

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 zum Ergebnis des Städtebaulichen
Wettbewerbs; Beschluss zu den Eckpunkten für die
Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs

Bezug: Vorlage 93/2019

Anlagen: Anlage 1 Lageplan Plangebiet
Anlage 2 Wettbewerbsergebnis Städtebaulicher Entwurf

Beschlussantrag:

1. Der städtebauliche Entwurf des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs soll der Planung des Baugebiet „Strüttele/Weiher“ zugrunde gelegt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf auf Basis der in Pkt. 2.2 formulierten Ziele und Prüfaufträge weiter zu entwickeln. Hierzu wird sie Aufträge zur städtebaulichen Planung, zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie weitere gutachterliche Leistungen an Planungsbüros vergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2020
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			EUR
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.658.280

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
7.113301.1900.01		EUR				
Grundstücksgeschäfte Baugeb. Pfrondorf						
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				7.748.000	11.621.000
6	Summe Einzahlungen				7.748.000	11.621.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-500.000	-1.800.000			
13	Summe Auszahlungen	-500.000	-1.800.000			
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-500.000	-1.800.000		7.748.000	11.621.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-500.000	-1.800.000			

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.541001.1901.05		EUR			
Wohngebiet Weiher Pfrond., Erschließung					
6	Summe Einzahlungen				
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-160.000	-500.000	-1.430.000	
13	Summe Auszahlungen	-160.000	-500.000	-1.430.000	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-160.000	-500.000	-1.430.000	
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-160.000	-500.000	-1.430.000	

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.113301.0000.03		EUR			
Baugebiete Ortsteile, Katastervermessung					
6	Summe Einzahlungen				
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-100.000	-150.000	-100.000	-100.000
13	Summe Auszahlungen	-100.000	-150.000	-100.000	-100.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-100.000	-150.000	-100.000	-100.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-100.000	-150.000	-100.000	-100.000

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.541001.0000.05		EUR			
Baugeb. Ortsteile, Ausgleichsmaßnahmen					
6	Summe Einzahlungen				
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-100.000	-50.000	-50.000	-50.000
13	Summe Auszahlungen	-100.000	-50.000	-50.000	-50.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-100.000	-50.000	-50.000	-50.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-100.000	-50.000	-50.000	-50.000

Die Planungskosten im Jahr 2020 werden aus dem Budget beim Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ getragen. Zur Realisierung der Maßnahme sind bei den oben aufgeführten vier PSP-Elemente entsprechende Mittel im Haushaltsplan 2020 veranschlagt.

Die anfallenden Entwicklungskosten für Planung und Realisierung des Plangebiets sollen über die Grundstücksverkäufe wieder refinanziert werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Tübinger Baulandentwicklung soll am westlichen Ortsrand von Pfrondorf auf einer Fläche von ca. 9,3 ha das Baugebiet „Strüttele/ Weiher“ entwickelt werden. Es soll ein neues, eigenständiges Baugebiet entstehen, das der landschaftlichen und räumlichen Lage gerecht wird und den Ortsteil Pfrondorf neu prägt. Dabei sollen Wohnraum für bis zu 680 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen werden.

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

Im 2. Halbjahr 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 Hähmig und Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen gewonnen.

Dieser städtebauliche Entwurf soll die Grundlage für die Planung des Baugebiets „Strüttele/Weiher“ werden. Der Wettbewerbsbeitrag ist in einzelnen Bereichen zu überprüfen und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen, wie z.B. Erschließungs- und Entwässerungsplanung weiter zu konkretisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Strüttele/ Weiher“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung zu schaffen.

