

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Hofstrüttele Teil II - Südwestlicher Bereich" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 412/2012; 450/2013

Anlagen: 6 Anlage 1_Übersichtsplan
Anlage 2_Entwurf Bebauungsplan
Anlage 3_Festsetzungen
Anlage 4_Begründung
Anlage 5_Verschattungsstudie Teil 1
Anlage 5_Verschattungsstudie Teil 2
Anlage 6_Umgang mit den Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2014 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 6 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“ in der Fassung vom 20.01.2014, wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2014, werden nach §74 Landesbauordnung Baden-Württemberg und § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
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 „Hofstrüttele, 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 wurden zusammen mit den Stel-

lungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzungsvorlage Nr. 52/2014 behandelt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.03.2014 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Montag, 10.03.2014, bis einschließlich Freitag, den 11.04.2014, öffentlich ausgelegt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind je drei Stellungnahmen eingegangen. Änderungen am Bebauungsentwurf werden nicht erforderlich. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde durch zusätzliche Erläuterungen zum vorbeugenden Brandschutz sowie den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ergänzt.

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. Umgang mit den Anregungen aus der Beteiligung

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Planungsabsichten der Firma Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG für die kurzfristig benötigte Halle und berücksichtigt darüber hinaus ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf der Firma am Standort. Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (siehe hierzu auch Anlage 6 sowie die Sitzungsvorlage 450/2013). Der Anlass sowie die Erforderlichkeit der Planung sei nicht nachvollziehbar bzw. nicht ausreichend dargestellt. Die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässige Baumasse sei zu groß, die Gebäude mit bis zu 16 m zu hoch und die Planung insgesamt mit dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum nicht in Einklang zu bringen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingrünung wurden als unzureichend erachtet bzw. deren Umsetzung in Frage gestellt. Zudem wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der im Norden angrenzenden Gebäude durch Verschattung sowie Lärm, Schmutz und Luftschadstoffe befürchtet. Des Weiteren wird eine Verschärfung der Verkehrssituation in den angrenzenden Wohnquartieren sowie der Parkplatzsituation in der Straße „Im Hofstrüttele“ erwartet.

Aus Sicht der Verwaltung ist die betriebliche Erforderlichkeit für die Planänderung in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend erläutert. Das beschriebene Wachstumsszenario und das Betriebskonzept sind nachvollziehbar und glaubwürdig.

Die Umsetzung des zulässigen Bauvolumens kann eine deutliche Veränderung der Maßstäblichkeit des umliegenden Gewerbegebietes bringen. Um die Baumasse mit dem angrenzenden Gewerbegebiet zu verzahnen, wurde die Gebäudehöhe im Norden in einer Tiefe von 15m auf 10m beschränkt. Als unterer Bezugspunkt wird die im Nordosten des Plangebietes vorhandene Höhe von 448 über NN festgesetzt. Somit kann zum einen mit einer Höhe von bis zu 16 m an die bestehenden Hallen angebaut werden. Zum anderen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Süden gesichert, denn das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 3 m an. Ganz im Westen geplante Gebäude können somit nur in einer Höhe von 7 m bzw. 13 m in Erscheinung treten. Mit der festgesetzten Fassadenbegründung und den Baumpflanzungen wird die visuelle Wirkung der Gebäude auf den Landschaftsraum verbessert. Diese Maßnahmen sind für den jeweiligen Bauabschnitt im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und umzusetzen. Zudem verpflichtet sich der

Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag dazu, in den kommenden Jahren nach und nach die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen, die festgesetzten Baumpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes umzusetzen und zusätzlich vor oder hinter der vorhandenen Zaunanlage auf mindestens 30% der Länge heimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Die Überplanung der Gewerbeflächen hat zur Folge, dass die nördlich angrenzenden Bauflächen z.T. weitergehend verschattet und damit beeinträchtigt werden. Speziell die bestehenden Wohngebäude werden bei einer maximalen Bebauung von Ende November bis Ende Januar verschattet. Dies sind ca. 10 Tage mehr als nach dem vorhandenen Planungsrecht möglich wäre. Diese Beeinträchtigung wird als hinnehmbar eingestuft, da es sich ausschließlich um nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsinhaber innerhalb eines Gewerbegebietes handelt und die Abstandflächen der Landesbauordnung für ein Gewerbegebiet bei weitem eingehalten werden. Im Gewerbegebiet beträgt der gesetzliche Mindestabstand auch gegenüber vorhandener Wohnnutzung 0,125 der Wandhöhe.

Ferner werden sogar die Grundsätze des energetisch optimierten Städtebaus weitgehend eingehalten. Bei diesen beträgt das Verhältnis zwischen Wandhöhe der Gebäude und Abstand der Gebäude zueinander 2,7. Aus der Verschattungsstudie wird zudem ersichtlich, dass die Dächer der im Norden angrenzenden gewerblich gebundenen Wohngebäude selbst am 21.12 um 11.00 Uhr bzw. 13.00 Uhr nicht verschattet werden und somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Solaranlagen zu erwarten ist.

