

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2766
Gesch. Z.: 71/Her/

Vorlage 2/2024
Datum 02.10.2024

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Strüttele/ Weiher" in Tübingen-Pfrondorf; Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung; Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs
Bezug:	Vorlage 93/2019; Vorlage 130/2020; Vorlage 228/2021; Vorlage 214/2023 Die Anlagen 4-1 und 4-2 sowie die Anlagen 7 - 11 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar
Anlagen:	Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.07.2024 Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 23.07.2024 Anlage 3: Entwurf der Begründung vom 23.07.2024 Anlage 4: Entwurf des Umweltberichts vom 23.07.2024 Anlage 4-1: Bestandsplan Biotoptypen im Originalmaßstab (digital) Anlage 4-2: Grünordnungsplan im Originalmaßstab (digital) Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Anlage 6: Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Anlage 7: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (digital) Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung (digital) Anlage 9: Geruchs-Immissionsprognose (digital) Anlage 10: Ingenieurgeologisches Gutachten (digital) Anlage 11: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (digital)

Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf wird um die Flurstücke Nr. 836/1, 830/2, 830/1, 820/5, 820/1, 820/2, 794, 7264 und um Teile der Flurstücke Nr. 7077, 7074, 7043, 768, 799, 7032, 7263, 7036, 914, 790/1, Gemarkung Tübingen-Pfrondorf, erweitert und umfasst den in Anlage 1 dargestellten Bereich.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung. Dieser Beschluss wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zu Ziffer 1 gefasst.

2. Dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend der Anlagen 5 und 6 zum Umgang mit den Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Strüttele/ Weiher“ eingegangen sind, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Strüttele/ Weiher“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 23.07.2024, werden mit Begründung und Umweltbericht), jeweils in der Fassung vom 23.07.2024, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040	
		<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-72.000</i>	

Die Kosten des Bebauungsplans sind auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ etatisiert. Im Haushaltsjahr 2024 fallen hierfür ca. 72.000 Euro an. Mit den Beschlüssen dieser Vorlage werden keine weiteren Entwicklungskosten ausgelöst. Die Beschlüsse sind Grundlage für eine Umsetzung, die mit Einnahmen und Ausgaben im Haushalt abgebildet ist.

Begründung:

1. Anlass/ Problemstellung/ Planungsziele

Im Zuge der Baulandentwicklung wird am westlichen Ortsrand von Pfrondorf auf einer Fläche von ca. 9,3 ha das größte Außenentwicklungsgebiet Strüttele/ Weiher nach den Tübinger Grundsätzen entwickelt. Dabei werden Wohnraum für bis zu 750 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Be-

triebserweiterung der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen. Durch eine typologische Vielfalt entstehen Wohnraum für unterschiedliche Einkommenschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen und ergänzende Nutzungen wie Kita, Angebote für Wohnen und Pflege für Ältere sowie Dienstleistungsbetriebe und Angebote für Bäckerei und Café.

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

Im Jahr 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 Hähnig und Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen gewonnen (siehe Vorlage 130/2020). Der Wettbewerbsbeitrag wurde in einzelnen Bereichen überprüft und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen weiter konkretisiert. Mit Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vom 14.10.2021 ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf (siehe Vorlage 228/2021) die planerische Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitplanung und Erschließungsplanung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulandentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Herbst 2020 statt.

Die Universitätsstadt Tübingen hat sich für das Jahr 2030 zum Ziel gesetzt, im Energieverbrauch klimaneutral zu sein. Die Entwicklung des Neubaugebiets Strüttele/ Weiher bietet die Chance, die Klimaschutzziele umzusetzen. Dies erfolgt durch die drei großen Bausteine: klimaangepasster Städtebau (differenzierte Wohnquartiere mit verschiedenen Gebäudetypologien, Nutzungsmischung, Flächeneffizienz – Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß reduziert, multifunktionale Flächennutzung, Umsetzung von blauer und grüner Infrastruktur), Nahwärmeversorgung mittels Erdwärme und Mobilität (ÖPNV-Anbindung, reduzierter Stellplatzschlüssel, Stellplatzkonzept u.a. Quartiersgarage).

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass auf der Baulandentwicklungsfläche Strüttele/ Weiher ein durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten für Jung und Alt und sozialer Mischung entsteht. Durch vielfältige Typologien im Wohnungs- als auch Gewerbebau soll der dringliche Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen in Teilen gedeckt werden.

Einordnung

Die städtebauliche Struktur sieht eine Nutzungsaufteilung der Baulandentwicklungsfläche mit einer großzügigen öffentlichen Grünfläche und einer klaren Erschließungssituation (Planstraße A und B) vor, welche an den Bestand anbindet:

- Im Norden sind eine gewerbliche Erweiterungsfläche für den Vorort ansässigen Gewerbebetrieb Brennenstuhl und gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

- Daran schließen sich Misch- und Wohngebietsflächen (Quartierhof A, B und C) und ein öffentlicher Platz (Quartiersplatz) an.
- In zentraler Mitte des Plangebiets liegt eine große öffentliche Grünfläche (ÖG 1).
- Südlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) befinden sich Flächen für den Wohnungsbau (Annger A, B und C; Wohnhof A, B und C sowie die Teilfläche von Flst.-Nr. 768).

Erschließung

Das Plangebiet kann direkt an die bestehenden Straßen angeschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung im Süden erfolgt über die Weiherstraße mit der Planstraße B und im Osten über die Lindenstraße mit der Planstraße A. Die Ost-West verbindende Planstraße A bietet ausreichend Raum für öffentliche Stellplätze, beidseitigem Gehweg und ebenfalls beidseitiger Baumreihen. Der Auftakt im Nordosten und im Süden ins Gebiet findet jeweils durch einen kleinen Platz mit Bäumen statt.

Der westliche landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 7074) wird zur Straße ausgebaut (Planstraße C und D). Die Planstraße C (der südliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 30, nur PKW) mit Gehweg vorgesehen. Die Planstraße D (der nördliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 50, PKW, Gewerbe-, Bus- und Radverkehr) mit Gehweg vorgesehen.

Das Gelände der Firma Brennenstuhl wird wie bisher von Norden über die Blaihofstraße und die Straße Im Hofstrüttele erschlossen. Die Gewerbeflächen werden über die Planstraße D ebenfalls an die Blaihofstraße angebunden. Dadurch ist eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt.

Entlang des im Westen zum Ausbau vorgesehenen landwirtschaftlichen Weges (Planstraße C und D) wird zur Ortseingrünung und zur Entwässerung des Oberflächenwassers der Ackerflächen eine Fläche Verkehrsgrün mit einreihiger Baumallee festgesetzt. Damit die Ackerflächen mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin gut an die Zufahrtsbereiche festgesetzt.

Über den Herwigweg und in Verlängerung der Süßerstraße soll das Plangebiet vorrangig fußläufig und für Radfahrende angebunden werden.

Die Wohngebiete werden zusätzlich noch durch Wohnwege für Rad- und Fußverkehr bzw. verkehrsberuhigten Anliegerverkehr erschlossen.

Die Erschließungsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Gewerbliche Baufläche/ Erweiterungsfläche für den Vorort ansässigen Gewerbebetrieb

Das Gelände der Firma Brennenstuhl soll nach Süden, nahezu parallel zur heutigen südlichen Grundstücksgrenze, um ca. 10.540 m² erweitert werden, um die langfristige Entwicklung des Gewerbebetriebs am Standort zukunftsfähig sichern zu können. Die Erschließung für die Erweiterungsfläche soll auch weiterhin über die bestehende Straße Im Hofstrüttele erfolgen. Über den auszubauenden landwirtschaftlichen Weg im Westen ist lediglich eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird für das Gelände im östlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) und im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche und einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen für die Gewerbeflächen werden aus dem Gebäudebestand übernommen. Dadurch ist am bereits bestehenden Standort eine städtebaulich verträgliche und funktionale Weiterentwicklung der vor Ort ansässigen Firma möglich.

Gewerbliche Bauflächen/ eingeschränktes Gewerbegebiet

Südlich der gewerblichen Erweiterungsfläche (GE und GEe 1) und an der Planstraße A werden weitere Gewerbeflächen für eingeschränktes Gewerbe im Bebauungsplan ausgewiesen. Das bedeutet, dass das Gewerbe den Störfaktor eines Mischgebiets aufweist (60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts).

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 2) ist als ein Ordnungsprinzip mit einer robusten Struktur entwickelt. Im Westen sollen Gewerbehöfe mit Kopfgebäude zur Planstraße A hin entstehen. Durch unterschiedliche und flexible Strukturen zur Nutzung und Parzellierung wird eine Ansiedlung von innovativem Gewerbe, vorzugsweise Handwerksbetriebe, sowie nicht bis wenig störendem Gewerbe möglich sein. Je nach gewerblichem Bedarf können die vorgesehenen Grundstücke im westlichen Bereich zu einer großen Hoffläche zusammengeschaltet bzw. zu mehreren kleineren Nutzungseinheiten aufgeteilt werden. Zur Umsetzung dieser Struktur werden im Bebauungsplan großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um klare Raumkanten zur Straße zu schaffen, werden in Teilbereichen der Planstraße A Baulinien festgesetzt. Auch werden mindest- und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die Bildung einer Raumkante zur Planstraße A zu unterstützen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Gewerbegebiet GEe 2 entlang der Planstraße A nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz zwingend zu beachten.

Für das Gewerbegebiet GEe 2 werden Zufahrtsbereiche in der Planstraße A festgesetzt, dadurch wird der Siedlungsabschluss zum bestehenden Landschaftsraum gestärkt und der Straßenraum kann geordnet hergestellt werden.

Sondergebiet

Als Sonderbaustein wird eine Quartiersgarage zentral zwischen den gewerblichen Grundstücken gelegen und als Raumkante zum Quartiersplatz vorgesehen. Durch die zentrale Lage entstehen kurze Laufwege zu den Wohnhöfen nördlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1), deren Parkierung vollumfänglich in die Quartiersgarage integriert werden soll (siehe Mobilität und Parkierung).

Diese Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung der für das Stellplatzkonzept notwendigen Quartiersgarage als Parkierungsanlage, möglicher ergänzender Mobilitätseinrichtungen und möglicher Einrichtungen einer Energieversorgung für das Plangebiet und angrenzender Gebiete. Darüber hinaus können auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, wenn es sich um eine begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots handelt oder sie Versorgungsaufgaben „des engeren Gebiets“ wahrnehmen, beispielsweise zur Belebung der Erdgeschosszone Teil der Nutzung sein.

Im Bebauungsplan wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass eine bauliche Flexibilität für die Errichtung eines Mobilitäts- und Energie-Hubs gewährleistet werden kann. Auch werden mindest- und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die Bildung einer Raumkante zur Planstraße A und zum Quartiersplatz zu unterstützen.

Die Quartiersgarage bildet in ihrer Funktion als Mobilitäts-Hub einen wichtigen Baustein zur zukunftsweisenden Mobilität im Plangebiet.

Misch- und Wohngebiete

Die Gebäude der Wohn- und Mischgebiete sind um gemeinschaftliche Höfe angeordnet. In den nördlichen Quartierhöfen entsteht eine bauliche Dichte mit gewerblichen Nutzungen und Wohnen, Angebote für Wohnen und Pflege für Ältere sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung. Der Sonderbaustein für Angebote zur Pflege für Ältere sowie für eine Kindertageseinrichtung bildet die östliche Raumkante des Quartiersplatzes. Durch die räumliche Nähe von diesen Nutzungen (Pflege für Ältere und Kinderbetreuung) werden Synergieeffekte für das soziale Leben und die Trägerschaften generiert. Durch die Integration gewerblicher und sozialer Nutzungen und die bauliche Dichte in den Quartierhöfen, kann eine belebte Quartiersmitte und ein Übergang von Gewerbe zu Wohnen entstehen.

Südlich der öffentlichen Grünfläche setzen sich die Anger und Wohnhöfe aus Mehrfamilienhäusern und kleinteiligeren Typologien (Reihen- und Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser) zusammen.

Zur öffentlichen Grünfläche wird durch die Setzung von Geschosswohnungsbau eine höhere bauliche Dichte geschaffen. Der Wohnungsbau erhält durch die gemeinschaftliche Hofnutzung und die direkte Anbindung an den öffentlichen Grünzug sehr schöne wohnungsnaher Freiräume. Im Gegenzug wurde die bauliche Dichte in den Wohnangern verringert. Die ausgewogene Anordnung von kleinteiligen Gebäudetypologien (Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) und Mehrfamilienhäusern als auch die Adressausbildungen über die Höfe, schaffen zum einen eine sehr hohe Wohnqualität und zum anderen städtebaulich verträgliche Übergänge zum Ort und dem Landschaftsraum nach Westen.

