

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Gansäcker"**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug:

Anlagen: 4 Anlage_1_Rahmenplan_393-2013
 Anlage_2_Geltungsbereich_393_2013
 Anlage_3_vorl-Umweltber_393-2013
 Anlage_4_GrünO-Bestand_393_2013

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 16.09.2013 abgegrenzten Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Gansäcker“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 ist durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Der Bebauungsplan 5045 „Gewerbegebiet Hofstrütle“, rechtskräftig seit 09.09.1985, wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Gansäcker“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
4. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird aufgefordert, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend der Planung von einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf / Feuerwehr zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan „Gansäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr Pfrondorf sowie einer Erweiterung des südlich der Blaihofstraße gelegenen Gewerbegebiets „Hofstrüttele“ geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die vorhandene Feuerwache an der Maienfeldstraße ist zu klein und weist bauliche Missstände auf. Eine Erweiterung oder ein Neubau, der den heutigen Anforderungen entspricht, ist auf Grund des Platzmangels auf diesem Grundstück nicht möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gansäcker“ erfolgt im Rahmen einer Gesamtplanung entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes für Pfrondorf. Neben dem Neubau der Feuerwache soll mit einer gewerblichen Baufläche insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe, denen teilweise an den bisherigen innerörtlichen Standorten Entwicklungsmöglichkeiten fehlen, gedeckt werden.

2. Sachstand

Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2004 sieht gewerbliche Erweiterungsflächen ausschließlich im Bereich nördlich der Blaihofstraße vor. Hier wurde auch die Lage des neuen Feuerwehrhauses alternativ zur Ortsmitte angedacht.

Der Neubau einer Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr Pfrondorf wird bereits seit vielen Jahren diskutiert. Nach der Prüfung mehrerer möglicher Standorte im Ortsgebiet wurde letztlich die im Rahmenplan bezeichnete Fläche als sinnvollste Realisierungsmöglichkeit ausgewählt.

Plankonzept

Innerhalb des Plangebiets sollen u. A. die Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes umgesetzt werden:

- Der neue „Ortseingang“ von Westen soll durch eine entsprechende Gestaltung betont und unter anderem die südlich der Blaihofstraße bereits vorhandene Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Plangebiet fortgesetzt werden.
- Im Westen und im Norden des Plangebiets ist vorgesehen, einen Abschluss zur freien Landschaft durch eine ausreichend breite Grünzone zu schaffen.

- Die Dichte und die maximale Gebäudehöhe werden sich voraussichtlich an dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Gewerbegebiet „Hofstrüttele“ orientieren.
- Der vorhandene Straßenanschluss über die Alte Stuttgarter Straße (K 6912) und die Blaihofstraße ermöglichen eine Verkehrserschließung des Gewerbegebiets ohne Belastung des Ortskerns.

Bebauungsplanverfahren

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Es handelt sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, der Bebauungsplan muss deshalb im Regelverfahren aufgestellt werden. Für die Belange des Umweltschutzes ist aus diesem Grund nach § 1a und § 2a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich, des Weiteren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Ein vorläufiger Umweltbericht als Zwischenbericht ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Prüfung der Betroffenheit von europäisch geschützten Arten. Eine erste artenschutzfachliche Konflikteinschätzung des Büros HPC vom 17.09.2013 liegt bereits vor, die Ergebnisse wurden in den vorläufigen Umweltbericht übernommen.
- Wasserwirtschaftliche und landschaftsökologische Untersuchungen und Planungen zum Oberflächenwasser / Starkregenabfluss. Dabei ist auch der Oberflächenabfluss für die geplanten östlich benachbarten Sportanlagen zu beachten.
- Prognose der Lärmemissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung und aus dem Betrieb der geplanten Feuerwache, die zur Störung der benachbarten Wohngebiete und der freien Landschaft führen können.
- Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds, Verzahnung des Baugebiets mit der angrenzenden freien Landschaft durch Eingrünungsmaßnahmen.

Grunderwerb

Der Grunderwerb wurde maßgeblich durch den großen Einsatz der Ortsverwaltung vorangebracht und durch die Fachabteilung Liegenschaften in den letzten Monaten zum Abschluss gebracht. Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich damit vollständig im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen.

1. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

2. Lösungsvarianten

Da es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich handelt, wären bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung einer neuen Feuerwache sowie die vorgesehene gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Es bliebe bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

3. Finanzielle Auswirkung

Die Stadt trägt die Kosten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallen, einschließlich der Kosten für die notwendigen Gutachten u. A. zu Artenschutz, Lärmschutz, Oberflächenwasser / Entwässerung.

4. Anlagen

Auszug aus dem Rahmenplan Pfrondorf 2004 (Anlage 1)

Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Gansäcker“ vom 16.09.2013 (Anlage 2)

Vorläufiger Umweltbericht vom 17.09.2013 (Anlage 3)

Bestandsplan Grünordnung vom 12.09.2013 (Anlage 4)