

**Bebauungsplan „Hofstrütze Teil II – südwestlicher Bereich“
Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach § 3(2) und §4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>RP Tübingen Bauleitplanung und Bodenordnung 02.04.2014</p>	<p>I. Belange des Naturschutzes</p> <p>Die Unterlagen werden zur Kenntnis genommen. Da sich in einer Entfernung von ca. 600 m westlich und ca. 900 m nordöstlich des beplanten Gebiets die Natura 2000-Gebiete Schönbuch befinden, ist hinsichtlich der Betroffenheit der beiden Natura-2000 Gebiete im Hinblick auf §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b, 1 a Abs. 4 und 2 Abs. 4 und 2 a BauGB eine nachvollziehbare Bewertung notwendig. Alleine der Hinweis auf den Abstand der Bauflächen zu den Schutzgebieten reicht nicht aus. Entweder man kann (nachvollziehbar) darlegen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der Natura-2000 Gebiete ausgeschlossen werden kann oder man muss zumindest eine Verträglichkeits(vor)prüfung durchführen</p>	<p>Die nächstliegenden Natura 2000 Gebiete, das FFH- und Vogelschutzgebiet Schönbuch, befinden sich ca. 600m westlich und ca. 900m nordöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst hat keine Habitataignung für gemeldete Arten des Vogelschutzgebietes, da es sich teilweise um bereits bebaute Flächen, vor allem aber um eine intensiv gepflegte Grünfläche mit naturraumfremder Eingrünung aus meist immergrünen Gehölzen handelt. Auch für die gemeldeten Arten des FFH-Gebietes existieren keine Habitate innerhalb des Baugebietes, die für den Erhaltungszustand dieser Arten von Bedeutung sind.</p> <p>Zur Einschätzung der Betroffenheit der Natura 2000 Gebiete wurde der Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet (Bestand und „Änderungsfläche“ mit Zusatzkontingent) berechnet. Der Immissionsrichtwertanteil aus der „Änderungsfläche“ beträgt am Rande des FFH Gebietes 43 dB(A) tags und 28 dB(A) nachts. Die Immissionen aus der gesamten Gewerbegebietsfläche (also Bestand mit „Änderungsfläche“) betragen tags 46 dB(A) und nachts 31 dB(A). Diese Werte liegen noch unter den Immissionsrichtwerten für reines Wohngebiet (tags 50, nachts 35 dB(A)). Eine Beeinträchtigung des FFH Gebietes durch die Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet ist somit nicht gegeben.</p> <p>Neubauten können im Westen des Plangebietes bis zu 13 m über das natürliche Gelände hinausragen. Deren optische Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum wird durch die Pflanzung von Obstbäumen und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des vorhandenen Zaunes reduziert. Zudem sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 40m zu 30% mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Im Westen des Gebiets, westlich der K 6912, steigt das Gelände außerdem auf mehr als 462,5 m ü. NN an. Das Plangebiet selbst liegt auf ca. 450 m ü. NN, der östliche Rand des Natura-Gebiets liegt auf 460 m ü. NN und tiefer. Insofern werden planbedingte optische Einwirkungen auf die Schutzgebiete als gering eingestuft bzw. sind weitgehend auszuschließen, zumal die Einwirkungen durch das Plangebiet gegenüber denen der K6912 und der Sophienpflege als vernachlässigbar eingestuft werden kann.</p>

		<p>Relevante stoffliche Einwirkungen sind durch den Gewerbebetrieb und die Ausweisung als Gewerbegebiet nicht zu erwarten, zumal eine Verbrennung von Stoffen und Produkten zum Zwecke der Abfallbeseitigung sowie von festen Stoffen zum Zwecke der Erzeugung von Prozesswärme im Bebauungsplan ausgeschlossen ist.</p> <p>Zwischen dem Plangebiet und dem Natura 200 Gebiet im Nordosten befindet sich Gewerbegebiet "Hofstrüttele". Schalltechnische Auswirkungen auf das Schutzgebiet im Nordosten sind bereits ausgeschlossen, da Vorhaben im Plangebiet die unmittelbar angrenzende schutzwürdige Nutzungen (Büros, Betriebsinhaberwohnungen etc.) beachten müssen. Optische und stoffliche Wirkungen sind durch die bis zu 10 m hohe vorgelagerte Bebauung und den Abstand von 900 m unwahrscheinlich.</p> <p>Auswirkungen durch akustische, optische oder stoffliche Emissionen in das Natura 2000 Gebiet hinein werden somit nicht erwartet.</p>
