009 weist den Planbereich als Grünfläche aus. Das eingetragene Symbol „Parkplatz“ lässt den Schluss zu, dass hier die Parkierung für die östlich angrenzenden festgesetzten Sportplätze angeordnet werden soll.

2.2.2 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“, rechtsverbindlich seit 13.03.1982, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sportanlage südlich anschließend an die Kreissporthalle schuf. Die Sportanlage sollte mit einer Tribüne, zwei Kleinspielfeldern und einem Sportheim ergänzt werden. Wegen des Platzbedarfs der geplanten Anlagen sollte der Mühlbach nach Westen verlegt und naturnah ausgebaut werden.

Zwischen dem neuen Mühlbach und der Kreisstraße K 6900 (Steinlachwasen) sollte eine öffentliche Grünanlage entstehen. Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Parkplatz wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Parallel zum neuen Mühlbachverlauf sollte auf der östlichen Seite ein begleitender Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung entstehen, der den Hauptzugang der Beruflichen Schulen mit den geplanten Sportanlagen verbinden sollte. Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze sollte ein Fuß- und Radweg kreuzen und die Verbindung vom Wohngebiet „Lange Furche“ über das Gewerbegebiet am Steinlachwasen zur Gartenstadt - mit einer Brücke über die Steinlach - herstellen.

Die Weiterführung des den Mühlbach begleitenden geplanten Fuß- und Radwegs wurde mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Azenbach“, rechtsverbindlich seit 13.11.1997, aufgegeben und Teile des Fuß- und Radwegs zwischen der K 6900 und der Gartenstadt wurden überplant, so dass die Plangrundlage für die angestrebte weiträumige Vernetzung seitdem fehlt. Im Bebauungsplan „Raunswiesen“ müssen deshalb Aussagen zur zukünftigen Wegeverbindung getroffen und Anpassungen an die Bebauungspläne „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“ und „Azenbach“ vorgenommen werden.

Im übrigen soll der Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“ außerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans „Raunswiesen“ bestehen bleiben.

2.3 Umsetzung des derzeitigen Bauplanungsrechts

Im Jahr 2009 legte der Turnverein Derendingen TVD der Verwaltung eine Konzeption für neue Sportanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle – Mittlerer Bereich“ vor. Anlass der Planungen ist die Sanierungsbedürftigkeit des bestehenden Vereinsheims beim Sportplatz in der Fuchsstraße.

Die Neukonzeption der Sportanlagen sah vor, den Sportplatz in der Fuchsstraße und dieses Vereinsheim aufzugeben und das Gelände dem Wohnungsbau zuzuführen.

Westlich der Steinlach sollten in Ergänzung der bestehenden Sportanlagen ein Stadion Typ A mit Tribüne und ein Rasentrainingsplatz sowie ein neues Vereinsheim entstehen. Die Erschließung sollte von Norden erfolgen und die erforderlichen Stellplätze zwischen Stadion und Steinlach entstehen. Die Finanzierung des Vorhabens sollte nach Auffassung des Vereins durch Grundstückserlöse durch Verkauf des derzeitigen Sportgeländes an der Fuchsstraße erfolgen, das sich im Eigentum der Stadt Tübingen befindet.

Für eine Wohnbebauung auf den derzeitigen Sportanlagen in der Fuchsstraße wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dessen Verfahren auch die Lärmproblematik, die durch die neu geplanten Sportanlagen westlich der Steinlach entsteht, behandelt werden muss.

Der TVD hat keine Einwendungen gegen die Ausweisung des Bebauungsplans „Raunswiesen“, wenn sich die geplanten Sportanlagen auf der restlichen Fläche zwischen Mühlbach und Steinlach realisieren lassen. Eine Verlagerung des vom TVD geplanten Sportplatzes aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Raunswiesen“ in den Bereich zwischen Mühlbach und Steinlach südlich des bestehenden Sportplatzes ist planungsrechtlich möglich. Der Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Feuerhägle“, rechtsverbindlich seit 22.12.1977, weist hier öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Fußballplatz“ aus. Der

Bebauungsplan sah hierzu eine Verlegung des Mühlbachs vor. Mit dem Bebauungsplan „Azenbach“ wurde die Verlegung des Mühlbachs jedoch wieder aufgegeben, der alte Verlauf festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Azenbach“ realisiert.

