

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Baugebietsentwicklung "Strüttele/ Weiher" in Pfrondorf; Grundsatzbeschluss zu den städtebaulichen Eckpunkten; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	Vorlage 124/2019
Anlagen: 0	Anlage 1 Städtebauliche Eckpunkte Anlage 2 Lageplan

Beschlussantrag:

1. Die Baugebietsentwicklung „Strüttele/ Weiher“ in Pfrondorf soll auf Grundlage des dargestellten Verfahrens durchgeführt werden.
2. Die städtebaulichen Eckpunkte gemäß Anlage 1 werden dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt.
3. Für den in Anlage 2 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Im Zuge der Tübinger Baulandentwicklung soll das Gebiet „Strüttele/ Weiher“ in Pfrondorf für Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Es sollen Wohnraum für 500 bis 600 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der Vorort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen werden. Mittels eines einphasigen, nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs soll ein städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet erarbeitet und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Strüttele/ Weiher“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen in der Wachstumsregion Stuttgart zählt derzeit knapp 90.000 Einwohner. Tübingen hat ein positives Wanderungssaldo und die Nachfrage nach Wohnraum steigt weiterhin. Die große Nachfrage nach Wohnraum kann nicht mehr nur allein über die Entwicklung von innerstädtischen Flächen gedeckt werden. Neben der Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen soll durch die Baulandentwicklung in den Teilorten der große Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Mittelfristig soll neuer Wohnraum entstehen durch die Entwicklung der Baugebiete „Obere Kreuzäcker“ in Bühl, „Strüttele/ Weiher“ in Pfrondorf, „Hinter den Gärten“ in Weilheim, „Burgäcker“ in Hirschau, „Schaibleshalden“ in Hagelloch und „Jesinger Loch“ in Unterjesingen.

Die Entwicklung des Gebiets „Strüttele/ Weiher“ in Pfrondorf ist die flächengrößte Maßnahme in der Baulandentwicklung. Das Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ soll als eigenständig geprägtes Quartier entwickelt werden, welches keinen Fremdkörper in der Ortschaft darstellt. Dabei sollen Wohnraum für ca. 500 bis 600 Personen (ca. 120 Einwohner pro ha Wohnbaufläche – in Anlehnung an die Baugebietsentwicklung „Obere Kreuzäcker“ in Bühl) und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der Vorort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe zur Stärkung des Quartieres entstehen.

Durch eine typologische Vielfalt soll im neuen Quartier Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen (z.B. für Senioren, Familien u.a.) entstehen und Nutzungen zur Quartiersbelebung (wie z.B. ein Stadtteiltreff mit Bäckerei/ Café, Dienstleistungsbetriebe) umgesetzt werden. Das neue Quartier soll sich sowohl durch eine Nutzungsmischung als auch durch eine soziale Mischung auszeichnen.

2. Sachstand

a) Plangebiet

Pfrondorf, ein Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen, liegt ca. sechs Kilometer nordöstlich der Innenstadt und am Rande des Schönbuschs. Der Stadtteil befindet sich auf der Hochfläche über dem Neckar (434 m über dem Meer) und bietet einen Ausblick zur Schwäbischen Alb, vom Plettenberg im Südwesten bis zur Burgruine Teck im Osten.

Pfrondorf, historisch geprägt als Straßendorf mit Ortskern hat ca. 3268 Einwohner (Stand 31.12.2018) und verfügt mit Rathaus, Kirche, Gasthof, Pfarrhaus, Kindertagesstätte, Bäckerei und Dorfladen über eine gute Grundversorgung. Durch eine schnelle Siedlungsentwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den letzten Jahrzehnten ist der Ortsteil stark gewachsen und die Ortsmitte gelangt in Randlage.

Das Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ mit einer Größe von ca. 9,3 ha (siehe Anlage 2) liegt am westlichen Ortsrand mit ca. 500 – 700 m Entfernung zur Ortsmitte (Ortsrandlage) und ist großräumig an drei Seiten von einer Bebauung umschlossen:

- im Norden befindet sich das Gewerbegebiet Hofstrüttele mit dem großen Betrieb Brennenstuhl

- im Osten grenzt Wohnbebauung (kleinteilig) an
- im Süden befinden sich Wohnbebauung (kleinteilig), eine landwirtschaftliche Hofstelle (Weiherstraße 37) und ein Kinderhaus (Weiherstraße 41)
- im Westen schließt an das Plangebiet eine ausgeräumte Ackerlandschaft vereinzelt mit Streuobstbäumen an.

Das Plangebiet ist aufgeteilt in eine ca. 5,2 ha große Wohnbaufläche nördlich der Weiherstraße und in eine ca. 4,1 ha große Gewerbefläche südlich des Gewerbegebiets Hofstrütle zur Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Brennenstuhl und als ein Flächenangebot für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe Anlage 1 – Lageplan städtebauliche Eckpunkte).

Die Verwaltung geht davon aus, dass über den Zeitraum des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Vorentwurf Stand 27.03.2017) es zu keiner weiteren baulichen Entwicklung westlich des landwirtschaftlichen Weges, Flst. Nr. 7074, kommen wird. Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Entwicklung westlich des landwirtschaftlichen Weges ist nicht möglich. Der bestehende landwirtschaftliche Weg stellt den räumlichen Siedlungsrand für die Baugebietsentwicklung dar.

b) Bestehende Rechtsverhältnisse

Raumordnung – Regionalplan:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 (verbindlich seit 10.04.2015) als „Regionaler Grünzug“ und als „Gebiet für die Bodenerhaltung“ dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich inhaltlich mit der Thematik auseinander gesetzt werden.

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Im aktuellen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 137./138. Änderung, verbindlich seit 22.09.2017) wird für das Plangebiet eine „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Tübingen/ Reutlingen. Im Vorentwurf vom 27.03.2017 werden für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im dazugehörigen Vorentwurf des Landschaftsplanes (Stand März 2017) wird für das Plangebiet eine geplante Baufläche mit dem Ziel einer landschaftsschonenden Erweiterung möglichst flächensparend und ohne Eingriffe in wertvolle Biotop und mit einer landschaftsgerechten Eingrünung, Streuobstbestand und markanten Einzelbäumen dargestellt. Der regionale Grünzug (Vorbehaltsgebiet Regionalplan) umfasst das Plangebiet mit dem Ziel Erhalt und Aufwertung für das Siedlungsklima, Wohnqualität, Naherholung und Landschaftshaushalt.

Angrenzend zum Plangebiet wird im Landschaftsplan die Einzelmaßnahme zur Verbesserung der Biotopvernetzung/ Strukturvielfalt und des Landschaftsbildes in intensiv genutzten Bereichen und die Förderung bzw. Weiterentwicklung der Streuobstgürtel um Waldhausen und Pfrondorf aufgezeigt.

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan:

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Planungsrecht vor. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach den Vorschriften des Bauge-

setzungsbuch mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen im Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ geschaffen werden.

c) Planungsziele

Im Zuge der Baulandentwicklung wird zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ ein städtebaulicher Wettbewerb (Planungskonkurrenz) durchgeführt. Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist es dabei (siehe auch Anlage 1- Städtebauliche Eckpunkte), für das Plangebiet ein identitätsstiftendes Konzept aufzuzeigen, welches auf den jeweiligen Ort und im Spannungsfeld zur angrenzenden Bebauung einen eigenen Charakter entwickelt. Es gilt die Identität der Ortschaft Pfrondorf in ihrer Gesamtheit zu stärken. Es sollen städtebauliche Antworten sowohl zum baulichen Übergang der bestehenden Bebauung und zum Landschaftsraum als auch zum Nutzungs-/ Störpotential von großen gewerblichen Baukörpern zur kleinteiligen Wohnbebauung aufgezeigt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft vereinzelt mit Streuobstbäumen, welche auch im Westen des Plangebiets angrenzt. Im städtebaulichen Entwurf gilt es, die landschaftliche Lage des Plangebiets herauszuarbeiten und ihm eine neue Prägung zu verleihen. Insbesondere soll die Gestaltung und Einbindung des Ortsrandes und der räumliche Abschluss bzw. der Übergang zur freien Landschaft dargestellt werden. Die Übergänge vom Plangebiet sind städtebaulich verträglich herzustellen.

Das Plangebiet soll fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen gestärkt werden – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen als auch in die freie Landschaft soll geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und in Hinblick einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung soll für ca. 500 – 600 Personen in Pfrondorf Wohnraum geschaffen werden. Durch die hohen Nutzungsanforderungen wird eine höhere Dichte in Teilbereichen erforderlich sein. Die Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist es, ein Spannungsfeld der baulichen Dichte auszuarbeiten, welches der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an soziales Wohnen sowie Familien- und Seniorenwohnen nachkommt als auch einen städtebaulich und maßvoll verträglichen Übergang zum Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung schafft.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl nicht einzuschränken, sollen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Für ein Angebot an innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch zur Stärkung des Quartieres sollen zudem Flächen für kleinräumiges und innovatives Gewerbe entstehen.

