

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

Betreff: **Bebauungsplan „Hofstrüttele, Teil II - Südwestlicher Bereich“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 23.10.2012 (Anlage 1)
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Eintrag der geplanten Baukörpers
(Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Hofstrüttele, Teil II – Südwestlicher Bereich“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.
3. Der Bebauungsplan „Hofstrüttele, Teil II“, rechtskräftig seit 29.12.1995 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hofstrüttele, Teil II – Südwestlicher Bereich“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

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 stellt sich der Bedarf an weiteren Produktions-, Lager- und Betriebsgebäuden und Betriebsflächen im Zusammenhang mit bestehenden Einrichtungen.

Die Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG hat eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Controlling-, Prüf- und Logistikcenters als Anbau an die bestehenden Gebäude Im Hofstrüttele 9 (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.

2. Sachstand

Im März 2012 hat die Firma Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Controlling-, Prüf- und Logistikcenters gestellt. Das Center soll aus betrieblichen Gründen westlich an die bestehenden Gebäude Im Hofstrüttele 9 angebaut werden.

Der beantragte Neubau (vgl. Anlage 2) 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 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, um den geplanten Neubau entsprechend dem bestehenden Planungsrecht zu reduzieren. Dies ist aus betrieblichen Gründen allerdings nicht möglich. Um die Firma langfristig am Standort in Pfrondorf zu erhalten und den Neubau des Controlling-, Prüf- und Logistikcenters zu ermöglichen, sind die gewerblichen Flächen im Planbereich (vgl. Anlage 1) zu erweitern.

Da es für den Bereich bereits Planungsrecht in Form von gewerblichen Flächen gibt, handelt es sich bei der geplanten Erweiterung der gewerblichen Flächen 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen unter Berücksichtigung der gewerblichen Interessen insbesondere folgende Punkte geprüft werden:

- Verlegung von vorhandenen Leitungen (20 kv Kabel, Drainageleitungen)
- Verzahnung des Gewerbegebiets mit der angrenzenden freien Landschaft durch Eingrünungsmaßnahmen
- Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere durch neue Gebäudehöhen
- Berücksichtigung der oberflächigen Retention von Niederschlagswasser in Mulden

- Prüfung der Betroffenheit von europäisch geschützten Arten

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung möchte die Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG auch langfristig in Pfrondorf erhalten und befürwortet die Betriebserweiterung. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Sofern auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet würde, so wäre der beantragte Neubau des Controlling- Prüf- und Logistikcenters so nicht möglich. Die Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG würde dann aller Voraussicht nach einen Teil des Betriebs ins Ausland verlagern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 23.10.2012 (Anlage 1)

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Eintrag der geplanten Baukörpers (Anlage 2)



