

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss
Ortschaftsrat Weilheim**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Golfanlage Kressbach“
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 319/02, 103/05, 103 a-d/05, 99/06, 308/06, 308 a/06, 308 b/06, 120/07, 120 a/07

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 16.03.2007 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag (Anlage 2)

Verfahren- und Datenübersicht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen Teil 1 und Teil 2, textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.03.2007 wird nach §§ 10, 12 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.03.2007 werden nach § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zu den geänderten Teilen der Planung vorgebrachten Stellungnahmen werden bereits in der Planung berücksichtigt.
4. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“ sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 27-Loch Golfanlage (18+9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze außen) und Parkplätzen (160 Parkplätze entlang der Straße nach Kressbach auf Flst. Nr. 3011 und 20 Parkplätze entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain im Gewinn Neuband auf Flst. Nr. 2185) geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der zweiten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.08.2006 – 15.09.2006 gingen umfangreiche Stellungnahmen zu unterschiedlichen Aspekten der Golfplatzplanung ein. Daraufhin fand am

24.01.2007 ein Gespräch zwischen Herrn Oberbürgermeister Palmer, Anwohnernvertretern und dem Vorhabenträger statt, bei dem die unterschiedlichen Haltungen erörtert wurden. Als Kompromisslösung wurde dort zwischen den Beteiligten vereinbart, dass im Rahmen der weiteren Planung eine Verschiebung des geplanten Parkplatzes an den Waldrand geprüft werden solle. Außerdem solle ein zusätzlicher Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain (Gewann Neuband) angelegt werden.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Verwaltung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsdurchfahrten Weilheim und Kressbach sowie eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers diesbezüglich prüft.

2. Sachstand

2.1 Bebauungsplanverfahren

Die Verschiebung des geplanten Parkplatzes an den Waldrand, der zusätzliche Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain sowie die damit verbundene Neuordnung wurden nach Vorberatung im Ortschaftsrat Weilheim und Planungsausschuss vom Gemeinderat am 02.07.2007 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, diese Planung in der Fassung vom 16.03.2007 erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung (Verlegung des Parkplatzes, zusätzlicher Parkplatz und die damit verbundene Neuordnung der Spielfelder) vorgebracht werden können.

Alle zum Planentwurf in der Fassung vom 12.06.2006 eingegangenen Stellungnahmen, die nicht die vorliegende Planung betreffen, wurden bereits abgewogen (vgl. Vorlage 120/2007).

Im Zuge der 3. öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zum Planentwurf in der Fassung vom 16.03.2007 im Einzelnen folgende Stellungnahmen ein:

2.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Alfred Biesinger und Dr. med. Dr. rer. nat. Ingo Besenthal (24.07./25.07.2007)

Befürwortet werden die Verlegung des Parkplatzes an den Waldrand und der zusätzliche Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain. Die Verlegung des Parkplatzes mindere die Lärmbelästigung durch den Parkplatz für die Anwohner im Eckhofweg und im Hofgut Kressbach. Mit dem zusätzlichen Parkplatz könne ein nicht unerheblicher Beitrag zur Reduzierung der Verkehrsbelästigung durch die Ortschaft Kressbach entlang der Kressbacher Straße erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Golfplatzes müssten technische Maßnahmen errichtet werden, damit die bereits heute geltende Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h in der Kressbacher Straße und der Wilonstraße nicht überschritten werden kann. Neben Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße werden auch Maßnahmen in der Wilonstraße gefordert.

Angemerkt wird, dass der Eckhofweg zunehmend durch Unberechtigte (Gesperrt nach Eckhof) zur Durchfahrt bis Dusslingen benutzt wird. Dies solle durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Bemängelt wird, dass bei der Planung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße die städtischen Planer nicht eingebunden werden, so dass die Maßnahmen auch gestaltet werden können. Es werden auch Vorschläge und Anregungen zur Gestaltung der verkehrsberuhigenden Maß-

nahmen gemacht (z. B. Beibehaltung des bisherigen Straßenbelags, keine weitere Versiegelung von Flächen durch Gehweg, Beibehaltung der unebenen Flächen, Einbau von Regenrinnen, Einbau von künstlichen Straßenverengungen/Verkehrsinself, Schaffung von ausgewiesenen Parkflächen).

Außerdem werden Stellungnahmen zu den Themengebieten Parkplatzvariante A, Lärmbelästigung durch Maschinen und Geräte, Lärm des Gastronomiebetriebs, Dimension des Abwasserkanals und des Frischwasserdrucks, Oberflächenwasser in der Kressbacher Straße, Fäulnisgestank durch die Mülldeponie Steinlach, Verkehrssicherheit auf der Zu- und Abfahrt nach Kressbach vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um die Einhaltung von Tempo 30 wirkungsvoll unterstützen zu können, hat das Verkehrsplanungsbüro des Vorhabenträgers, in enger Abstimmung mit der Verwaltung, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße ausgearbeitet. Vorgesehen sind seitliche Verkehrsinself an den beiden Ortseingängen, die teilweise (wenn dies aufgrund vorhandener Leitungen und unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse möglich ist) mit einem Baum bepflanzt werden. Die vorhandene Bauminsel in der Kressbacher Straße (Bereich Kressbacher Straße 6 und 8) soll vergrößert werden. Die Gestaltungsvorschläge betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie wurden aber, soweit dies möglich ist, in die Planung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen einbezogen und mit den Anwohnern erörtert (vgl. Punkt 2.2).

Die beidseitige Bebauung in Kombination mit dem Straßenquerschnitt mit Gehwegen in der Wilonstraße bietet gute Voraussetzungen um die bereits verkehrsrechtlich angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 sicherzustellen. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind demnach in der Wilonstraße nicht erforderlich.

Um künftig unberechtigte Nutzungen des Eckhofwegs einzudämmen, wird die Verwaltung unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sämtliche verkehrsrechtliche Möglichkeiten prüfen und bei Erfolgsaussichten entsprechend verkehrsrechtlich anordnen und überwachen.

Die übrigen Stellungnahmen zu den aufgeführten Themengebieten berühren nicht die geänderte Planung, sie beinhalten keine neuen Aspekte und wurden bereits umfassend behandelt und vom Gemeinderat abgewogen. Insoweit wird auf Vorlage 120/2007 verwiesen.

➤ Gottfried Haefe (20.07.2007)

Festgestellt wird, dass die wesentlichen Grundzüge der veränderten Erschließungs- und Parkierungsplanung inhaltlich das wiedergeben, was in der gemeinsamen Besprechung mit Herrn Oberbürgermeister Palmer als Interessens-Kompromiss vereinbart wurde.

Angeregt wird, zur Vermeidung von Zufahrtsirritationen und Schleichwegen am südlichen Ende des Wegs, der entlang der Westgrenze des Flst. Nr. 3001/3 verläuft, eine Schranke oder Poller anzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Liefer- und Pflegegeräteverkehr zu und von den Clubgebäuden erfolgt durch einen Verbindungsweg vom Parkplatz zu den Clubgebäuden. Eine Zufahrt über den Weg entlang der Westgrenze des Flst. Nr. 3001/3 ist nicht vorgesehen, eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

2.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➤ Polizeidirektion Tübingen (23.07.2007)

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass die geplanten Parkplätze nur dann angenommen werden, wenn die Entfernung zum Ziel für den Nutzer noch akzeptabel ist. Dies werde aufgrund der großen Entfernung zwischen Parkplatz und Gastronomiegebäude in Frage gestellt.