<p>LRA Tübingen Abteilung 40 03.04.2014</p>	<p>Naturschutz Hinweis Um zu vermeiden, dass bei der sukzessiven Erschließung und Bebauung des Gebietes gegen den Artenschutz verstoßen wird, ist den Empfehlungen des Gutachtens Schmid, Treiber und Partner (Habitatpotenzialanalyse / Erläuterungsbericht vom 13.05.2013) Folge zu leisten: Baufeldräumung in den artenspezifischen Wintermonaten.</p> <p>Umwelt und Gewerbe Hinweise In der Begründung wird ausgeführt, dass eine dezentrale Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist und daher das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen ist. Eine entsprechende Regelung sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Stadt Tübingen hat dafür Sorge zu tragen, dass die bekannten Engpässe im Entwässerungssystem durch die Einleitung nicht verschärft werden.</p>	<p>Die Empfehlung des Büros Schmid, Treiber und Partner wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält bereits eine Regelung zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. So ist das auf Dächern, Fußwegen und Parkplätzen anfallende unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Durch die Drosselung werden die bestehenden Engpässe nicht weiter verschärft. Die Engpässe im Netz werden vor allem durch die Oberflächenabflüsse der befestigten Flächen der Blaihofstraße und der an die Straße angrenzenden Außengebiete verursacht. Im Zuge der Planungen zum Baugbiet Ganzäcker sollen die Probleme gelöst werden.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 11.04.2014</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandene TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Straße im Hofstrüttele ist bereits ausgebaut und grenzt lediglich im Norden an das Plangebiet an. Der Hinweis bzgl. der Baumstandorte wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Dem Vorhabenträger werden die Kontaktdaten der Telekom weitergeleitet.</p>

	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH; Adolph-Kolping-Str. 2-4; 78166 Donaueschingen.</p>	
--	---	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1. Stellungnahme	<p>1. Vorab ist festzuhalten, dass die Firma Brennenstuhl GmbH & Co. KG zwar seit vielen Jahren in Tübingen ansässig ist und konstant expandiert. Es darf hierbei jedoch nicht übersehen werden, dass die Firma Brennenstuhl ein international tätiges Unternehmen ist mit Niederlassungen in der Schweiz, Frankreich, Österreich und mittlerweile auch in China. Die Errichtung eines Neubaus eines Controlling-, Prüf- und Logistikcenters als Anbau an bestehende Gebäude wird auf lange Sicht sicherlich nicht den Ausschlag für den Standort in Pfrondorf geben, wenn es die internationale Aufstellung anders verlangt.</p>	<p>Ziel der Universitätsstadt Tübingen ist es, die Firma Brennenstuhl langfristig am Standort in Pfrondorf zu halten. Mit dem Bebauungsplan sollen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Seit der Gründung der Hugo Brennenstuhl GmbH & Co. KG im Jahr 1958 ist Pfrondorf der Stammsitz der Unternehmensgruppe mit Werk 1 in der Seestrasse und Werk 2 im Gewerbegebiet Hofstrüttele.</p> <p>Die gruppenübergreifenden strategischen Funktionsbereiche Unternehmensleitung, Produktmanagement, Marketing, Forschung und Entwicklung, Qualitätssicherung und Zertifizierung, Strategischer Einkauf, Risikomanagement und IT-Dienstleistung sind alle hier angesiedelt und wurden in den letzten Jahren auch personell deutlich ausgebaut.</p> <p>Als schwäbisches, familiengeführtes mittelständisches Unternehmen fühlt sich die Firma in ganz besonderem Maße den ca. 200 am Standort in Pfrondorf beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verpflichtet und möchte, wie in den vergangenen 56 Jahren, auch zukünftig einen sicheren Arbeitsplatz in Pfrondorf bieten, sofern die äußeren Umstände – vor allem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten – ein weiteres Unternehmenswachstum am Standort Pfrondorf zulassen.</p>

	<p>2. Es ist höchst bedenklich, dass ein gültiger Bebauungsplan für ein Einzelunternehmen geändert werden soll, insbesondere wenn der beantragte Neubau dem geltenden Planungsrecht nicht nur geringfügig, sondern ganz massiv widerspricht. So überschreitet der Neubau die nördlichen und südlichen Baugrenzen, außerdem wird die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m in Teilbereichen um ca. 5 – 6 m überschritten. Des Weiteren werden durch das die im südlichen Bereich festgesetzten Pflanzgebote tangiert und die festgelegte maximale Gebäudelänge von 80 m um ca. 45 m überschritten und damit ebenfalls nicht eingehalten.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Hofstrütze Teil II-südwestlicher Bereich“ wird das bestehende Planungsrecht für die Entwicklungsabsichten der Firma Brennenstuhl erweitert. Gegen diese Vorgehensweise bestehen keine Bedenken. Einen Planungsgrundsatz, wonach ein gesamtes Plangebiet geändert werden muss, gibt es nicht. Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Erforderlichkeit für die Planänderung allein auf das Plangebiet.</p> <p>Die Baugrenzen werden im Süden um 5 m und im Norden um 2 m vergrößert. Zudem wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 angehoben. Die Gebäudehöhe wird im Süden von 10 m auf bis zu 16 m erhöht und im Norden in einer Tiefe von 15 m auf max. 10 m begrenzt. Zudem wird die Längenbeschränkung für die Gebäude aufgehoben. Insofern kann von einer deutlichen Änderung das zulässige Maß der baulichen Nutzung gesprochen werden, jedoch in Anbetracht der Bestandsbebauung sicherlich nicht von einer „massiven“ Änderung.</p>
	<p>Aus welchen betrieblichen Gründen es nicht möglich sein soll, das bestehende Planungsrecht einzuhalten, wurde von der Firma bisher, jedenfalls nicht öffentlich, dargelegt und begründet.</p>	<p>Die betriebliche Erforderlichkeit für die Planänderung wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Für den kurzfristig benötigten Neubau wurde ein Wachstumsszenario für einen Planungshorizont von 5-7 Jahren unterstellt. Demnach ist die Umsetzung von ca. 980 Pick-Palettenplätzen und ca. 7800 Reserve-Palettenplätzen notwendig. Die geplante Grundfläche ergibt sich anhand der geforderten zusätzlichen Pick-Palettenplätzen, der Einhaltung möglichst kurzer Wege in der Kommissionierung, einer minimalen möglichen Breite der Doppelregale und einer Ausführung der Dachkonstruktion ohne die Logistik sehr behindernde Mittelstützen. Eine räumliche Trennung der Logistik ist nicht möglich. Die bisher in Pfrondorf vorhandene maximale Lagerguthöhe ist nach heutigen Standards zu niedrig. Eine mögliche Verlagerung in die Horizontale ist ökonomisch nicht sinnvoll. Bei der erforderlichen Stützenfreiheit (max. 50 m) ist eine Stapelung in 7 Regalebenen notwendig. Die oberste Regalbodenhöhe liegt bei 11,90 m. Die Lagerguthöhe (1,55 m), der notwendige Deckenabstand (1,00 m) und der Dachaufbau (ca. 1,60 m) machen eine Gebäudehöhe von 16,00 m notwendig. Um eine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Norden durch Verschattung zu vermeiden, wurde geprüft, inwiefern das Gebäude zumindest in Teilen niedriger ausgeführt werden kann. Im Ergebnis ist eine Höhenreduktion des Gebäudes im Norden in einer Tiefe von 15 m auf eine Höhe von max. 10 m möglich. Der Verlust von rund 360 der ca. 7800 benötigten Palettenplätze wird zugunsten der Verbesserung der Verschattungssituation der angrenzenden Nachbarschaft im Norden in Kauf genommen. Eine weitergehende Höhenreduktion ist sowohl aus baulichen (Stützenfeldern) als auch aus funktionalen Gründen (Kapazitäten) nicht darstellbar. Die kurzfristig benötigte Halle wird ca. 45 m breit und ca. 88 m lang. Aufgrund der maximal erreichten Nachschub- und Kommissionierwege ist eine tiefere Breite logistisch nicht möglich. Sie wird im Anschluss an die bestehende Logistikhalle angebaut und ist im nördlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 15 m max. 10 m hoch, im südlichen Bereich auf einer Tiefe von ca. 73 m max. 16 m hoch. Ein ni-</p>

		<p>veaugleicher Anschluss an die bestehende Logistikhalle muss für die internen Abläufe gewährleistet werden, wodurch ein Absenken der Halle ausgeschlossen ist.</p>
	<p>Zudem kann keine Rede davon sein, der Neubau überschreite nur in Teilbereichen die festgesetzte Gebäudehöhe um ca. 5 m. Richtig ist vielmehr, dass der überwiegende Teil des Neubaus diese Höhe überschreitet. Auch hierbei ist bisher nicht ersichtlich, weshalb diese Überschreitung geboten ist. Schließlich kann wie bei jeder Tiefgarage ein Gebäude auch 5 m tiefer gelegt werden. Die dadurch entstehenden Mehrkosten dürften für ein international tätiges Unternehmen in der gegebenen Größenordnung nicht ins Gewicht fallen.</p>	<p>Die zulässige Gebäudehöhe wird im Süden des Plangebietes von 10 m auf bis zu 16 m erhöht. Im Norden bleibt die zulässige Höhe in einer Tiefe von ca. 15 m auf 10 m beschränkt.</p> <p>Als unterer Bezugspunkt wird die im Nordosten des Plangebietes vorhandene Höhe von 448 über NN festgesetzt. Somit kann zum einen mit einer Höhe von bis zu 16 m an die bestehenden Hallen angebaut werden. Zum anderen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Süden gesichert, denn das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 3 m an. Ganz im Westen geplante Gebäude können somit nur in einer Höhe von 7 m bzw. 13 m in Erscheinung treten. Im Bereich des kurzfristig geplanten ca. 88 m tiefen Gebäudes steigt das Gelände lediglich um ca. 1 m an, wodurch dort geplante Gebäude von Süden betrachtet eine Höhe von 15 m bis 16 m und von Westen betrachtet eine Höhe von 15 m haben können. Die Erforderlichkeit der Höhenüberschreitung wurde im vorigen Punkt dargelegt.</p>
	<p>3. Mit der Errichtung einer weiteren Halle mit einer Länge von dann insgesamt 125 m und einer Höhe von 15 m kann von einem Gewerbegebiet ernsthaft nicht mehr die Rede sein. Es handelt sich hier um Bauten, die einem Industriegebiet entsprechen. Auch von einer gewerblichen Nutzung der Halle kann nicht die Rede sein.</p> <p>Die vorgesehenen Pflanzgebote sind untauglich, um eine Halle der gegebenen Ausmaße in die Landschaft einzubinden. Ein Streuobststreifen erreicht allenfalls die Höhe 5 – 8 m, kann eine Halle mit 15 – 16 m Höhe also nicht annähernd verdecken oder „begrünen“.</p> <p>Dass die neue Halle nun begrünt werden soll, ist ebenfalls nicht vorstellbar, nachdem die bisherigen bestehenden Hallen bis heute nicht begrünt wurden. Vorhanden ist lediglich eine pflanzliche Einfriedung entlang der Straße. Von Norden und Westen her gesehen, wird damit eine Einbindung in die Landschaft jedoch nicht ansatzweise erreicht.</p> <p>Mit der Errichtung der neuen Halle wird die Landschaft massivst verändert. Aufgrund der Ausmaße der Halle ist auch zu befürchten, dass Luftströmungen behindert oder verändert werden.</p> <p>Es kann somit keine Rede davon sein, der Neubau berücksichtige die gewerbliche Nachbarschaft und den angrenzenden Landschaftsraum. Die Beschränkung der Gebäudehöhe im Norden auf 10 m vermag eine Verzahnung des Plangebietes mit den angrenzenden gewerblichen Bauflächen nicht zu bewirken. Um dies festzustellen, genügt ein Blick auf den veröffentlichten Kartenausschnitt.</p>	<p>Das Bauvolumen ist nicht entscheidend für die Unterbringung eines Betriebes in einen Gebietstyp, sondern der Störgrad der baulichen Anlage. Beim geplanten Controlling-, Prüf- und Logistikcenters handelt es sich um eine im Gewerbegebiet zulässige bauliche Anlage.</p> <p>Das nach dem Bebauungsplan mögliche Bauvolumen kann eine deutliche Veränderung der Maßstäblichkeit des umliegenden Gewerbegebietes bringen. Die erforderliche Baumasse kann aber durch die Höhenstaffelung nach Norden und die Höhenbeschränkung zum Landschaftsraum auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die Eingrünungsmaßnahmen sollen die Gebäude nicht vollständig verdecken, sondern lediglich zu einer Verbesserung der visuellen Wirkung der Gebäude im Landschaftsraum beitragen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag dazu, in den kommenden Jahren nach und nach die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen, die festgesetzten Baumpflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes umzusetzen und zusätzlich vor oder hinter der vorhandenen Zaunanlage auf mindestens 30% der Länge heimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.</p> <p>Eingriffe ins klimatische Regenerationspotenzial finden durch die Überbauung zwar statt, bewegen sich aber nicht im siedlungsklimatisch problematischen Bereich. Bedeutsame Luftleitbahnen werden nicht in erheblichen Umfang beeinträchtigt.</p> <p>Der Verkehr wird nicht durch den Ort, sondern über die K6911 und K6912 ins Gewerbegebiet Hofstrüttele und zur Firma Brennenstuhl gelenkt. Um die Belastungen der Pfrondorfer Bevölkerung mit LKW-Verkehr so gering wie nur irgendwie möglich</p>

	<p>Der Aussage, die Bebauung werde schonend in den Landschaftsraum eingebunden und deren visuelle Wirkung reduziert, kann ernsthaft nicht gefolgt werden. Diese Darstellung wird bereits durch einen Blick auf die bestehenden Hallen widerlegt.</p> <p>Auch die Erschließung des Plangebietes ist unzureichend. Die Erschließung des Betriebsgeländes im Osten führt bekanntlich durch den Ort und zuletzt über eine Wohnstraße, die Lindenstraße. Die Straße „Im Hofstrütle“ im Norden ist schon heute nicht ausreichend und wird von den Mitarbeitern der Firma Brennenstuhl als Parkstraße genutzt.</p> <p>Bisher ist nicht ersichtlich, dass auf dem Gelände der Firma Brennenstuhl eigene Parkplätze angelegt werden, was jedoch unbedingt erforderlich wäre. Auch nach Erweiterung von Werk II wurden keine Parkplätze angelegt.</p> <p>Das vorgeschlagene Bauvolumen wird nicht nur eine deutliche Veränderung der Maßstäblichkeit des umliegenden Gewerbegebietes bringen, sondern sich auf den Charakter des ganzen Ortsbildes des Ortsteils Pfrondorf auswirken. Es wird in diesem Zusammenhang beispielhaft auf das Naturana-Hochhaus in Gomaringen hingewiesen.</p>	<p>zu halten, werden zudem von der Firma alle Speditionspartner in regelmäßigen Abständen darauf hingewiesen, die An- und Abfahrtsroute über die B27-Abfahrt Walddorf-Häslach und danach durch den Schönbuch und die B27 alt zu wählen und nicht durch die Wohngebiete zu fahren. Dies schließt natürlich nicht aus, dass einzelne Fahrer doch den direkten Weg durch die Ortschaft nehmen. Die Stadt Tübingen sieht aktuell aber aufgrund der ihr bekannten wenigen Einzelfälle nicht die Notwendigkeit, weitergehende verkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen.</p> <p>Mit der Umsetzung der geplanten Gebäude ist zusätzlicher Verkehr zu erwarten. Die Zunahme lässt sich derzeit noch nicht genau beziffern. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind aber ausreichend dimensioniert und verfügen über genügend Kapazitäten, um weitere Verkehre aufzunehmen. Die lärmtechnische Verträglichkeit wird im Lärmgutachten dargestellt.</p> <p>An der Straße im Hofstrütle darf und wird beidseits geparkt. Die Erforderlichkeit für ein Parkverbot wird aktuell nicht gesehen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung umgesetzt. Derzeit beabsichtigt die Firma auf dem Gelände mehr Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter anzubieten als baurechtlich erforderlich sind.</p>
<p>4.</p>	<p>Eine ausreichende Begründung dafür, dass ein Neubau erforderlich ist, um die für das Unternehmen unbedingt notwendige Umsatzsteigerung zu erreichen, ist bisher nicht ersichtlich. Es handelt sich hier offensichtlich um eine Aussage der Antragsstellerin, die von neutraler Stelle bisher wohl nicht überprüft wurde. Die Untersuchung einer externen Logistikberatungsfirma, die offensichtlich von der Auftragsstellerin beauftragt wurde, besagt keinesfalls, dass hier eine neutrale Bewertung erfolgt ist.</p> <p>Die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens, kann nicht ernsthaft von einer neu zu bauenden Halle in Pfrondorf abhängen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine nochmalige Erweiterung des Firmengeländes kaum noch möglich sein dürfte. Die Frage der Wettbewerbsfähigkeit wird sich damit in absehbarer Zeit neu stellen.</p> <p>Dass eine räumliche Trennung der Logistik nicht möglich ist, wird behauptet, jedoch nicht begründet und ist in Frage zu stellen.</p> <p>Es mag sein, dass heutige Standards eine bestimmte Lagerguthöhe vorsehen. Erfahrungsgemäß wird diese Höhe in einigen Jahren jedoch nicht mehr ausreichen. Somit stellt sich die Frage, ob die Halle in einigen Jahren dann nochmals erhöht werden soll mit der Folge, dass der Bebauungsplan dann nochmals abzuändern ist.</p>	<p>Die betriebliche Erforderlichkeit für die Planänderung wird unter Punkt 2 und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Das beschriebene Wachstumsszenario und das Betriebskonzept sind nachvollziehbar und glaubwürdig, zweifelsohne aber von Seiten der Verwaltung nicht abschließend prüfbar. Eine neutrale Gegendarstellung ist auch nicht erforderlich. Entscheidend für die Abwägung ist, dass die deutliche Erhöhung der zulässigen Baumasse unter Berücksichtigung der Höhenreduktion im Norden und Westen sowie der Eingrünungsmaßnahmen als städtebaulich verträglich angesehen wird.</p> <p>Darüber hinaus ist es der langfristige Erhalt der Firma am Ort bzw. am Standort Tübingen ein bedeutsamer abwägungsrelevanter Belang, der für die Planung spricht.</p> <p>Im Westen des Plangebietes, im Anschluss an das kurzfristig geplante Gebäude, sind noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die mittel- und langfristige Entwicklung der Firma am Standort gegeben.</p> <p>Zu den Anregungen zum Thema Stellplätze und Verkehr wird auf Punkt 2 verwiesen.</p>

	<p>Nicht ersichtlich ist, wo erforderliche Stellplätze (wie viele?) auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Ebenso unklar ist, wo der Schwerlastverkehr, der mit einer Ausweitung der Tätigkeit zwingend verbunden ist, untergebracht werden soll. Zu befürchten steht, dass dieser Schwerlastverkehr vermehrt die Blaihofstraße, die als Zufahrtsstraße dient, und die Lindenstraße beanspruchen wird.</p>	
	<p>5. Der geplante Neubau wird das Orts- und Landschaftsbild in einer nicht mehr wieder gutzumachenden Art und Weise verändern. Dies lässt sich auch durch Begrünungsmaßnahmen nicht verhindern. Der Blick von Süden, Norden und Westen wird von einem riesigen Hallenkomplex geprägt sein. Dies ist mit der Landschaft und dem Ortsbild nicht zu vereinbaren, wobei darauf hingewiesen wird, dass Pfrondorf in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Schönbuch gelegen ist.</p> <p>Es kann diessseits nur angeregt werden, einen Augenschein einzunehmen, bevor nicht wieder gutzumachende Maßnahmen beschlossen werden.</p>	<p>Hierzu wird auf die Ausführung in den vorstehenden Punkten verwiesen.</p>
<p>2. Stellungnahme</p>	<p>Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme erläutert sind wir insbesondere mit der Bauhöhe und der damit entstehenden Verschattung nicht einverstanden.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass unsere Stellungnahme im vorliegenden Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt wurde sondern lediglich auf die Belange der Firma Brennenstuhl eingegangen wurde. Dies ist unseres Erachtens nicht korrekt. Das durch die Verschattung die Ertragskraft unserer Solaranlage vermindert wird und es damit zu einem erhöhten Energiebedarf kommt bleibt bisher ebenfalls völlig unberücksichtigt. Denn bei einer weiteren Bebauung im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m wäre zumindest das Dach während des Verschattungszeitraumes nicht betroffen.</p> <p>Bezüglich der genannten Abstandsflächen, welche bei einer Gebäudehöhe von 16 m bei ca. 42 m bzw. mindestens das 2,7 der Höhe also somit rd. 44 m betragen soll kann anhand der Pläne nicht geprüft werden, da hier keinerlei Grenzabstände in m angegeben wurden.</p>	<p>Die Überplanung der Gewerbeflächen hat zur Folge, dass die nördlich angrenzenden Bauflächen z.T. weitergehend verschattet und damit beeinträchtigt werden. Speziell die bestehenden gewerbliche gebundenen Wohngebäude werden bei einer maximalen Bebauung von Ende November bis Ende Januar verschattet. Dies sind ca. 10 Tage mehr als nach dem vorhandenen Planungsrecht. Diese Beeinträchtigung wird als hinnehmbar eingestuft, da die Abstandflächen der Landesbauordnung für ein Gewerbegebiet bei weitem eingehalten werden. Im Gewerbegebiet beträgt der Abstand mindestens 0,125 der Wandhöhe. Ferner werden sogar die Grundsätze des energetisch optimierten Städtebaus weitgehend eingehalten. Bei diesen beträgt das Verhältnis zwischen Wandhöhe der Gebäude und Abstand der Gebäude zueinander 2,7. Der Abstand der Baufelder beträgt im vorliegenden Fall bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m rund 28m und bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 16m ca. 43m. Aus der Verschattungsstudie wird ersichtlich, dass die Dächer der im Norden angrenzenden gewerblich gebundenen Wohngebäude selbst am 21.12 um 11.00 Uhr bzw. 13.00 Uhr nicht verschattet werden und somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Solaranlagen zu erwarten ist.</p>
	<p>Des Weiteren ist für uns unverständlich warum im neu zu erschließenden Gewerbegebiet "Gansäcker" solche Gebäudehöhen nicht gewollt sind da dies kein schönes Ortsbild ergibt. Wo liegt der Unterschied, da</p>	<p>Auf den gewerblichen Bauflächen im „Gansäcker“ sollen hauptsächlich ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, denen teilweise an den bisherigen innerörtlichen Standorten Entwicklungsmöglichkeiten fehlen, untergebracht werden. Die</p>

	<p>die beiden Gebiete nur wenige Meter auseinander liegen und das Ortsbild das Gleiche ist!?</p> <p>Ebenso wird dadurch das auf der südlichen Seite der Firma Brennenstuhl liegende Wohngebiet welches auch in Richtung Brennenstuhl erweitert werden soll unattraktiver, denn wer will schon auf einen "viereckigen Klotz" sehen, wenn er aus dem Fenster schaut.</p>	<p>Dichte und die maximale Gebäudehöhe werden sich voraussichtlich an dem in unmittelbarer Nähe gelegenen nördlichen Teil des Gewerbegebiet „Hofstrüttele“ orientieren.</p>
	<p>Auch sollte die Parkplatzsituation nicht einfach außen vor gelassen werden, da diese durch eine Erweiterung sicher noch angespannter werden würde als dies unseres Erachtens bisher schon der Fall ist.</p>	<p>Siehe hierzu die Ausführungen zur 1. Stellungnahme</p>
<p>3. Stellungnahme</p>	<p>Durch die Einrichtung eines neuen Lagers in der vorgesehenen Größenordnung ist damit zu rechnen, dass der an- und abfahrende Schwerverkehr weiter zunehmen wird. Schon heute nutzen die Transporter immer wieder anstatt der ausgewiesenen Zufahrt über die K 6912 zum Industriegebiet die Lindenstraße als Zufahrt zum Unternehmen Brennenstuhl, das heißt, die Fahrt geht durch Wohngebiet. Mitbetroffen ist auch die vordere Weiherstraße, da sich immer wieder LKW-Lenker verfahren und dann mit ihren Schleppern aufwändige Wendemanöver durchführen.</p> <p>Deshalb bitten wir darum, im Zuge der Erweiterungsplanungen der Firma Brennenstuhl ein Konzept für den zukünftig noch zunehmenden Schwerlastverkehr zu entwickeln, das die Durchfahrt durch die Wohnstraßen unterbindet.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 3 der 1. Stellungnahme verwiesen.</p>