

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Stadtplanung

Marion Schwarzenauer, Telefon: 204-2766 Telefon: 204-2766

Gesch. Z.: 71/

Vorlage

422/2015

Datum

02.12.2015

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Gansäcker" in Tübingen - Ortsteil Pfrondorf; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss****Bezug:** 393/2013**Anlagen: 5**  
Anlage 1\_Bebauungsplanentwurf v. 19.11.2015  
Anlage 2\_Textliche Festsetzungen v. 19.11.2015  
Anlage 3\_Begründung v. 19.11.2015  
Anlage 4\_Umweltbericht v. 19.11.2015  
Anlage 5\_Behandlung Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung v. 19.11.2015

---

**Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.11.2015 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen und den Standort einer neuen Feuerwache in Pfrondorf geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Tübinger Kernstadt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Pfrondorf. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha. Mit dem Bebauungsplan „Gansäcker“ sollen zusätzliche Gewerbeflächen erschlossen und der Standort für eine neue Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Pfrondorf planungsrechtlich gesichert werden. Bisher werden die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandene Feuerwache an der Maienfeldstraße in Pfrondorf entspricht baulich, räumlich und funktional nicht mehr den heutigen feuerwehrtechnischen Anforderungen. Eine Erweiterung oder ein Neubau ist auf Grund des Platzmangels auf diesem Grundstück nicht möglich.

Mit der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind vielfach nicht mehr möglich. Der angemeldete Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Hofstrütle nicht mehr befriedigt werden. Nachdem im Mai und Juni 2015 eine Interessentenabfrage erfolgte, liegen für das Gewerbegebiet „Gansäcker“ mehr als zwanzig qualifizierte Bewerbungen vor. Im Juli 2015 hat eine aus sieben Mitgliedern bestehende Vergabekommission die Bewerberlage analysiert. Anhand eines Kriterienkataloges wurden zehn Bewerber ausgewählt, die für das Gewerbegebiet besonders geeignet sind. Es wird vorgeschlagen, bei Realisierung des Gewerbegebietes diesen Betrieben ein Grundstück anzubieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gansäcker“ erfolgt entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes für Pfrondorf aus dem Jahr 2004. Danach sind gewerbliche Erweiterungsflächen im Bereich nördlich der Blaihofstraße vorgesehen. Auch der Standort der neuen Feuerwache ist in dem Plankonzept aus 2004 bereits an der gewählten Stelle vorgesehen. Nach Prüfung alternativer Standorte im Ortsgebiet, wurde die im Rahmenplan bezeichnete Fläche für die Feuerwehr bestätigt.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante Gewerbegebiet „Gansäcker“ schließt nördlich an die Blaihofstraße an und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Hofstrütle“. Durch den vorhandenen Straßenanschluss über die Blaihofstraße und die Alte Stuttgarter Straße (K 6912) wird eine verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes ohne Belastung des Pfrondorfer Ortskerns ermöglicht.

Durch die Erschließung über eine neue Straße in Bügelform werden die gewerblichen Flächen in zwei Baufenster (GE 1 und GE 2) geteilt. Im Plangebiet entstehen so Grundstücke mit einer Bautiefe von ca. 27 – 38 m, im nordöstlichen Planbereich kann ein größeres Baugrundstück mit einer Tiefe von ca. 70 m angeboten werden.

Die Planung stellt sicher, dass das geplante Gewerbegebiet als neuer Ortseingang von Westen und aus Sicht der Ortslage in geordneter Form in Erscheinung tritt. Zur Eingrünung des Ortsrandes werden im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets

Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Entlang der Blaihofstraße ist, wie auf der Südseite bereits erfolgt, eine straßenbegleitende Baumreihe auf den privaten Gewerbeflächen vorgesehen. Die an der westlichen und östlichen Gebietsgrenze verlaufenden landwirtschaftlichen Wege und der nördlich der Blaihofstraße angrenzende Fuß- und Radweg werden erhalten.

Das Gewerbegebiet soll insbesondere für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe Platz bieten. Dabei berücksichtigt die Planung die Ergebnisse einer im Mai und Juni 2015 erfolgten Interessentenabfrage. Im Zuge der Bewerbungsphase hat sich gezeigt, dass die Nachfrage insbesondere nach kleineren Gewerbegrundstücken zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche besteht.

Im Osten des Plangebietes ist der Standort für eine Feuerwache vorgesehen. Das Betriebskonzept der Feuerwehr sieht getrennte Zu- und Ausfahrtsbereiche im Einsatzfall vor. Dem entsprechend ist eine Andienung der PKW-Stellplätze für die Einsatzkräfte über den östlichen landwirtschaftlichen Weg geplant, während die Einsatzfahrzeuge südlich ausrücken können.

Das Nebeneinander von Gewerbeflächen, einer Feuerwache und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) erfordert ein Schallschutzkonzept. Um planerisch sicherzustellen, dass – unabhängig von den ansiedelnden Betrieben – Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen sind, werden die von den Betrieben ausgehenden Emissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt. Aufgrund der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbegebiete südlich der Blaihofstraße werden die Emissionskontingente so dimensioniert, dass die zu erwartende Zusatzbelastung an den maßgebenden Einwirkungsbereichen als nicht relevant im Sinne der TA Lärm anzusehen ist. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob durch den Betrieb der Feuerwache die festgelegten Emissionskontingente eingehalten werden. Auf dem Gelände finden neben 10 – 15 Einsätzen pro Jahr auch Übungen und Kurse zur Fortbildung sowie Besprechungen statt. Bei Einsatzfahrten in der Nacht werden die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) überschritten, diese können jedoch als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm betrachtet werden und sind daher zulässig. Bei Fortbildungen und Besprechungen werden die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) eingehalten. Im Rahmen von Feuerwehrübungen kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwertanteile (IRWA) kommen; sie liegen jedoch unterhalb der Relevanzgrenze bzw. sind als seltene Ereignisse im Sinne der TA-Lärm zu betrachten.

Die Kubatur und maximale Höhenentwicklung der Bebauung orientieren sich an den Regelungen des südlich der Blaihofstraße gelegenen Gewerbegebietes Hofstrüttele. Das Maß der Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für das Plangebiet erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen erfolgen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gesamtmaßnahme Hochwasserschutz Blaihofstraße. Der Regenwasserkanal wird in diesem Zuge aufdimensioniert und eine neue Retentionsmulde außerhalb des Plangebietes, auf der östlich gelegenen Grünlandfläche, geschaffen. Derzeit laufen die Kaufverhandlungen mit den Eigentümern der für das Retentionsbecken notwendigen Flurstücke. Zum Schutz vor Überflutungen durch Hangwasser aus den angrenzenden Ackerflächen wird entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze eine Verwallung mit Entwässerungsmulde vorgesehen. Die ca. 0,50 m hohe Wallanlage liegt innerhalb der westlichen und östlichen öffentlichen Grünfläche. Eine fachgerechte Instandhaltung dieser Hoch-

wasserschutzmaßnahme muss dauerhaft sichergestellt sein, um Schadensfällen und daraus abzuleitenden Haftungsansprüchen vorzubeugen.

Für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst wurden. Eine Vogelkartierung erbrachte, dass die Bachstelze im Gebiet brütet. Diese und andere häufige Vogelarten sowie auch Fledermäuse können im Plangebiet Nahrung finden. Im Umfeld, in einiger Entfernung, brüten Feldlerchen. Sie werden nicht vom Gebiet tangiert. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen (u.a. Ortsrandeingrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen) können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu einem großen Teil vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Aufgrund der großflächigen zulässigen Bebauung und Versiegelung von Lebensräumen und der im Gebiet vorliegenden hochwertigen Böden verbleibt jedoch ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Zum vollständigen Ausgleich ist ein Betrag von ca. 167.270 € erforderlich, der auf die Eingriffsgrundstücke umgelegt wird. Die Stadt verpflichtet sich, im Rahmen des Ökokontos geeignete Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Als zusätzliche Maßnahme außerhalb des Gebiets werden Lerchenfenster angelegt, um die Population dieser gefährdeten Vogelart zu stützen.

## **2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Gansäcker“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 09.11.2013 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 11.11.2013 bis 22.11.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.12.2013 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 5 dieser Vorlage zusammengefasst zu entnehmen.

## **2.3 Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

## **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

#### **4. Lösungsvarianten**

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wären die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Standort der Feuerwehr nicht möglich.

#### **5. Finanzielle Auswirkung**

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wird durch die Universitätsstadt Tübingen vorfinanziert. Die Kosten für die Erschließung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleich werden auf die neuen Baugrundstücke umgelegt. Es entstehen Einnahmen aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplans.