

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2766
Gesch. Z.: 71/Her/

Vorlage 214/2023
Datum 28.06.2023

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Baulandentwicklung Strütle/Weiher in Pfrondorf - Sachstandsbericht zum Planungsstand
Bezug:	Vorlage 228/2021; Vorlage 130/2020; Vorlage 93/2019
Anlagen:	Anlage 1 Städtebaulicher Entwurf Anlage 2 Vorentwurf Verkehrsanlagen

Zusammenfassung:

Im Zuge der Baulandentwicklung wird am westlichen Ortsrand von Pfrondorf auf einer Fläche von ca. 9,3 ha das Gebiet „Strütle/ Weiher“ nach den Tübinger Grundsätzen entwickelt. Um das Gebiet als Bauland zu entwickeln, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die Erschließung hergestellt werden. In der Vorlage soll ein Einblick in die aktuell anstehenden Aufgaben gegeben und der aktuelle Planungsstand aufgezeigt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Baulandentwicklung wird am westlichen Ortsrand von Pfrondorf auf einer Fläche von ca. 9,3 ha das größte Außenentwicklungsgebiet „Strüttele/ Weiher“ nach den Tübinger Grundsätzen entwickelt. Dabei werden Wohnraum für bis zu 750 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen. Durch eine typologische Vielfalt entstehen Wohnraum für unterschiedliche Einkommenschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen und Nutzungen zur Quartiersbelegung (wie z.B. Stadtteiltreff mit Verkaufsstelle Bäckerei/ Café, Kita, Pflegeheim, Dienstleistungsbetriebe) im Gebiet.

Die Universitätsstadt Tübingen hat die für die Entwicklung notwendigen Flächen erworben.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Offenlage vom 21. September 2020 bis zum 5. Oktober 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit dem Schreiben vom 14. September 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.10.2020 aufgefordert.

Im Jahr 2019 wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet ein einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb mit 15 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Den städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet hat das Büro Hähnig und Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen gewonnen (siehe Vorlage 130/2020). Der Wettbewerbsbeitrag wurde in einzelnen Bereichen überprüft und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen weiter konkretisiert. Mit Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vom 14.10.2021 ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 1, Stand 22.07.2021, Vorlage 228/2021) die planerische Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitplanung und Erschließungsplanung, um die Voraussetzungen für die bauliche Realisierung des Gebiets „Strüttele/Weiher“ zu schaffen.

Die Universitätsstadt Tübingen hat sich für das Jahr 2030 zum Ziel gesetzt, klimaneutral zu sein. Die Entwicklung des Gebietes „Strüttele/Weiher“ bietet die Chance, die Klimaschutzziele umzusetzen. Dies erfolgt im Wesentlichen durch die drei großen Bausteine: klimaangepasster Städtebau (differenzierte Wohnquartiere mit verschiedenen Gebäudetypologien, Nutzungsmischung, Flächeneffizienz – Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß reduziert, multifunktionale Flächennutzung, Umsetzung von blauer und grüner Infrastruktur), Nahwärmeversorgung mittels Erdwärme und Mobilität (ÖPNV-Anbindung, reduzierter Stellplatzschlüssel, Stellplatzkonzept u.a. Quartiersgarage).

2. Sachstand

Um das Gebiet als Bauland zu entwickeln, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplan) geschaffen und die Erschließung (Straßen, Wege, Kanalbau für die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser, Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telekommunikation und Wärme, Straßenbeleuchtung) hergestellt werden.

Um diesen Stand zu erreichen, sind eine Vielzahl von technischen und rechtlichen Anforderungen zu klären, Planungsaufgaben zu lösen als auch liegenschaftliche Verhandlungen durchzuführen. Im

Folgendes soll ein Einblick in die zu bearbeitenden Planungsaufgaben geben und der aktuelle Stand dargestellt werden:

2.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan steuert in seiner Gesamtheit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets. Dieses Instrument der räumlichen Planung ist das Ergebnis von einer Vielzahl von komplexen Planungsaufgaben und eines umfassendes Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens.

Auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs wurde ein erster Bebauungsplanvorentwurf (Stand April 2022) erarbeitet. Dieser Bebauungsplanvorentwurf diente dazu übersichtlich Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Gebiets festzulegen, planungsrechtliche Fragestellungen (Nutzungskataloge für die Gebietstypen, Gebäudehöhen, Gebäudekanten, Grundstückszufahrten, Umgang mit den Abstandsflächen) zu klären und alle relevanten Belange aus dem Bereich Umwelt und Artenschutz zu erfassen. Für die Umweltbelange liegen folgende Ergebnisse vor:

- Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Durch die Entwicklung des Gebiets kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Differenz der ökologischen Wertigkeit des Bestandes mit dem Entwurf der geplanten Bebauung zeigt aktuell ein Defizit von rund 374.000 Ökopunkten (ÖP) bei den Biotoptypen zzgl. 822.000 ÖP für die Bodenversiegelung auf. Die Eingriffe werden vorrangig über Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen.
- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein essentielles Jagdgebiet für den Turmfalke ermittelt. Dieses Jagdgebiet wird durch die Bebauung zerstört und muss im Zuge einer CEF-Maßnahme durch Anlage einer Brachfläche im Offenland um Pfrondorf ersetzt werden. Für die Vogelart Klappergrasmücke, die im heutigen Heckenbestand der Fa. Brennenstuhl brütet, müssen einige Gebüschpflanzungen mit Übergang zwischen Offenland und Gebüsch bereits vorgezogen der Betriebserweiterung angelegt werden. Die Maßnahmenflächen wurden bereits gefunden, sie liegen nördlich des Bebauungsplangebiets um das Retentionsbecken Gansäcker. Für verschiedene Brutvögel (Sperlinge, Bachstelze, Stare) sind Nistkästen an Bäumen im Umfeld des Plangebiets, z.B. im Süden in Richtung Seestraße oder am Kindergarten vorgesehen. Für den Grünspecht sind alte, abgängige Obstbäume zu erhalten, z.B. im Bereich des Sportplatzes Pfrondorf.
- Für die Entfernung des im Bebauungsplangebiet liegenden zusammenhängenden Streuobstbestandes (geschütztes Biotop) muss eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Es wurden bereits geeignete Flächen für die Neuanlage von Streuobstwiesen zum Ausgleich lokalisiert, es stehen nun Verhandlungen zum Flächenerwerb an. Die Neuanlage Streuobst an Altbestände dient außerdem als CEF-Maßnahme für Fledermäuse.
- Für den erforderlichen Ausgleich von im Gebiet des Bebauungsplans liegenden FFH-Flachland-Mähwiesen werden potentiell geeignete Grünlandflächen aus den Suchflächen der Artenschutzkonzeption- Teilkonzept Mähwiesen im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan festgelegt und der Verlust ausgeglichen. Analog zu den Streuobstbeständen ist auch für die Flachland-Mähwiesen eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde

einzuholen. Diese Genehmigung muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt sein. Die Ausgleichsflächen werden markungswert und zunächst ausschließlich auf städtischen, verpachteten Wiesen gesucht. Die potentiell geeigneten Grünlandflächen werden derzeit im Gelände auf ihre tatsächliche Eignung hin überprüft und die erforderlichen, notwendigen Veränderungen in der Bewirtschaftungsform abgeschätzt, um eine ausreichende Prognosesicherheit zu erlangen. Der Erfolg der Maßnahme ist im Wesentlichen von der Bewirtschaftungsform der Fläche abhängig. Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine enge Zusammenarbeit mit den wiesenbewirtschaftenden Landwirten erforderlich.

Aktuell wird durch das Büro citiplan GmbH Stadtplanung und Projektentwicklung aus Pfullingen in enger Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dabei werden die Entwurfsplanung zur Entwässerung, der Vorentwurf der Verkehrsanlagen, die Artenschutz- und Umweltbelange, die Ergebnisse aus den planungsrechtlichen Fragestellungen und die liegenschaftlichen Verhandlungen Berücksichtigung finden. Im Anschluss werden die erforderlichen Gutachten (wie z.B. Artenschutz, Umwelt und Lärmemissionen), die bereits im Entwurf vorliegen, für die Offenlage finalisiert.