Eine Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche besteht durch die angrenzenden Gewerbeflächen sowie der gering frequentierten, das Gewerbegebiet erschließende Straße im Hofstrüttele. Aufgrund der gewerblichen Vor- und Neubelastungen des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und einem darauf aufbauenden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellenden Gutachtens wird sichergestellt, dass an den maßgebenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Bei der Zuteilung der Schallkontingente wurde auch darauf geachtet, dass eine Wohnflächenentwicklung wie im Rahmenplan dargestellt, schalltechnisch möglich bleibt.

Die Vor- und Neubelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe und Gerüche wird als nicht erheblich eingestuft. Zur Vermeidung von Immissionen ist eine Verbrennung von Stoffen und Produkten zum Zwecke der Abfallbeseitigung sowie von festen Stoffen zum Zwecke der Erzeugung von Prozesswärme ausgeschlossen.

Der Verkehr wird nicht durch den Ort, sondern über die K6911 und K6912 ins Gewerbegebiet Hofstrüttele und zur Firma Brennenstuhl gelenkt. Um die Belastungen der Pfrondorfer Bevölkerung mit LKW-Verkehr so gering wie nur irgendwie möglich zu halten, werden zudem von der Firma alle Speditionspartner in regelmäßigen Abständen darauf hingewiesen, die An- und Abfahrtsroute über die B27-Abfahrt Walddorf-Häslach und danach durch den Schönbuch und die B27 alt zu wählen und nicht durch die Wohngebiete zu fahren. Dies schließt natürlich nicht aus, dass einzelne Fahrer doch den direkten Weg durch die Ortschaft nehmen. Die Stadt Tübingen sieht aktuell aber aufgrund der ihr bekannten wenigen Einzelfälle nicht die Notwendigkeit, weitergehende verkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen.

Mit der Umsetzung der geplanten Gebäude ist zusätzlicher Verkehr zu erwarten. Die Zunahme lässt sich derzeit noch nicht genau beziffern. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind aber ausreichend dimensioniert und verfügen über genügend Kapazitäten, um weitere Verkehre aufzunehmen. Die lärmtechnische Verträglichkeit wird im Lärmgutachten dargestellt.

An der Straße im Hofstrüttele darf und wird beidseits geparkt. Die Erforderlichkeit für ein Parkverbot wird aktuell nicht gesehen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden im Zuge des

Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung umgesetzt. Derzeit beabsichtigt die Firma auf dem Gelände mehr Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter anzubieten als baurechtlich erforderlich sind.

Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ging vor allem die Anregung ein, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Natura 2000 Gebietes qualifiziert ausgeschlossen werden sollte.

Die Anregung wurde aufgenommen und die Begründung des Bebauungsplanes um eine qualifizierte Bewertung ergänzt. Das Plangebiet selbst hat demnach keine Habitataignung für Arten der Natura 2000 Gebiete. Zudem sind durch das Plangebiet keine relevanten Beeinträchtigungen des Natura 2000 Gebietes durch Lärm, visuelle Effekte und Luftschadstoffe zu erwarten.

4. Beratung im Gestaltungsbeirat

Der Neubau des kurzfristig benötigten Controlling-, Prüf- und Logistikcenters wurde am 28.03.2014 in nicht öffentlicher Sitzung im Gestaltungsbeirat beraten. Dabei wurde die Einbettung des Gebäudekomplexes in die Landschaft thematisiert, wobei die absolute Höhe der Gebäude als eher unproblematische angesehen wurde. Zudem wurde empfohlen, die Fassaden differenziert zu gestalten und insbesondere die Außenwirkung des Geländes durch Eingrünungsmaßnahmen zu verbessern.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele wird mit der Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, in den kommenden Jahren nach und nach die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen, die festgesetzten Baumpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes umzusetzen und zusätzlich vor oder hinter der vorhandenen Zaunanlage auf mindestens 30% der Länge heimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Zudem wird der Vorhabenträger einen Freianlagenplan erstellen und diesen sowie die Fassadengestaltung mit der Stadt abstimmen.

6. 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.

7. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens kann insbesondere die kurzfristig erforderliche Halle der Firma nicht umgesetzt werden.

8. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Universitätsstadt Tübingen getragen. Die Kosten für die Eingrünungsmaßnahmen sowie die Kosten für die Verlegung der kv-Leitung und der Drainageleitung übernimmt der Vorhabenträger.

9. Anlagen

Anlage 1_zu Vorlage 212-2014_Übersichtsplan

Anlage 2_zu Vorlage 212-2014_Bebauungsplan

Anlage 3_zu Vorlage 212-2014_Festsetzungen

Anlage 4_zu Vorlage 212-2014_Begründung

Anlage 5_zu Vorlage 212-2014_Verschattungsstudie

Anlage 6_zu Vorlage 212-2014_Umgang mit den Stellungnahmen