2. Sachstand

2.1. Wettbewerbsverfahren

Um das Plangebiet „Strüttele/ Weiher“ bedarfsgerecht und mit einer hohen städtebaulichen Qualität zu entwickeln, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 den Beschluss zu den städtebaulichen Eckpunkten (Ziele, Bedarfe und Rahmenbedingungen für die Baugebietsentwicklung) und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ gefasst (siehe Vorlage 93/2019). Das Plangebiet setzt sich aus einem Gewerbeanteil von ca. 3,1 ha, einer Mischgebietsfläche von ca. 1 ha sowie einer Wohnbaufläche von ca. 5,2 ha zusammen (siehe Anlage 1). Die städtebaulichen Eckpunkte wurden als Aufgabenstellung dem Wettbewerbsverfahren, mit dem Ziel der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs, zu Grunde gelegt.

Im August 2019 wurde durch die Universitätsstadt Tübingen ein einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb unter Teilnahme von 15 Architektur- und Planungsbüros ausgelobt. Im November 2019 wurden elf Arbeiten abgegeben. In der Jurysitzung am 18.12.2019 entschied das Preisgericht unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats und des Ortschaftsrats einstimmig die Rangfolge der Arbeiten:

- 1. Preis: Hähnig und Gemmeke Architekten BDA, Tübingen, mit Stefan Fromm, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen
- 2. Preis: ARGE Studio Wessendorf mit Atelier Loidl, Berlin
- 3. Preis: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen, mit Ramboll Studio Dreiseitl Landschaftsarchitektur, Überlingen
- Anerkennung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart, mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg
- Anerkennung: ARGE MACHLEIDT GmbH STÄDTEBAU + STADTPLANUNG mit SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin

Die Wettbewerbsarbeiten der ersten fünf Plätze waren für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 2. Januar, bis Ende Januar 2020 im Foyer des Technischen Rathauses Tübingen ausgestellt.

Der städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers ist der Anlage 2 zu entnehmen. Der Entwurf lässt sich wie folgt beschreiben (Auszug aus der Beschreibung des Entwurfsverfassers):

Im Kontext des angrenzenden Landschaftsraumes, erhaltenswerter, prägender Baumstrukturen entsteht eine differenzierte Neubebauung, die über den zentralen Grünzug, über bestehende und neue Wegeverbindungen mit dem Ortskern vernetzt wird. Diese grüne Mitte verzahnt Vorhandenes mit den neuen Siedlungsstrukturen und schafft den Übergang in den westlich angrenzenden Landschaftsraum.

Südlich des erweiterten Areals der Firma Brennenstuhl entstehen Gewerbehöfe, die unterschiedliche und flexible Nutzungs- und Parzellenstrukturen ermöglichen. An der Lindenstraße ist ein Mobilitäts- und Gründerzentrum als Auftakt in diese Gewerbehöfe geplant.

In der Mitte des neuen Quartiers entsteht ein Platzbereich an der Schnittstelle von Mischgebiet, Wohngebiet und zentralem Grünzug: Ein öffentlicher Ort, der durch die Kindertagesstätte, das

Pflegeheim, einer Bäckerei mit Café und einem Bürgertreff die neue Mitte formuliert und im Quartier einen zentralen Identifikationsort schafft.

Durch differenzierte Wohnquartiere, Wohnanger und kleinteilige Bebauungsstrukturen im Übergang zum Bestand, entsteht ein vielfältiges Wohnraumangebot. Die vorgeschlagenen Gebäude- und Wohnungstypologien ermöglichen integrierte Wohnformen von Wohnraum für Familien, Senioren, den geförderten Mietwohnungsbau bis hin zu Einfamilienhäusern, gereihten Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen oder Baugemeinschaften. Körnung, Geschossigkeit und Dichte reagieren auf die vorhandenen Nachbarschaften, arrondieren Bestehendes und schaffen mit den gewählten Wohnangern und Wohnquartieren klare, erlebbare Strukturen.

Ein übergeordnetes Mobilitätskonzept schlägt in den Bereichen der Lindenstraße und an dem neuen Quartiersplatz Orte für Carsharing, Lastenräder, E-Bike-Ladestationen oder Haltepunkte für den örtlichen Busverkehr (ÖPNV) vor. Die durchgängig entwickelten Fuß- und Radwege ergänzen sich mit dem übergeordneten Wegenetz. Neben den Haupteinschließungen von Lindenstraße und Weiherstraße sind alle internen Erschließungsbereiche als verkehrsberuhigte Wohnstraßen, als Mischverkehrsflächen geplant.

Das Preisgericht beurteilte die Arbeit von Hähnig und Gemmeke mit Stefan Fromm als eine robuste und qualitätsvolle Antwort auf die Wettbewerbsaufgabe und eine überzeugende Umsetzung der vorgegebenen Rahmenbedingungen (Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichts): *Es wird ein stimmiges Erschließungssystem gewählt. Die Anbindung der Gewerbefläche an das übergeordnete Straßennetz und die zentrale Erschließung des Wohnquartiers in Nord-Süd-Richtung zeichnen sich durch Klarheit aus.*

Die Gewerbefläche ist durch die Bauzonentiefe und Lage an der Erschließungsstraße gut geeignet, additive Bausteine zu realisieren. Das sich an das Gewerbegebiet anschließende Wohnquartier wird durch einen großzügigen und vielseitig nutzbaren Grünbereich zweigeteilt, das in seiner Lage einerseits fußläufig an die Ortsmitte angebunden wird, andererseits an die freie Landschaft anbindet. Dadurch erreicht diese Freifläche eine zentrale Funktion in der Vernetzung sowohl für das neue Wohnquartier als auch für den Ort selbst. Am Gelenk zwischen Grünfläche und Wohnquartier entspannt sich ein Quartiersplatz, der in seiner Lage richtig verortet ist.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung über das gesamte Wohnquartier aus. Insbesondere die Nutzung um die zentrale Platzfläche in Form des gewünschten Pflegeheims und weiteren Dienstleistungsangeboten wird positiv hervorgehoben und schaffen die notwendige Öffentlichkeit.

Die Wohnhöfe bilden mit den sie umgebenden unterschiedlichen Gebäudetypologien maßvolle Quartiere mit attraktiven halböffentlichen Bereichen. Auch die Einbindung in den Gebäudebestand ist überzeugend gelöst.

In Hinblick auf die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben der Wettbewerbsaufgabe, ist die Struktur kompakt und die Orientierung der Gebäude ermöglicht eine gute PV-Nutzung. Nahwärme ist gut möglich und die Zentrale in der Quartiersachse richtig positioniert.

2.2. Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs

Der Wettbewerbsentwurf soll nun auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts, der Planungshinweise aus der Verwaltung und den Ergebnissen einer intensiven Befassung des Ortschaftsrats Pfordorf überprüft, weiterentwickelt und konkretisiert werden. Im Rahmen eines nicht öffentlichen

Workshops im Mai hat sich der Ortschaftsrat Pfrondorf mit dem Wettbewerbsergebnis und den Themenschwerpunkten für die Entwurfsüberarbeitung beschäftigt. Diese frühe Befassung des Ortschaftsrats lässt eine sehr gute Akzeptanz der Planung in Pfrondorf erkennen, bei gleichzeitiger auch kritischer Beschäftigung in Einzelfragen. Diese und ein Verfahrensvorschlag der Verwaltung werden im Folgenden aufgeführt.

Die Verwaltung wird für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs das Büro Hähmig Gemmeke beauftragen sowie die weiteren erforderlichen Fachplanungen, insbesondere die Erschließungs- und Entwässerungsplanung vergeben.

Die Bearbeitung erfolgt in einem interdisziplinären Planungsteam aus Vertretern der planenden und bauenden städtischen Verwaltung, Ortsvorsteher Siegfried Rapp für die Ortschaft Pfrondorf und den externen Planungsbüros.