Entsprechend einer ersten planerischen Überprüfung ist eine Realisierung der vom TV Derendingen formulierten Sportanlagen mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich, die genauen Flächenzuschnitte sind im weiteren Verfahren zu überprüfen.

2.3 Städtebauliche Zielvorstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Raunswiesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung gewerblicher Baufläche zur Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebiets entlang des Steinlachwasens geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Südlich grenzt das Gewerbegebiet „Azenbach“ an und westlich befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Fa. Erbe Elektromedizin GmbH. Das Gewerbegebiet soll der Erweiterung dieses ansässigen Gewerbebetriebs dienen. Es ist geplant, weitere Betriebsgebäude und ein mehrgeschossiges Parkhaus zur Unterbringung der Fahrzeuge der Beschäftigten zu errichten. Parallel ist die Verwaltung mit der Fa. Erbe hinsichtlich der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen eines betrieblichen Mobilitätsmanagements im Gespräch.

Durch den Verlauf des Mühlbachs erhält das geplante Baugebiet eine naturräumliche Zäsur zu den weiterhin durch den Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Feuerhäggle – Mittlerer Bereich“ festgesetzten Sportanlagen.

Die geplante gewerbliche Baufläche ist von der K 6900 aus über die bestehenden Zu-/ Abfahrten des Gewerbegebiets „Azenbach“ erschließbar. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Busverkehr ist gegeben und kann durch eine Fußwegeverbindung nach Norden verbessert werden. Maßnahmen für den Radverkehr würden außerdem die Erreichbarkeit des Grundstücks für Radfahrende unterstützen, insbesondere die Verbindung nach Norden und zum Bahnhofsteilpunkt Derendingen.

Das bauwillige ansässige Unternehmen hat ein Architekturbüro beauftragt, in einem ersten Entwurf Lösungsmöglichkeiten für die städtebauliche Konzeption aufzuzeigen (siehe Anlagen 3 bis 6).

2.4 Umweltbelange

Mit den geplanten gewerblichen Vorhaben wird derzeit vorhandenes Wiesen- und Ackerland überbaut. Der vorhandene Baumbestand entlang des Mühlbachs und ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m sollen aber erhalten bleiben.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Bodenpotential vorbereitet, die aus Sicht der mäßigen landbaulichen Eignung kein erhebliches Problem darstellen werden. Erhebliche Eingriffe sind jedoch durch die Flächenversiegelung in den Wasserhaushalt und das landschaftliche Retentionspotential zu erwarten. Es müssen geeignete Minimierungs- und Kompensationsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Um erhebliche Eingriffe in die regional bedeutsamen Luftleitbahnen des Steinlachtals durch die Bebauung zu vermeiden oder vielmehr zu mindern, müssen die geplanten Gebäudehöhen und Dachformen diese klimatische Situation berücksichtigen. Durch die Anpassung an

die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sowie die Höhen der Gehölzstrukturen entlang des Mühlbaches dürften die Einschränkungen jedoch vertretbar sein.

Der Bebauungsplan „Raunswiesen“ bedeutet Eingriffe in das Landschaftsbild und Minderung der Einsehbarkeit des Gewässers und der Bachaue. Geeignete grünordnerische Maßnahmen und die Herstellung von Wegebeziehungen könnten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sein.

Es liegen keine Kenntnisse zu besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten vor. Es werden keine erheblichen Eingriffe diesbezüglich erwartet.

Auch wenn für den Bebauungsplan „Raunswiesen“ ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt. Insgesamt ist aus Gründen der Verringerung des Landschaftsverbrauchs eine Entwicklung an diesem innerörtlichen und erschlossenen Standort zu begrüßen.

2.5 Grundstückseigentumsverhältnisse

Mit ca. 8.000 m² ist die Universitätsstadt Tübingen Eigentümerin des überwiegenden Teils der überplanten Fläche. Die restlichen ca. 900 m² sind in privatem Eigentum. Die Verwaltung befindet sich derzeit in Erwerbsverhandlungen mit den Eigentümern.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und Planungsrecht für das oben beschriebene Vorhaben mittels Bebauungsplan zu schaffen. Als erster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

4. Lösungsvarianten

Da keine anderen verfügbaren Flächen zur Erweiterung des ansässigen Betriebs vorhanden sind, können keine Lösungsvarianten vorgelegt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die städtischen Flächen sollen an die Fa. Erbe Elektromedizin GmbH veräußert werden. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt, da die Grundstücke zu einem entwickelten Wert weiterveräußert werden sollen. Die Übernahme eventuell anfallender Kosten für die Anpassung der Erschließung wird erforderlichenfalls mit der Bauherrschaft vertraglich geregelt.

6. Anlagen

1. Geltungsbereich vom 17.01.2011
2. Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss
3. Lageplan M. 1:1000
4. Schnitte
5. Lageplan M. 1:500

ANLAGE 2 ZUR VORLAGE 48/2011

ERBE ELEKTROMEDIZIN GMBH

ERLÄUTERUNG ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS EINES BEBAUUNGSPLANES

Das Betriebsgelände der Fa. ERBE Elektromedizin GmbH erstreckt sich entlang dem Steinlachwasen und wird begrenzt durch die Waldhörlestrasse und die Ernst-Simon-Straße. Hier befinden sich die Verwaltung, im weitesten Sinne die Fertigung und das Logistikzentrum.

Anlass

Die Fa. ERBE Elektromedizin GmbH plant auf dem eigenen Grundstück eine Erweiterung für die Betriebsgastronomie, neue Büroflächen und Tagungs- und Schulungsräume für die Anwender ihrer elektromedizinischen Geräte. Diese Nutzungen sind funktional eng mit den Funktionen im baulichen Bestand verbunden und sollen westlich des Verwaltungsbaukörpers, angelagert an die Fertigung, realisiert werden.

Mit dieser Baumaßnahme ist das räumliche Entwicklungspotenzial des Betriebgrundstücks im Rahmen des Bebauungsplans nahezu ausgeschöpft. Im Zuge dieser Verdichtungsmaßnahme entfallen ca. 1/3 der bisher vorgehaltenen notwendigen Parkplätze. Verbunden mit einem projektierten Personalzuwachs wird in Zukunft zusätzlich ein erheblicher Bedarf an weiteren notwendigen Stellplätzen entstehen.

Planungsziel

Die Erkenntnis der räumlichen Begrenztheit auf dem eigenen Grundstück und die massive Stellplatznot mit Beginn der Baustelle vom Erweiterungsbau hat die Fa. ERBE bewogen, das süd-östlich gelegene Grundstück zwischen Steinlachwasen und Mühlbach zu erwerben. Hier sollen die notwendigen Stellplätze für alle Mitarbeiter in verdichteter Form als 4-geschossiges Parkhaus mit ca. 294 PKW-Stellplätzen realisiert werden. Das Gebäude wird eine BGF von ca. 8.200 m² haben.

Darüber hinaus bietet sich funktional die Unterbringung des neuen Forschungs- und Entwicklungszentrums als 3-4-geschossiger Baukörper hier an. Die Fa. ERBE verspricht sich durch die bauliche Zusammenlegung der Forschungsabteilung und Elektronikentwicklung mit ihren Laboren, der Instrumentenentwicklung mit dem Musterbau, dem Produktmanagement mit Präsentationsbereichen, der Schutzrechtsabteilung und Marketingabteilung erhebliche Synergieeffekte. Ein kreatives Team von ca. 200 Mitarbeitern wird Produktideen für die Medizintechnik von morgen erarbeiten. Das Gebäude wird eine BGF von ca. 8.040 m² haben.

Zeitlicher Ablauf

Das Erweiterungsgebäude auf dem Betriebsgelände wird 2012-2013 realisiert. Die Überbauung des Grundstücks am Mühlbach erfolgt in drei Realisierungsstufen: Das Parkhaus soll schnellstmöglich realisiert werden, der 1. Abschnitt des neuen Forschungs- und Entwicklungszentrums erfolgt bis 2015, der 2. Abschnitt erfolgt bis 2020.

Städtebau und Gestaltung

Das Grundstück erfährt eine deutliche Prägung durch den Mühlbach. Der Bachverlauf hinterlässt einen dreiecksförmigen Grundstückszuschnitt und schafft mit der Uferbegrünung eine landschaftlich geprägte Raumbegrenzung. Die geplante Bebauung umfasst zwei Baukörper, die mit angemessenem Abstand zum Gewässer positioniert sind. Das Parkhaus ist mit maximaler Nähe zum bestehenden Betriebsgelände im nördlichen Grundstücksteil angeordnet. Das funktional autarke neue Forschungs- und Entwicklungszentrum siedelt sich im südlichen Grundstücksteil an. Beide Baukörper werden mit einer ansprechenden Fassadengestaltung versehen.

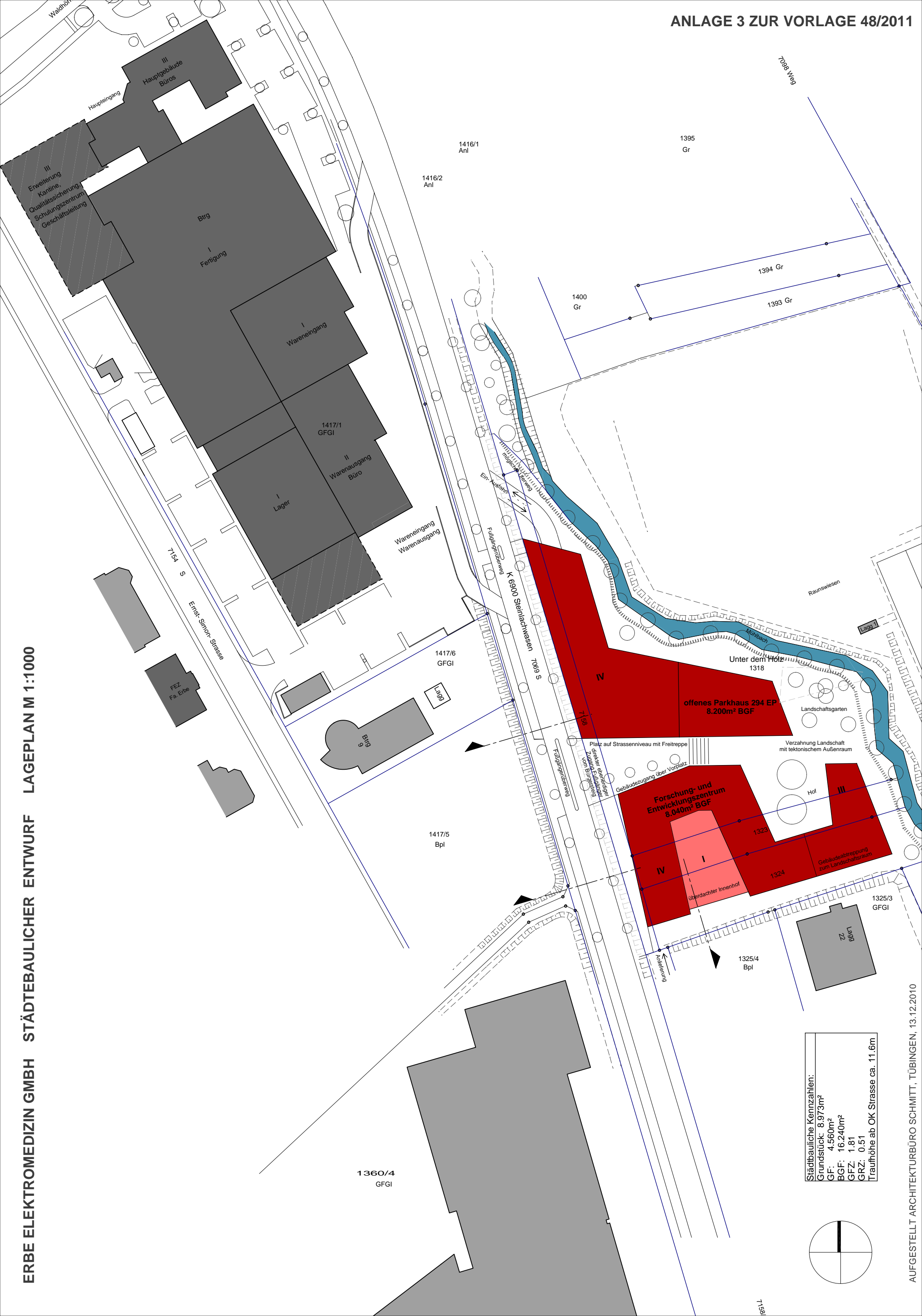
Die Baukörperfigur vom Parkhaus folgt als freie Winkelform dem Wasserlauf und vervollständigt dieses Prinzip mit seinem schmal zulaufenden Baukörper bis zum Steinlachwasen. Das Auge kann trotz Bebauung dem Mühlbachverlauf weiter folgen. An der Baukörperspitze sind die Ein- und Ausfahrt vom Parkhaus direkt vom Steinlachwasen aus vorgesehen.

Das neue Forschungs- und Entwicklungszentrum ist als mäandrierender Baukörper mit differenzierten Außenraumbildungen vorgesehen. Zum Nachbargrundstück gibt es einen verglasten Innenhof und zum Wasserlauf ergibt sich eine Hofbildung, die eine Verzahnung zwischen dem Grünraum und der Baustruktur herstellt. Die Fuge zwischen den beiden Baukörpern schafft einen Durchblick vom Steinlachwasen auf den Mühlbach. Dieser wertvolle Blick erfährt eine Inszenierung durch die konische Grundrissfigur. Angrenzend zum Steinlachwasen wird auf dem Straßenniveau dieser Raum als städtischer Platz ausformuliert. An ihm befindet sich der Hauptzugang zum neuen Forschungs- und Entwicklungszentrum, hier sind die Ausgänge vom Parkhaus und seine räumliche Fortsetzung schafft über den Steinlachwasen hinweg die Fußgängerverbindung zum Betriebsgelände der Fa. ERBE. Während das Parkhaus direkt an der Grundstücksgrenze zum Steinlachwasen liegt, öffnet sich der Platz beim neuen Forschungs- und Entwicklungszentrum dem Straßenraum, indem der Baukörper etwas zurück gesetzt ist.

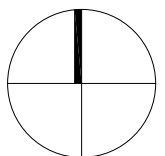
Der Platz endet mit einer Freitreppe zum Grünraum am Mühlbach. Der Außenraum am Mühlbach ist als Landschaftsgarten und somit als Regenerierungsraum für die Mitarbeiter in den Pausen gedacht. Die Baukörper treppen sich in ihrer Höhenentwicklung vom Straßenraum zum Landschaftsraum hin ab.

Kennzahlen

Grundstücksfläche:	8.973 m ²
BGF:	16.240 m ²
GFZ:	1.81
GRZ:	0.51
Traufhöhe ab OK Strasse:	ca. 11.6 m



Städtebauliche Kennzahlen:	
Grundstück:	8.973m²
GF:	4.560m²
BGF:	16.240m²
GFZ:	1.81
GRZ:	0.51
Traufhöhe ab OK Strasse ca. 11.6m	



ERBE ELEKTROMEDIZIN GMBH STÄDTEBAULICHER ENTWURF GRUNDRISS PARKHAUS M 1:500

Ein- Ausfahrt

K 6900 Steinlachwassers
7069 S

7158
868

Platz

Freitreppe

Forschungs- und
Entwicklungszentrum
8.040m² BGF

offenes Parkhaus:
294 Stellplätze 8.200m² BGF

Unter dem Holz
1318

Raunwiesen

Mühlbach

Lagg 1

Landschaftsgarten

Hof

1323

1324

überdachter Innenhof

1325/3
GFGI

Lagg
22

1325/4
Bpl

Anlieferung