2.2 Erschließungsplanung

In diesem Frühjahr konnte die Erarbeitung des Vorentwurfs Verkehrsanlagen durch das Büro Fromm aus Dettenhausen in enger Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt abgeschlossen werden. Durch einen intensiven Planungsprozess konnten im Zuge der Ausarbeitung viele technische und fachliche Anforderungen geklärt werden. Im Vorentwurf Verkehrsanlagen (siehe Anlage 2, Stand 24.03.2023) werden die oberirdische Gestaltung der Straßen, Kreuzungspunkte, die öffentlichen Plätze und die Anbindungen zum Bestand, nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV) ausgearbeitet. Dabei sind neben der Abstimmung mit der unterirdischen Leitungsinfrastruktur (Regen- und Schmutzwasserkanal, Wasser, Strom, Telekommunikation und Nahwärme) auch die Rettungswege der Feuerwehr und die Fahrkurven für die Buslinie sowie die Müllabfuhr mit zu planen. Aus den anzuwendenden Regelwerken dieser verschiedenen Fachplanungen ergeben sich hierbei immer wieder gegensätzliche Anforderungen an die Planung, die es in dieser Entwurfsphase zu klären und tragbare Kompromisslinien zu finden gilt. Für eine multifunktionale Nutzung des Quartiersplatzes und der öffentlichen Grünfläche z.B. wurde ein Raster erarbeitet, so dass Bäume, Grundstückszufahrten und Aufenthaltsnutzung in Verbindung mit Erdsonden und Leitungen für die Nahwärme als auch Kanäle sowie Regenwasserrückhaltung hergestellt werden können. Um eine einwandfreie Versorgung mit Strom und Telekommunikation und auch die Ausleuchtung des Gebiets sicherzustellen, sind die Bedarfe für Trafostationen und Kabelverteilerkästen ermittelt worden. In einer engen Abstimmung zwischen den Stadtwerken und der Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt Tübingen sind die Standorte für die Versorgungsnutzung und die Straßenbeleuchtung festgelegt worden.

Der Vorentwurf stellt nun die Grundlage sowohl für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch das Büro citiplan GmbH Stadtplanung und Projektentwicklung aus Pfullingen als auch für den Entwurf der Erschließungsplanung, welche durch das Ingenieurbüro Pirker und Pfeiffer GmbH & Co. KG aus Reutlingen in enger Abstimmung mit der Fachabteilung Planung und Bau von Straßen, Verkehrstechnik und der Fachabteilung Wasserwirtschaft und Grün der Universitätsstadt Tübingen erstellt wird. In diesem Schritt wird die Planung vertiefend ausgearbeitet, d.h. der Bearbeitungsmaßstab wird kleiner und im Detail werden u.a. die Hausanschlüsse, die Höhenlage der einzelnen Elemente (Straßenachse, Bordstein, Schächte, Kanäle, Versorgungsleitungen der Stadtwerke, Anschlüsse zum Bestand), die Materialien und die Entwässerung festgelegt.

2.3 Mobilität

Für das Jahr 2030 strebt die Universitätsstadt Tübingen an, klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss sich unter anderem auch das Mobilitätsverhalten ändern. Im Zuge der Baulandentwicklung werden daher auf der einen Seite das Angebot von Mobilitätsdienstleistungen wie ÖPNV und Carsharing gestärkt und auf der anderen Seite die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze verringert als auch größtenteils auf kostenintensive Tiefgaragen durch die Quartiersgarage verzichtet. Für die Quartiersgarage, ein multifunktionaler Baustein, wurde durch die SWT in Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt Tübingen eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. In dieser Studie wird die erforderliche Kubatur dargestellt, um die Heizzentrale mit erforderlichen Pufferspeicher sowie die baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarf aus dem Misch-/Wohngebiet nördlich des öffentlichen Grünzugs unterzubringen und die Dachflächen für Solarmodule zu nutzen. Auch ist genügend Platz um ergänzende Nutzungen wie z.B. eine Fahrradreparaturwerkstatt, Ladestationen und Paketboxen anzuordnen. Die abgestimmte Kubatur wird in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Carsharing- Plätze sind in der Quartiersgarage (betrieben von den SWT) und im Süden des Gebiets auf dem öffentlichen Platz im Bereich Planstraße B/ Weiherstraße (betrieben von teilAuto Neckar-Alb eG) vorgesehen.

Auf dem Quartiersplatz wird eine Bushaltstelle hergestellt. Der Landkreis wird einen Regionalbus, eine neue Linie 827 – Tübingen-Pfrondorf-Dettenhausen in einem Stundentakt und wochentags (Mo-Fr), mit Haltestelle Quartiersplatz im Gebiet Strütle/ Weiher einführen. Die Linie fährt über Tübingen-Innenstadt - Lustnauer Straße - Weiherstraße – Planstraße B – Quartiersplatz – Planstraße A – Planstraße D nach Dettenhausen. Mit Fertigstellung der Erschließungs- und Baumaßnahmen kann das Gebiet mit dem Bus angeedient werden.

2.4 Liegenschaften

Im Zuge der Ausarbeitung für den Vorentwurf der Verkehrsplanung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs sind liegenschaftliche Sachverhalte aufgekommen, die es zu klären gilt, damit die Baulandentwicklung Strütle/ Weiher nach verkehrs- und planungsrechtlichen Anforderungen umgesetzt werden kann. Insbesondere folgende liegenschaftliche Fragestellungen wurden in Zusammenarbeit zwischen der Fachabteilung Liegenschaft, der Fachabteilung Stadtplanung und dem Ortsvorsteher Herrn Rapp mit den von der Planung Betroffenen erörtert:

- Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen westlich der Planstraße C und D (heutiger landwirtschaftlicher Weg) für die Landwirte – Entlang des im Westen zum Ausbau vorgesehenen landwirtschaftlichen Weges (Planstraße C und D) wird zur Ortsrandeingrünung eine einreihige Baumallee mit einem Graben zur Entwässerung des Oberflächenwassers der Ackerflächen hergestellt. Damit die Ackerflächen mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin gut andienbar sind, werden drei befestigte Überfahrten hergestellt.
- Anbindung des Wegs H an den Herwigweg – Das Plangebiet schließt mit dem Weg H an den bestehenden Herwigweg an. Damit Fußgänger und ein Müllfahrzeug konfliktfrei im Herwigweg aneinander vorbeikommen können, wird der Herwigweg verbreitert. Im Zuge des Tausches von den Teilflächen Flst. 799 und Flst. 794 kann die Verbreiterung in diesem Bereich sichergestellt werden.
- Abstimmung mit der Firma Brennenstuhl zur Grundstücksausnutzung, Verlegung der Trafostation (Flst. 820/2) und der 20 KV-Leitung (Flst. 7252) im heutigen Feldweg. Mit der Baulandentwicklung wird für die Firma Brennenstuhl eine langfristige

Entwicklungsperspektive an dem Standort sichergestellt. Das bestehende Gelände wird nach Süden, nahezu parallel zur heutigen südlichen Grundstücksgrenze, um ca. 10.540 m² erweitert werden. Dabei wird ein nahtloser Gebäudeanschluss in der Fläche und in den vorhandenen Höhenverhältnissen gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Erdgeschossfussbodenhöhe, Oberkante Attika) möglich sein. Die Erschließung für die Erweiterungsfläche erfolgt auch weiterhin über die bestehende Straße „Im Hofstrüttele“. Es wird lediglich eine Feuerwehrezufahrt von dem Grundstück auf den im Westen zum Ausbau vorgesehenen landwirtschaftlichen Weg (Planstraße D) geben. Die Fläche der bestehende Trafostation Flst. 820/2 und der heutige Feldweg Flst. 7252 sind dann im Eigentum der Firma Brennenstuhl. Die heutigen Versorgungsbausteine (Trafostation und 20 KV-Leitung), die neben Brennenstuhl auch angrenzende Gebiete versorgen, werden mit den Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets verlegt. Die Firma Brennenstuhl plant separat eine firmeneigene Trafostation zu errichten. Die erforderliche Ersatzstation zur Versorgung des angrenzenden Wohngebiets werden im Bereich der Lindenstraße und die 20 KV-Leitung in die Planstraße A untergebracht.

