

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**

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

zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Gansäcker" in Tübingen - Pfrondorf,  
mit örtlichen Bauvorschriften; Behandlung der  
Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Bezug: 393/2013, 422/2015

Anlagen: 4      Anlage 1\_Abwägung Stellungnahmen  
                    Anlage 2\_Bebauungsplan v. 15.03.2016  
                    Anlage 3\_Textliche Festsetzungen v. 15.03.2016  
                    Anlage 4\_Begründung v. 15.03.2016 (ohne Umweltbericht)

---

## **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.11.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2015 mit Änderungen vom 15.03.2016 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2016 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen und den Standort einer neuen Feuerwache in Pfrondorf geschaffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Tübinger Kernstadt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Pfrondorf. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha. Mit dem Bebauungsplan „Gansäcker“ sollen zusätzliche Gewerbeflächen erschlossen und der Standort für eine neue Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Pfrondorf planungsrechtlich gesichert werden. Bisher werden die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandene Feuerwache an der Maienfeldstraße in Pfrondorf entspricht baulich, räumlich und funktional nicht mehr den heutigen feuerwehrtechnischen Anforderungen. Eine Erweiterung oder ein Neubau ist auf Grund des Platzmangels auf diesem Grundstück nicht möglich.

Mit der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind vielfach nicht mehr möglich. Der angemeldete Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Hofstrütle nicht mehr befriedigt werden. Nachdem im Mai und Juni 2015 eine Interessentenabfrage erfolgte, liegen für das Gewerbegebiet „Gansäcker“ mehr als zwanzig qualifizierte Bewerbungen vor. Im Juli 2015 hat eine aus sieben Mitgliedern bestehende Vergabekommission die Bewerberlage analysiert. Anhand eines Kriterienkataloges wurden zehn Bewerber ausgewählt, die für das Gewerbegebiet besonders geeignet sind. Es wird vorgeschlagen, bei Realisierung des Gewerbegebietes diesen Betrieben ein Grundstück anzubieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gansäcker“ erfolgt entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes für Pfrondorf aus dem Jahr 2004. Danach sind gewerbliche Erweiterungsflächen im Bereich nördlich der Blaihofstraße vorgesehen. Auch der Standort der neuen Feuerwache ist in dem Plankonzept aus 2004 bereits an der gewählten Stelle vorgesehen. Nach Prüfung alternativer Standorte im Ortsgebiet, wurde die im Rahmenplan bezeichnete Fläche für die Feuerwehr bestätigt. Mittlerweile liegt der Verwaltung der Antrag auf Baugenehmigung für die Feuerwache vor; das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Auslegungsverfahren**

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.11.2015 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 19.12.2015 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 28.12.2015 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.02.2016 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vier Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 1 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange übermittelten Hinweise und Empfehlungen werden, wie in der Abwägungstabelle (Anlage 1) dargelegt, zur Kenntnis genommen bzw. entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen.

Von der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu Belangen des Hochwasserschutzes im Bereich der Blaihofstraße und der Entwässerung des Plangebietes vorgebracht. Weitere Anregungen bezogen sich auf die Führung des Fuß- und Radweges, die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes und den künftigen Zuschnitt der Grundstücke.

Thematisiert wurden darüber hinaus die Verteilung der Kosten für Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die Frage nach der Unterhaltung der Grünflächen und der Hochwasserschutzmaßnahmen. Anregungen wurden in Bezug auf die Zulässigkeit von Stellplätzen, Werbeanlagen und die Höhe der baulichen Anlagen vorgetragen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sollen entsprechend der Anlage 1 abgewogen werden.

## 2.2 Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Nach Abwägung der Stellungnahmen werden keine relevanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Es wurden aber folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird ein Standort für eine Trafostation vorgesehen, um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität gewährleisten zu können. Bei den Textlichen Festsetzungen Nr. 1 (3) und Nr. 6 (2) zu den Emissionskontingenten im Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche wurden die Grundlagen für die zu berechnenden Kontingente zur Klarstellung ergänzt. In der Textlichen Festsetzung Nr. 9 (8) wurde ein Satz zur Klarstellung gestrichen; eine Änderung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich. In der Textlichen Festsetzung Nr. 10 (1) wurde das Leitungsrecht der Versorgungsträger um das der Entsorgungsträger ergänzt. Die Hinweise zu Baumpflanzungen an Straßen, zum Denkmalschutz und zu insektenfreundlicher Beleuchtung wurden, den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange folgend, aktualisiert. Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend der vorgenannten redaktionellen Änderungen fortgeschrieben, der Umweltbericht verbleibt in der Fassung vom 19.11.2015.

Die Änderungen sind in Anlage 3 „Textliche Festsetzungen v. 15.03.2016“ und Anlage 4 „Begründung (ohne Umweltbericht) v. 15.03.2016“ gekennzeichnet.

## 3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Anlage 1) abzuwägen und den Bebauungsplan „Gansäcker“

sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2016 als Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

#### **4. Lösungsvarianten**

Bei Verzicht auf die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gansäcker“ wäre eine Neubebauung in der geplanten Form nicht möglich. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wird durch die Universitätsstadt Tübingen vorfinanziert. Die Kosten für die Erschließung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleich werden auf die neuen Baugrundstücke umgelegt. Es entstehen Einnahmen aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

#### **6. Anlagen**

Anlage 1 Abwägung Stellungnahmen  
Anlage 2 Bebauungsplan v. 15.03.2016  
Anlage 3 Textliche Festsetzungen v. 15.03.2016  
Anlage 4 Begründung v. 15.03.2016

Im Umweltbericht haben sich keine Änderungen ergeben, daher wird auf die Beifügung dieser Unterlagen verzichtet. Es wird auf die Anlage 4 der Vorlage 422/2015 (Offenlagebeschluss) verwiesen.