Themenschwerpunkte und Vorgehensweise für die Überarbeitung:

- gewerbliche Bauflächen, eingeschränktes Gewerbegebiet und Erweiterungsfläche der Fa. Brennenstuhl:

Im Zuge der Überarbeitung soll für diese Flächen ein Ordnungsprinzip mit einer robusten Struktur entwickelt werden. Dabei sollen der Eingangsbereich und der Bereich an der Quartiersmitte als feste Bausteine gesetzt werden und die anderen Bereiche flexibel nutzbar parzelliert werden.

Der Ortschaftsrat wünscht sich auch in diesem Gewerbegebiet das Wohnen für Betriebsinhabern möglich zu halten. Die Verwaltung wird dies prüfen, insbesondere in Hinblick auf die gewerbliche Nachbarschaft.

Der städtebauliche Entwurf soll für die Erweiterungsflächen der Fa. Brennenstuhl überarbeitet werden. Geprüft werden soll ein orthogonaler Grundstückszuschnitt, eine präzise Berücksichtigung der Topographie, angepasste Gebäudehöhen mit dem Ziel der besseren städtebaulichen Integration des Betriebs in das neue Umfeld. Ziel ist auch planerische Lösungen zur Vermeidung von Lärmimmissionen im Neubaugebiet zu entwickeln.

- gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, Bebauung/ Dichte/ Körnung:

In Hinblick auf Bildung von städtebaulich wirksamen Raumkanten, eines angemessenen Zusammenspiels zwischen Wohnen und öffentlichem Freiraum sollen die bauliche Dichte und die Wahl der Gebäudetypologie im Bereich des Quartiersplatzes und des öffentlichen Grünzuges überprüft werden. Aus Sicht des Preisgerichts ist entlang des öffentlichen Grünzuges eine höhere bauliche Dichte wünschenswert. Im Gegenzug soll die bauliche Dichte in anderen Bereichen, insbesondere im Bereich der nördlichen Quartierstraße eher verringert werden. Auch die Ausbildung des westlichen Gebietsrands ist auf die Wahl der Gebäudetypologie und den Übergang zum Landschaftsraum zu prüfen.

Der Ortschaftsrat sieht hierzu kein Überarbeitungsbedarf und wünscht sich eine Beibehaltung der Wettbewerbslösung. Die Verwaltung sieht dagegen Chancen in der Überprüfung und möchte diese vornehmen. Auf der Grundlage von unterschiedlichen Lösungsangeboten können dann Entscheidungen zusammen mit der Ortschaft Vor- und Nachteile abwägend getroffen werden.

Die Wohnhöfe sollen hinsichtlich der vorgesehenen Erschließungsseite und der Gebäudetypologie überprüft werden. Ob die Adressbildung über die Wohnhöfe als halböffentliche Räume oder von den umgebenden Geh- und Radwegen aus erfolgen sollte, ist bei der Überarbeitung zu prüfen.

Der Gebietseingang im Nordosten ist noch nicht zufriedenstellend gelöst. Die räumliche und funktionale Ausbildung dieses Bereichs soll überarbeitet werden. Auch liegt die Mobilitätsstation, aus Sicht

des Preisgerichts, nicht an der richtigen Stelle. Die Mobilitätsstation sollte an die Quartiersmitte verlagert und in ihrer Funktion mit anderen Nutzungen für das Gebiet kombiniert werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind verschiedene Dachformen im Gebiet (aber städtebaulich geordnet) vorstellbar. Es soll ein Zonierungsplan für die Dachformen erarbeitet werden, welcher Grundlage für die Festsetzung der Dachform im Bebauungsplan sein wird. Im Bereich entlang der Weiher- und Lindenstraße ist als Dachform Satteldach und in den anderen Bereichen Flachdach vorstellbar.

▪ Grün- und Freiflächenkonzeption:

Die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene grüne Mitte soll in seiner Größe und Ausformulierung bei der Überarbeitung beibehalten werden. Ob über eine Grundstückarrondierung eine Grünanbindung an die Lindenstraße gelingt soll planerisch und liegenschaftlich geprüft werden.

Straßenbäume sind bei der Entwurfsüberarbeitung und Festlegung der spezifischen Straßenquerschnitte mit zu berücksichtigen.

▪ Erschließungsplanung:

Die Straßenquerschnitte werden bei der Überarbeitung auf Ihre verkehrlichen Anforderungen sowie den Raumanforderungen für Entwässerung und unterirdische Leitungsführungen überprüft.

Von Seiten der Ortschaft besteht der Wunsch, den vorhandenen westlichen, landwirtschaftlichen Weg so auszubauen, dass dieser mit dem PKW durchgängig von beiden Richtungen befahrbar ist. Die Planung soll entsprechend angepasst werden. Entwicklungsgrenze bildet die heutige westliche Grundstücksgrenze des Feldweges, ein Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Flächen wird nicht vorgesehen. Der nördliche Abschnitt bis zur durchgehenden O-W-Planstraße soll für Gewerbeverkehre dimensioniert werden, zudem sind Fuß- und Radverkehre zu berücksichtigen. Der südliche Abschnitt soll für PKW-, Fuß- und Radverkehre dimensioniert werden.

▪ Entwässerungsplanung:

Der Boden in Pfrondorf ist i.d.R. nicht versickerungsfähig und zudem ist im Plangebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flächen für die oberirdische Entwässerung werden auf Machbarkeit geprüft und eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, so dass erforderliche Flächen und Maßnahmen in der Überarbeitung des Entwurfs integral berücksichtigt werden können.

▪ Mobilität und KFZ-Stellplätze:

Eine Änderung des Mobilitätsverhaltens als Baustein für ein klimaneutrales Tübingen 2030 soll im Neubauquartier Strüttele/Weiher im Ziel angestrebt werden. Ein Baustein hierzu ist die Verringerung bei der Anzahl der privaten KFZ-Stellplätze. Für das Plangebiet soll ein gegenüber den Anforderungen der LBO reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,9 Stellplatz/WE bei Mehrfamilienhäusern möglich sein. Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern soll 1 Stellplatz/WE nachgewiesen werden. Das Angebot von Mobilitätsdienstleistungen wie ÖPNV und Carsharing ist im Gegenzug zu stärken.

Überprüft werden soll in der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eine zentrale Quartiersgarage, die ca. 1/3 der erforderlichen KFZ-Stellplätze der Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets aufnehmen soll. Kostenintensive Tiefgaragen sollen reduziert werden. Für eine zentrale Quartiersgarage soll der Standort im Norden des zentralen Quartiersplatzes geprüft werden und mögliche Synergien mit einer Mobilitätszentrale, einer Heizzentrale und Solarthermie auf den Dachflächen mit untersucht werden. Eine kombinierte Quartiersgarage mit Mobilitätszentrale kann zu einem innovativen Baustein einer sich ändernden Mobilität werden. Eine Entscheidung zur Tragfähigkeit eines solchen Konzepts wird mit dem Beschluss zur städtebaulichen Rahmenplanung angestrebt, spätestens ist sie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu treffen.

Die Stellplätze im südlichen Planbereich sollen, abhängig von der Gebäudetypologie und der städtebaulichen Situation, oberirdisch, entweder auf dem Grundstück oder wohnungsnah, untergebracht werden.

In dem Gebiet wird zentral eine Bushaltstelle (in der nördlichen Planstraße, am öffentlichen Platz) vorgesehen, die N-S-Quartiersstraße für die Befahrung mit Bussen dimensioniert. Wie eine Anbindung in das Busnetz erfolgt, kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Der Ortschaftsrat Pfrondorf hat zur von der Verwaltung vorgeschlagenen Reduzierung des Stellplatzschlüssels Bedenken angemeldet und befürchtet einen erhöhten Parkdruck auf die benachbarten Straßenzüge. Auch werden Bedenken gegenüber einer zentralen Quartiersgarage geäußert. Eine direkte Busanbindung des Neubauquartiers soll sichergestellt werden.

In Hinblick insbesondere auf die beabsichtigte Klimaneutralität im Jahr 2030, empfiehlt die Verwaltung, trotz der Bedenken aus dem Ortschaftsrat, ein innovatives Konzept auf Grundlage der aufgeführten Ziele für die Mobilität und KFZ-Stellplätze in Zusammenarbeit von Verwaltung, Ortschaftsrat und den Stadtwerken zu erarbeiten und die Tragfähigkeit zu prüfen. Eine Entscheidung kann dann auf diesen Arbeitsergebnissen abwägend getroffen werden.

▪ Energie- und Wärmeversorgung:

Die Entwicklung des Quartiers Strüttele/Weiher bietet die Chance, die ambitionierten Klimaschutzziele der Universitätsstadt Tübingen umzusetzen. Hierfür ist neben einer effizienten Bauweise, der Nutzung von Flächenpotentialen für Solaranlagen im Baugebiet selbst auch die Art der Wärmeversorgung von maßgeblicher Bedeutung. Ziel ist die Entwicklung einer Wärmekonzeption, die möglichst ohne fossile Brennstoffe auskommt und für Nutzer und Betreiber eine langfristig sichere und wirtschaftlich tragfähige Wärmeversorgung ermöglicht.

Die Erarbeitung einer Wärmekonzeption erfolgt parallel zum städtebaulichen Entwurf durch die Stadtwerke Tübingen in enger Abstimmung mit der Verwaltung und unter Einbeziehung des Ortsvorstehers. Eine Entscheidung über Nahwärmenetze, Energieerzeugung, z.B. Solarthermie zuzüglich Holzhackschnitzelanlage oder Tiefengeothermie und mögliche Wärmespeicherungen im Gebiet erfolgen zeitlich zusammen mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung.

Der Ortschaftsrat Pfrondorf hat bereits seine Skepsis zu einer Wärmeversorgung ohne den Einsatz preisgünstiger fossiler Brennstoffe geäußert. Er befürchtet eine Überforderung der Grundstücks- und Hauskäufer, aufgrund zahlreicher bestehender Auflagen wie KfW 40 Standard und Photovoltaikpflicht.

Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen noch die erforderlichen Grundlagen und vertiefende Untersuchungen, um eine Konzeption für die Wärmeversorgung für das Gebiet entscheidungsreif zu machen. Für eine Entscheidung sind die Bewertung von Chancen, Risiken, ökologischer Bewertung und der Kosten von Energie- und Wärmeversorgungslösungen bei einem Vergleich von Konzepten maßgeblich. Ob eine CO₂ neutrale Versorgung wirtschaftlich tragfähig gelingt wird am Ende der Konzepterarbeitung beraten werden können.

2.3. Beabsichtigtes Vorgehen zur Realisierung

Die Umsetzung des Baugebiets sollte ursprünglich in drei Abschnitten erfolgen. Die Entwicklung in Abschnitten wurde begründet mit der gleichzeitigen Aktivierungsstrategie von örtlichen Baulücken, mit dem Fokus auf Pfrondorfer Eigenbedarfe und mit der Auslastung für die Kindertageseinrichtungen und der Grundschule.

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum von Senioren, Familien und jungen Menschen sowohl aus der Ortschaft als auch aus Tübingen hält stark an und steigt weiterhin. Die städtebauliche Struktur des Entwurfs sieht vielfältige Wohnungstypologien für eine gemischte Bewohnerstruktur vor, so dass die Entwicklung in der gesamten Stadt auf ein hohes Interesse gestoßen ist. Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt und sozialer Durchmischung entstehen. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sind auch die Herstellung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung und eines Seniorenheims vorgesehen.

Im städtebaulichen Entwurf wurde eine wirtschaftliche und robuste Erschließungsstruktur erarbeitet, die in ihren kostenintensiven Teilen bereits für erste Bauabschnitte realisiert werden muss. Dadurch werden die Baufelder im Plangebiet bereits frühzeitig bebaubar.

Für die Energieversorgung und die Parkierung sind integrierte Konzepte für das gesamte Gebiet erforderlich. Lösungen zu diesen Themenschwerpunkten lassen sich wirtschaftlich und effizient, auch in Hinblick auf Klimaneutralität im Jahr 2030, nur gesamtheitlich umsetzen.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit soll sich auch an der Belastbarkeit der sozialen Infrastruktur ausrichten. Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung bestätigt, dass auch eine Entwicklung ohne bauabschnittsweise Umsetzung gelingt soll aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum und großen Vorteilen für die Umsetzung der Erschließung die Umsetzung in einem Zuge erfolgen.

Nach Konkretisierung der städtebaulichen Entwurfsplanung und vorläufiger Parzellenbildung sollen, möglichst frühzeitig, die Parzellen für Rückkäufer festgelegt werden, damit freien Bewerbern mehr Sicherheit gegeben werden kann.

Seitens der Verwaltung wird beabsichtigt, dass ca. 75 % der Grundstücke im Bereich der gemischten Nutzung (Bereich südlich der O-W- Planstraße) und des Geschosswohnungsbaus gleich zu Beginn der Vergabe vermarktet werden sollen. In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets sollen einzelne Baugrundstücke (ca. 25% der Grundstücke) zurückbehalten werden.

Eine konkrete Einschätzung der Fachverwaltung zur Auslastung der sozialen Infrastruktur wird in den kommenden Monaten mit erarbeitet.

Die Vermarktung der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung soll nach Bedarf und über die kommenden Jahre erfolgen.

Zum beschriebenen Vorgehen besteht Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat.

2.4. Beabsichtigtes Vorgehen zur frühzeitigen Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 23.07.2019 gefasst. (93/2019). Im Anschluss des Grundsatzbeschlusses zum städtebaulichen Entwurf des 1. Preises vom Wettbewerb soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt werden. In diesem Zeitraum wird der Öffentlichkeit, die Möglichkeit gegeben, die Planung im Technischen Rathaus oder im Internet einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit wird über die frühzeitige Bekanntmachung durch eine amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt sowie im Pfrondorfer Mitteilungsblatt als auch auf der städtischen Homepage informiert.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Anschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens soll die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs fertig gestellt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung wird über das Beratungsergebnis im Ortschaftsrat Pfrondorf in den Gremien informieren. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit vorgeschlagenen Prüfaufträgen zum städtebaulichen Entwurf ein guter und abgestimmter Weg mit Ortschaft gefunden ist, das städtebauliche Wettbewerbsergebnis zu konkretisieren und umzusetzen. Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Die Verwaltung wird dem Ortschaftsrat, der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berichten und einen Grundsatzbeschluss vorbereiten. Erst dann soll der Bebauungsplan ausgearbeitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnraum geschaffen und somit der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Zudem sollen weitere Flächen für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

4. Lösungsvarianten

- a.) Es wird ein anderer Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu Grunde gelegt.
- b.) Einzelne Zielsetzungen für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs unter Punkt 2.2 werden verändert.

5. Klimarelevanz

Die zu entwickelnde Fläche liegt am westlichen Ortsrand und ist schon heute von drei Seiten bebaut. Mit der beabsichtigten Baugebietsentwicklung gehen Ackerflächen verloren. Es ist zu erwarten, dass mit der Baugebietsentwicklung „Strüttele/ Weiher“ Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Schutzgut Klima verbunden sind. Es handelt sich um eine Flächenarrondierung. Der städtebauliche Entwurf sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem Wohnungsbau und öffentlichen Freiflächen vor. Die Energieversorgung des Gebiets soll durch eine klimaneutrale Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Zudem sollen nur Häuser mit dem Energiestandard KfW 40 gebaut werden und eine Mobilitätsstation ist vorgesehen.