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und eine nachhaltige klimafreundliche Entwicklung von Bauflächen hat die Universitätsstadt Tübingen durch den Gemeinderat entsprechende Grundsatzbeschlüsse verabschiedet. Die Grundsätze sollen in der Baugebietsentwicklung angewendet werden:

- Förderfähiger Wohnungsbau (Baulandbeschluss-Fairer Wohnen)
- Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten

- Da die Grundstücke durch die Stadtverwaltung verkauft werden, greift zudem der Niedrigenergiebeschluss (Vorlage 529a/2016). So müssen die Wohngebäude mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ errichtet werden.

d) Liegenschaften

Seit März 2019 ist der Grunderwerb für die Baugebietsentwicklung „Strüttele/ Weiher“ abgeschlossen (siehe Vorlage 124/2019).

e) Verfahren und Durchführung

Um eine städtebauliche angemessene und bedarfsgerechte Baugebietsentwicklung im Orts- teil Pfrondorf sicherzustellen, soll das Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ gesamtheitlich betrachtet werden. Ziel dabei ist es, ein neues eigenständig geprägtes Quartier herauszuarbeiten, welches sowohl der landschaftlichen und räumlichen Lage gerecht wird als auch dem Orts- teil eine neue Prägung verleiht.

Hierfür soll ein umfassendes und differenziertes Verfahren durchgeführt werden. Dabei sollen die Belange und Bedarfe der Öffentlichkeit offen im Planungsprozess eingebunden und angemessen berücksichtigt werden.

Seitens der Stadtverwaltung soll die Baugebietsentwicklung mittelfristig in mehreren Arbeitsschritten erfolgen:

1. Projektstart – Erarbeitung der städtebaulichen Eckpunkte:

Die Ziele, die Bedarfe und die Rahmenbedingungen für die Baugebietsentwicklung in Pfrondorf sind umfassend ermittelt worden und in den städtebaulichen Eckpunkten festgehalten. Die städtebaulichen Eckpunkte sind das Ergebnis einer umfassenden Bedarfsermittlung, welche verwaltungsintern in enger Abstimmung mit dem Ortschaftsrat als auch durch Workshopverfahren in Pfrondorf unter Beteiligung von der Öffentlichkeit und der städtischen Fachämtern erfolgte. Die städtebaulichen Eckpunkte geben den Rahmen zur baulichen Entwicklung des Plangebiets und sind ausführlich in der Anlage 1 dargestellt. Es sind Anforderungen zum Städtebau, Freiraum, Erschließung, Umwelt und Artenschutz, zentralen Wärmeversorgung und Rahmenbedingungen zur Baulichen Dichte und Nutzungsmischung festgelegt.

Die städtebaulichen Eckpunkte werden als Aufgabenstellung dem Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zu Grunde gelegt.

2. Städtebaulicher Wettbewerb:

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet soll ein einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb mit ca. 15 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt werden. Der städtebauliche Entwurf muss sich mit einer Vielzahl von komplexen Fragestellungen auseinandersetzen (siehe Anlage 1 - Städtebauliche Eckpunkte). Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren bietet dabei die Möglichkeit, unter einer Vielzahl von Entwürfen im direkten Vergleich anhand nachvollziehbarer, sachlicher Kriterien den überzeugendsten städtebaulichen Entwurf zu ermitteln.

Der Auslober des Verfahrens ist der Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaft der Universitätsstadt Tübingen. Das Wettbewerbsverfahren, ein anonymes Verfahren, wird seitens der Verwaltung durch das Büro kohler grohe aus Stuttgart betreut.

Seitens der Verwaltung ist eine Teilnahme von 15 Architektur- und Planungsbüros an dem Verfahren erwünscht. Fünf Büros werden von der Verwaltung festgelegt und die Auslosung der zehn weiteren Büros erfolgt durch ein Ausschreibungsverfahren. Das Preisgericht, welches bei der Auslobung des Wettbewerbs mitwirkt und über die Wettbewerbsarbeiten entscheidet, setzt sich zusammen aus sechs Fachpreisrichtern und aus fünf Sachpreisrichtern.

Als Fachpreisrichter sind vorgesehen:

- Baubürgermeister Soehlke
- Frau Landwehr, Leiterin des Fachbereichs Planen Entwickeln Liegenschaften
- Hr. Prof. Dr. Frank Lohrberg, Freier Landschaftsarchitekt bdla, Stuttgart
- Hr. Dr. Bernd Fahle, Freier Architekt und Stadtplaner, SRL/DASL, Freiburg, Gestaltungsbeirat in Tübingen
- Frau Ingrid Burgstaller, Freie Architektin und Stadtplanerin, München
- Hr. Prof. Carsten Lorenzen, Freier Architekt, Berlin/ Kopenhagen

Als stellvertretende Fachpreisrichter sind vorgesehen:

- Frau Irene Burkhardt, Freie Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- N.N.
- Frau Gabriele Dillmann, Leiterin der Fachabteilung Stadtplanung

Als Sachpreisrichter, entsprechend der von der Verwaltung geführten Liste, sind vorgesehen:

- Oberbürgermeister Palmer
- Vertreter aus zwei Fraktionen (CDU und Tübinger Liste)
- Ortsvorsteher Pfrondorf
- ein Vertreter aus der Wirtschaft.

Als stellvertretende Sachpreisrichter sind vorgesehen:

- Vertreter Fraktion AL/ Grüne
- Vertreter Ortschaftsrat

Als sachverständiger Berater ist Herr Olaf Hildebrandt von ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, vorgesehen.

Das Wettbewerbsverfahren soll in diesem Jahr durchgeführt werden:

- 19.07.2019 Preisrichtervorbesprechung
- Mitte August Bearbeitungsbeginn des Wettbewerbes für die teilnehmenden Büros
- 18.12.2019 Preisgerichtssitzung.

Im Anschluss soll der Siegerentwurf in den Gremien und in einem öffentlichen Forum vorgestellt werden. In diesem Rahmen soll auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich zu informieren und sich zu äußern zum städtebaulichen Entwurf.

3. Bebauungsplanverfahren:

Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum baldmöglichst abzudecken, soll die Baulandentwicklung in Pfrondorf schnell und zeitnah erfolgen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren formal eingeleitet. Im Anschluss des Wettbewerbsverfahrens soll auf Grundlage des Siegerentwurfs die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden. Parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren soll der städtebauliche Entwurf anhand der Beurteilung vom Preisgericht und den Stellungnahmen aus der Öff-

fentlichkeit (öffentliches Forum) überarbeitet werden. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf stellt die Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der erforderlichen Gutachten dar. Für das Bebauungsplanverfahren ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

- Frühjahr 2020 vorgezogene Bürgerbeteiligung und frühzeitige Trägerbeteiligung
- Frühjahr 2021 Beschluss zur Billigung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfes
- Sommer 2021 Satzungsbeschluss

Im Anschluss des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan werden die Erschließungsarbeiten durch den Fachbereich Tiefbau umgesetzt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Verwaltung die Grundstückspreise festlegen und mit der Grundstücksvergabe beginnen.

f) Prüfaufträge

- Der Ortschaftsrat Pfrondorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 einstimmig beschlossen, dass die geplante Fläche für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zugunsten von Wohnbaufläche verkleinert werden kann. Aufgrund des demografischen Wandels und der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist aus Sicht der Verwaltung die Nutzungsverschiebung um maximal 10 m unter der Maßgabe der schalltechnischen Verträglichkeit und einer beidseitigen Erschließung im Bereich der eingeschränkten gewerblichen Nutzung grundsätzlich vorstellbar. Eine gutachterliche Einschätzung ist hierzu beauftragt. Das Ergebnis wird bis zum Beginn des Wettbewerbs vorliegen und Eingang in den Auslobungstext des Wettbewerbs finden. Für die zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt dann eine Nachzahlung (Differenz zwischen Ankaufspreis Wohnen und Gewerbe) an die damaligen Grundstückseigentümer.
- Der Boden in Pfrondorf ist i.d.R. nicht versickerungsfähig. Aufgrund der Planungserfahrung aus dem umliegenden Gewerbegebiet „Gansäcker“ ist im Plangebiet voraussichtlich mit Schichtenwasser zurechnen. Für die Entwässerung des Plangebiets werden daher Flächen benötigt. Die Verwaltung ist deshalb bemüht noch Flächen westlich des landwirtschaftlichen Weges zu erwerben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschlussanträgen zu folgen. Ziel ist es, das Gebiet „Strütle/Weiher“ geordnet städtebaulich zu entwickeln. Es sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Flächen zum Wohnen und zur gewerblichen Nutzung geschaffen werden, um damit den großen Bedarf abzudecken.

4. Lösungsvarianten

4.1. Variante 1

Der geringfügigen Vergrößerung der Wohnbaufläche wird nicht zugestimmt. Es bleibt die Flächengröße der Wohnbaufläche wie in der Anlage 1 im Lageplan bestehen.

4.2. Variante 2

Einzelne städtebauliche Eckpunkte werden geändert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Entwicklungskosten für Planung und Realisierung werden durch die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert.