

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortschaftsrat Pfrondorf**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Kohlplattenweg/Baumwiesenweg" in Tübingen - Pfrondorf**  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: -

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich (Anlage 1)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB gegebenenfalls im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.
4. Der Bebauungsplan „Breite“, rechtskräftig seit 16.08.1983, geändert am 31.07.2003 und der Bebauungsplan „Weiher“, rechtskräftig seit dem 02.10.1964 werden durch den Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“ überlagert und für den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes für unanwendbar erklärt.

### **Ziel:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von „betreutem Altenwohnen“ und für ein „Musikzentrum“ in der Ortsmitte von Pfrondorf geschaffen werden. Mit diesen Vorhaben soll die Ortsmitte von Pfrondorf gestärkt werden.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

In Pfrondorf existiert ein konkreter Bedarf an Wohnraum für ältere Bewohner. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, wurde bereits im Jahr 2003 der „Arbeitskreis Altenwohnen“ gegründet mit dem Ziel, ein Konzept für Altenwohnen in Pfrondorf zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit dem AHT Altenhilfe Tübingen wurde das Konzept „Betreutes Wohnen und Hausgemeinschaft“ erarbeitet, das 15 betreute Wohnungen und eine Hausgemeinschaft vorsieht. Die Hausgemeinschaft mit 10-12 Personen soll eine familienähnliche Struktur haben, die körperlich und psychisch Pflegebedürftigen möglichst lange eine Teilhabe am sozialen und gemeinschaftlichen Leben ermöglicht.

Der Städtebauliche Rahmenplan Pfrondorf sieht Altenwohnungen als ergänzende Nutzungen in der Ortsmitte vor. Durch die vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei, Bank, Rathaus usw.) und der Bushaltestelle können kurze Wege gewährleistet werden; die ergänzende Wohnnutzung stärkt zudem die Ortsmitte.

## 2. Sachstand

Konkrete Umsetzungsmöglichkeiten für das betreute Altenwohnen werden auf den städtischen Grundstücken „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“ Flst. Nr. 600/2, 600/3 gesehen. Das Flst. Nr. 600/2 befindet sich in städtischem Eigentum. Der ehemalige Bauhof wird heute gemeinschaftlich von den Stadtbaubetrieben und Vereinen genutzt. Ein Raum ist derzeit an die Stadtbaubetriebe als Sozialraum vermietet, er wird nur gelegentlich genutzt. Außerdem dient ein Raum im Erdgeschoss dem Musikverein zu Probezwecken. Der Raum im Dachgeschoss wird vom Roten Kreuz als Übungsraum genutzt.

Das Flst. Nr. 600/3 befindet sich im Eigentum der Stadtbaubetriebe. In dem ca. 15 Jahre alten Garagegebäude, dem ehemaligen Bauhof Nord, lagert heute die Feuerwehr Geräte, ein Raum mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist an das Rote Kreuz als Materiallager und Garage vermietet. Bereits vor längerer Zeit wurde der Bauhof Nord aufgelöst und mit dem vorhandenen Bauhof in Lustnau zusammengelegt.

Die GWG als Bauträgerin für das „Betreute Altenwohnen mit einer Hausgemeinschaft“ beabsichtigt, im Sommer 2007 eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Der Zeitpunkt der Realisierung des geplanten Altenwohnens und seiner Abwicklung in konkreten Bauabschnitten steht derzeit noch nicht fest.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Breite“ ist dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Betriebshof ausgewiesen. Für eine Umsetzung von betreutem Altenwohnens an dieser Stelle, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Musikverein, der im Zuge der Realisierung des Altenwohnens auf dem Flst. Nr. 600/3 seinen Proberaum verlieren würde, bemüht sich seit geraumer Zeit um neue Räumlichkeiten für den Probe- und Unterrichtsbedarf. In den vergangenen Monaten wurde ein Neubau einer Gemeinschaftseinrichtung „Musikzentrum Pfrondorf“ konkretisiert. Geplant ist ein Proberaum für das Jugend- und Gesamtchor sowie Räume für den Musikunterricht von Kindern und Jugendlichen. Das zweigeschossige Gebäude soll, sofern es nicht vom Musikverein benötigt wird, an Vormittagen, Abenden und Wochenenden anderen Nutzern, VHS, Tübinger Saxophon Ensemble, Gemeinde und auch Privatpersonen zur Verfügung stehen.

Mit dem Bau eines Musikzentrums soll gezielt die Raumsituation für die kulturschaffenden Vereine in Pfrondorf verbessert und die bestehende soziale Infrastruktur mit Kindergarten, Pfarrhaus, Gemeindehaus und Verwaltungsstelle in der Ortsmitte ergänzt werden.

Der Bau des Musikzentrums ist östlich des Kohlplattenweges, benachbart zum Jugendhäusle der evangelischen Kirche geplant. In Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat konnte die städtebauliche Anordnung des Gebäudes in Verbindung zum Jugendhäusle, Friedhof und angrenzenden Freiraum optimiert werden.

Die Verwaltung hat zur Förderung des Vorhabens bereits einen Antrag zur Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gestellt, die entsprechenden städtischen Komplementärmittel sind Bestandteil der Haushaltsberatungen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Breite“ sieht in diesem Bereich eine nichtüberbaubare öffentliche Grünfläche vor. Für die Realisierung des Musikzentrums Pfrondorf ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Lösungsvarianten

3.1 Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgesehen.

3.2 Es wird entsprechend dem Beschlussantrag ein Bebauungsplan aufgestellt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der Lösungsvariante 3.2 in Verbindung mit dem Beschlussantrag zu folgen und für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die geplanten Bauvorhaben ergänzen die vorhandene Infrastruktur und Nutzungen und tragen zur Stärkung der Ortsmitte und damit zur Innenentwicklung bei.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Lageplan mit Geltungsbereich (Anlage 1)