

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Hofstrüttele Teil II - Südwestlicher Bereich" - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	412/2012
Anlagen: 6	Anlage 1_Übersichtsplan Anlage 2_Entwurf Bebauungsplan Anlage 3_Festsetzungen Anlage 4_Begründung Anlage 5_Verschattungsstudie Anlage 6_Umgang Stellungnahmen

---

### Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2014 werden 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

### Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“ sollen die bestehenden gewerblichen Baumöglichkeiten erweitert werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG ist seit vielen Jahren in Tübingen ansässig und expandiert konstant. Es besteht der Bedarf an weiteren Produktions-, Lager- und Betriebsgebäuden und Betriebsflächen im Zusammenhang mit den bestehenden Einrichtungen. Die Firma hat zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Controlling-, Prüf- und Logistikcenters als Anbau an die bestehenden Gebäude (Flst. Nr. 820/5 und 830/1) in Tübingen – Pfrondorf gestellt. Das beantragte Bauvorhaben widerspricht in Teilen dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans „Hofstrütle, Teil II“, der mit Datum vom 29.12.1995 rechtskräftig wurde. Ziel der Universitätsstadt ist es, die Firma Brennenstuhl langfristig am Standort in Pfrondorf zu halten. Mit dem Bebauungsplan sollen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 2. Sachstand

Die Firma Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG hat eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Controlling-, Prüf- und Logistikcenters gestellt. Das Center soll aus betrieblichen Gründen westlich an die bestehenden Gebäude angebaut werden.

Der beantragte Neubau widerspricht in Teilen dem geltenden Planungsrecht: Der Neubau überschreitet die nördlichen und südlichen Baugrenzen, außerdem wird die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m in Teilbereichen um ca. 5 m überschritten. Des Weiteren werden durch das Vorhaben die im südlichen Bereich festgesetzten Pflanzgebote tangiert und die festgelegte maximale Gebäudelänge von 80 m wird um ca. 45 m überschritten und damit ebenfalls nicht eingehalten.

Die Verwaltung hat mit der Firma diverse Gespräche geführt mit dem Ziel, den geplanten Neubau so zu reduzieren, dass das bestehende Planungsrecht eingehalten wird. Dies ist aus betrieblichen Gründen allerdings nicht möglich. Um die Firma langfristig am Standort in Pfrondorf zu halten und den Neubau des Controlling-, Prüf- und Logistikcenters zu ermöglichen, sind die gewerblichen Bauflächen im Planbereich zu erweitern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 19.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 8.7.2013 bis zum 19.07.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.7.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 2.8.2013 aufgefordert. Im Frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein. Diese Stellungnahmen werden zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Anlage 6 behandelt.

Da es für den Bereich bereits Planungsrecht in Form von gewerblichen Flächen gibt, handelt es sich bei der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung angewandt werden kann. Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann, so werden die Umweltbelange dennoch in den Abwägungsprozess eingestellt.

### 3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Planungsabsichten der Firma Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG und berücksichtigt die gewerbliche Nachbarschaft und den angrenzenden Landschaftsraum. Die zulässige Gebäudehöhe, die sich aus den Anforderungen der Hallenplanung ergeben, beträgt 16m. Zur Verzahnung des Plangebietes mit den angrenzenden gewerblichen Bauflächen wird die Gebäudehöhe im Norden in einer Tiefe von 15m auf 10m beschränkt.

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 3m an. Erweiterungen der Firma müssen niveaugleich an den Bestand anschließen. Hierfür muss das bestehende Gelände abgetragen werden. Aufgrund dieser baulichen Notwendigkeiten kann die Gebäudehöhe im Westen um die Höhe der Abgrabung reduziert werden. Gebäude treten somit nur in einer Höhe von 7m bzw. 13m in Erscheinung. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch Obstbäume, ein für Ortsränder typisches Gestaltungselement, ausgebildet. Die Bebauung kann hierdurch schonend in den Landschaftsraum eingebunden und deren visuelle Wirkung reduziert werden. Unterstützt wird dies durch die festgesetzte Fassadenbegrünung. Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m müssen demnach zu mindestens 30% mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen begrünt werden. Erschlossen wird das Plangebiet über das bestehende Betriebsgelände im Osten bzw. über die Straße „Im Hofstrüttele“ im Norden.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird das vorgeschlagene Bauvolumen eine deutliche Veränderung der Maßstäblichkeit des umliegenden Gewerbegebietes bringen. In Abwägung mit dem Ziel des Erhalts der Firma am Ort sowie den vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen empfiehlt die Verwaltung, dem Beschlussantrag zu folgen.

### 5. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann insbesondere die kurzfristig erforderliche Halle der Firma Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG nicht umgesetzt werden.

### 6. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Universitätsstadt Tübingen getragen. Die Kosten für die Verlegung der in Nordsüdrichtung das Plangebiet durchquerenden kv-Leitung der Stadtwerke Tübingen sowie der parallel hierzu verlaufenden Drainageleitungen der Stadt Tübingen übernimmt der Vorhabenträger.

### 7. Anlagen

Anlage 1\_Übersichtsplan

Anlage 2\_Bebauungsplan

Anlage 3\_Festsetzungen

Anlage 4\_Begründung

Anlage 5\_Verschattungsstudie

Anlage 6\_Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