Des Weiteren werden Hinweise auf kriminalpräventive Gesichtspunkte gegeben, insbesondere solle eine freie Sicht auf Parkflächen, Zu-/Abfahrten und Wege sowie eine ausreichende Beleuchtung bei Dunkelheit sichergestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch durch die Verschiebung des Parkplatzes bleibt eine gute Anbindung zum Gastronomiegebäude gewährleistet. Die Hinweise der Polizeidirektion werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

➤ Landratsamt Tübingen (24.07.2007)

Der Parkplatz werde lediglich um rund 120 m nach Westen an den Waldrand verschoben und führe zu keinen erkennbaren Verbesserungen, denn die voraussichtliche Verkehrsbelastung werde ebenso wenig verringert wie die ökologischen und landschaftlichen Auswirkungen der Parkplatzanlage. Letztlich würden sich nur die Kosten, die Flächenversiegelung und die Distanz zum Clubhaus erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand verbessert sich die Lärmsituation für die Wohnbevölkerung in Kressbach. Durch den zusätzlichen Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain wird das Verkehrsaufkommen innerorts gemindert. Sowohl das Ortsbild als auch das denkmalgeschützte Schloss Kressbach werden durch die abgerückte Lage des Parkplatzes weniger gestört.

Demgegenüber stehen geringfügig höhere Erdbewegungen durch den zusätzlichen Parkplatz und eine höhere Flächeninanspruchnahme durch die längere Zuwegung vom Parkplatz zu den Clubgebäuden und die zusätzlichen Stellplätze.

Die Vorteile, die eine abgerückte Lage des Parkplatzes und der zusätzliche Parkplatz für die Bewohner von Kressbach und für das Ortsbild mit sich bringen, werden gegenüber den nachteiligen Wirkungen für Landschaftsbild und Boden höher gewichtet.

➤ Regierungspräsidium Tübingen (24.07.2007)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin der Erdbauarbeiten unterrichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

➤ Telekom (24.07.2007)

Die Telekom weist darauf hin, dass im Falle von Änderungen an den Telekommunikationsanlagen die entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der vorliegenden Planung werden keine Änderungen an Telekommunikationsanlagen vorgenommen. Falls sich im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Änderungen an den Anlagen ergeben, so sind die Kosten vom Vorhabenträger zu erstatten.

➤ Gemeinde Dusslingen (24.07.2007)

Verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 29.09.2006. Bezüglich der geplanten Nutzung von Dränagewasser, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben, welche Einfluss auf den Ransbach haben, sei durch ein Wasserrechtsgesucht nachzuweisen, dass diese keinen negativen Einfluss auf die in diesem Bereich vorhandene Flora und Fauna hat. An diesem Verfahren sei die Gemeinde Dusslingen zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Gemeinde Dusslingen war nicht Gegenstand der Beteiligung. Sie wurde bereits mit Vorlage 120/2007 umfassend behandelt und vom Gemeinderat abgewogen.

2.2 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße

Wie bereits in Vorlage 120/2007 werden bereits im heutigen Zustand die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Kressbacher Straße teilweise um bis zu 6 dB(A) fassadenseitig überschritten. Durch den zusätzlichen Verkehr der Golfanlage erhöhen sich die Werte um bis zu 2 dB(A). Der Vorhabenträger möchte die durch den zusätzlichen Verkehr seines Vorhabens veranlasste Erhöhung der Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A) auf seine Kosten beseitigen. Hierfür wurde ein Ergänzungsgutachten erstellt, indem die Belastungsfälle mit Verkehr aus der Golfanlage bei den Geschwindigkeiten 50 km/h und 30 km/h verglichen wurden. Aus der Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h ergeben sich ca. 2 dB(A) bis 3 dB(A) verminderte Lärmimmissionen. Empfohlen wird, dass die Einhaltung der Geschwindigkeit durch begleitende bauliche Maßnahmen erzwungen wird.

Um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von Tempo 30 wirkungsvoll unterstützen zu können, wurde in Vorlage 120/2007 als Verkehrsberuhigungsmaßnahme die Anlage eines einseitigen Gehwegs in der Kressbacher Straße angedacht. Am 25.07.2007 hat ein Ortstermin stattgefunden, an dem die Anlage eines Gehwegs mit dem Ortsvorsteher, Vertretern der Verwaltung und dem Verkehrsplanungsbüro des Vorhabenträgers erörtert wurden. Festgestellt wurde, dass der öffentliche Seitenstreifen auf der Häuserseite fast vollständig mit Büschen und Bäumen bewachsen ist und als private Vorfläche genutzt wird. Lediglich ein kurzer Abschnitt am unteren Ortseingang ist ungebunden befestigt. Aus diesem Grunde ist die Anlage eines Gehwegs nicht sinnvoll, da aufwändige Umbauarbeiten zur Entwässerung erforderlich wären.

Als unterstützende Maßnahmen zur Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von Tempo 30 sind seitliche Verkehrsinseln an den beiden Ortseingängen vorgesehen, die teilweise (wenn dies aufgrund vorhandener Leitungen und unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse möglich ist) mit einem

Baum bepflanzt werden. Die vorhandene Bauminsel in der Kressbacher Straße (Bereich Kressbacher Straße 6 und 8) soll vergrößert werden. Diese Maßnahmen wurden am 06.09.2007 in einem Gespräch, an dem auch der Vorhabenträger, der Ortsvorsteher und Oberbürgermeister Palmer teilnahmen, mit den Anwohnern erörtert und optimiert.

Die Kosten in Höhe 27.334,12 Euro (inkl. MWSt.) werden, wie bereits erwähnt, vom Vorhabenträger aus freier Entscheidung getragen. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen und dem Regierungspräsidium Tübingen zur Prüfung vorgelegt. Das Regierungspräsidium kann letzte rechtliche Bedenken hinsichtlich der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nicht ausschließen und empfiehlt, den Passus entfallen zu lassen.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Satzung beschlossen und der Vorhabenträger beteiligt sich im Durchführungsvertrag freiwillig an den Kosten der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße.
- 3.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Satzung beschlossen und auf die vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße wird verzichtet.
- 3.3 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Satzung beschlossen und die vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden auf Kosten der Stadt ausgeführt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Der Vorhabenträger möchte die durch sein Vorhaben verursachte Überschreitung der Orientierungswerte beseitigen und erklärt sich aus freier Entscheidung bereit, die Kosten in Höhe von 27.334,12 Euro (inkl. MWSt.) für die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße zu übernehmen. Dadurch wird auch dem am 24.01.2007 vereinbarten Kompromiss zwischen OBM Palmer, Anwohnervertretern und dem Planer der Golfanlage Rechnung getragen. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Variante 3.1. zu folgen: Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der örtlichen Bauvorschriften sowie eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße.

In den Planunterlagen wurden keine Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 120/2007 verwiesen. Für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, Teile 1+2, Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.03.2007 maßgebend.

5. Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die Verwaltung schlägt vor, dass auch die Kosten für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kressbacher Straße vom Vorhabenträger getragen werden.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 16.03.2007 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag (Anlage 2)

Verfahren- und Datenübersicht (Anlage 3)

Anlage 3 zur Vorlage 354/2007

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Weilheim	
Baugebiet:		Gebietsgröße: ca. 131,7 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeneinheiten:	Baudichte in E / ha:
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: X ja <input type="checkbox"/> nein Änderungsverfahren abgeschlossen			
<u>Anlass der Planung:</u> Die Verschiebung des geplanten Parkplatzes an den Waldrand und die damit verbundene Neuordnung eines Teils der öffentlichen Golfanlage sowie die Einrichtung eines zusätzlichen Parkplatzes entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain erforderten eine erneute Auslegung.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Golfanlage mit Clubhaus, Restaurant und Parkplätzen.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		28.01.2002	
Informationsveranstaltung		-	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		04.03.2002 – 15.03.2002	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Im Rahmen des ROV	
1. Auslegungsbeschluss		25.04.2005	
Öffentliche Auslegung		01.08.2005 – 09.09.2005	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		21.07.2005 – 21.08.2005	
2. Auslegungsbeschluss		24.07.2006	
Öffentliche Auslegung		07.08.2006 – 15.09.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		25.07.2006 – 15.09.2006	

3. Auslegungsbeschluss und Behandlung der Anregungen aus dem 2. Beteiligungsverfahren	02.07.2007
Öffentliche Auslegung	16.07.2007 – 27.07.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.07.2007 – 27.07.2007
Umweltbericht und Grünordnungsplan	16.03.2007
Satzungsbeschluss und Behandlung der Anregungen zur geänderten Planung	