- Abstimmung mit dem Eigentümer der Hofstelle in der Weiherstraße, im Süden des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Strüttele/ Weiher: Für die Hofstelle liegt sowohl Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seestraße-Seedamm“ Nr. 5040, 23.12.1974, als auch eine landwirtschaftliche Genehmigung vor. Gemäß dem Trennungsgrundsatz muss in der Bauleitplanung eine Verträglichkeit zwischen der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft mit Tierhaltung) und der geplanten Nutzung (Wohnen) sichergestellt werden. Seit längerer Zeit wird auf der Hofstelle keine Tierhaltung im gewerblichen Sinne gemäß der Baugenehmigung betrieben wird. Es wird lediglich Landwirtschaft in einem kleinen Umfang (Grün- und Ackerlandwirtschaft) betrieben. Aktuell liegt vom Eigentümer keine Absicht vor, die Landwirtschaft mit Tierhaltung wieder zeitnah aufzunehmen. Aufgrund dessen ist die Verwaltung mit dem Eigentümer in Abstimmung für den nördlichen Bereich des Flst. 768 eine Entwicklungsperspektive für das dörfliche Wohnen zu erarbeiten und in das laufende Verfahren für den Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ einzubringen.

3. Zeitplanung

Aktuell wird für die Baulandentwicklung „Strüttele/ Weiher“ folgender Zeitrahmen vorgesehen:

<u>Bis Sommer 2023</u>	<ul style="list-style-type: none">- Abschluss des Vorentwurfs Verkehrsanlagen- Beginn der Entwurfsplanung Erschließung
<u>Bis Herbst 2023</u>	<ul style="list-style-type: none">- Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes und der Gutachten- Fachliche und verwaltungsinterne Abstimmungen
<u>Bis Winter 2023/24</u>	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes
<u>1. Halbjahr 2024</u>	<ul style="list-style-type: none">- Offenlage und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
<u>2. Halbjahr 2024</u>	<ul style="list-style-type: none">- Ausschreibung der Erschließungsplanung
<u>2025</u>	<ul style="list-style-type: none">- Ausschreibung der Grundstücke über die Plattform Baupilot

<u>2025 -2027</u>	- Herstellung der Erschließungsmaßnahmen
<u>ab 2027</u>	- Baubeginn der Häuser und Wohnungen

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Fortführung der Bearbeitung der Fachplanungen. Ziel ist es, zeitnah Bauland zur Wohn- und gewerblichen Nutzung für das Gebiet „Strüttele/ Weiher“ in Pfrondorf zu entwickeln.

5. Lösungsvarianten

6. Klimarelevanz

Die zu entwickelnde Fläche liegt am westlichen Ortsrand und ist schon heute von drei Seiten bebaut. Mit der beabsichtigten Entwicklung gehen Ackerflächen verloren und es ist zu erwarten, dass es zu Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Schutzgut Klima kommen wird. Es handelt sich um eine Flächenarrondierung. Die Baulandentwicklung sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem Wohnungsbau und öffentlichen Freiflächen vor. Durch den innovativen Umgang mit dem Niederschlagswasser und ein hoher Anteil an Begrünungsmaßnahmen im Gebiet sollen die negativen Auswirkungen auf das Klima reduziert werden. Die Energieversorgung des Gebiets wird durch eine klimaneutrale Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Zudem werden nur Häuser mit dem Energiestandard KfW 40 gebaut. Auch liegt der Baulandentwicklung ein Konzept zur Veränderung des Mobilitätsverhalten zu Grunde.