Der Bereich nördlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) wird im Bebauungsplan in Teilen als Mischgebiet und als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich südlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) wird im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen zu mehreren Gebäudetypologien und zu den zulässigen Nutzungen ermöglichen Wohn – und Nutzungsformen in verschiedenen Größen und für unterschiedliche Zielgruppen. Mit dieser vielfältigen Angebotsstruktur kann ein lebendiges Gebiet mit einer gemischten Bewohnerschaft (Wohnraum für bis zu 750 Einwohner) entstehen.

Dörfliches Wohngebiet – Hofstelle südlich der Weiherstraße

Im Süden der Weiherstraße (Flst. Nr. 768, Gemarkung Pfrondorf) befindet sich eine nicht mehr aktiv genutzte, aber baurechtlich zulässige Hofstelle für landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung. Für die Hofstelle liegt sowohl Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seestraße - Seedamm“ Nr. 5040, 23.12.1974, als auch eine Baugenehmigung mit landwirtschaftlicher Nutzung vor.

Die landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung soll nicht mehr im Haupterwerb erfolgen. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde in Hinblick auf die Tierhaltung im Jahr 2010 beim Landratsamt Tübingen abgemeldet. Der landwirtschaftlichen Tätigkeit soll lediglich im Nebenerwerb nachgegangen werden. Daher soll auf dieser Fläche, die Möglichkeit geschaffen werden, baulich mit Wohnraum nach zu verdichten und landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb auszuführen. Der nördliche Bereich des Flst. Nr. 768 wird Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Fläche soll vorrangig als heterogenes Wohnbauflächenpotenzial mit landwirtschaftlicher Nutzung im Nebenerwerb geprägt sein. Im Dörflichen Wohngebiet werden daher alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, ausgeschlossen und Tierhaltung ist nur im geringen Umfang zulässig. Im Bebauungsplan wird eine dem Bestand angepasste bauliche Dichte festgesetzt. Durch diese Regelungen kann, unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die minimal und maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (min. - max. GH, max. TH), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen bestimmt. Die bauliche Dichte (GRZ und GFZ) und die Gebäudehöhen werden aus dem städtebaulichen Entwurf (siehe Vorlage 228/2021) abgeleitet.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Dichte wird im inneren Bereich des Plangebiets eine Verdichtung entsprechend dem Nutzungskonzept erreicht, während kleinteilige Bebauung im Süden und Südwesten als Übergang zum Bestand entstehen kann. Es wird somit dem Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen wurden Annahmen für die funktionstypischen Geschosshöhen und Attikahöhe getroffen, unter Berücksichtigung eines gewissen Maßes an Flexibilität.

Quartiersplatz und seine Nutzungen

An der Schnittstelle von Mischgebiet, Wohngebiet und öffentlicher Grünfläche (ÖG1) entsteht ein öffentlicher Platzbereich. Daran angrenzend sind im Norden Flächen für eine Quartiersgarage mit Angebote für Mobilität und Energieversorgung und im Osten (Quartierhof B) Angebote für Wohnen und Pflege für Ältere und eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Im Süden liegt die öffentliche Grünfläche (ÖG1) und im Westen gemischte Strukturen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Durch die verschiedenen Nutzungen und einer Busanbindung soll auf dem Platz eine belebte Öffentlichkeit entstehen und die Gebietsmitte stärken.

Die für den geplanten sozialen Baustein (Wohnen und Pflege für Ältere als auch Kinderbetreuung) erforderlich behinderten gerechten Stellplätze werden auf der Platzfläche in direkter fußläufiger Nähe festgesetzt. Sämtliche sonstigen Stellplätze sind von Quartierhof B wie von Quartierhof A und C in der Quartiersgarage unterzubringen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet erhält mit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 1 eine großzügige grüne Mitte. Diese Fläche stellt ein Erholungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie für die Nachbarschaft dar. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung „Parkanlage, Spielplatz, Energiegewinnung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ werden neben der Freizeitnutzung auch die unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser, das Erstellen und Betreiben eines Erdsondenfelds zur klimaschonenden Energiegewinnung durch Geothermie sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne des Schwammstadtprinzips ermöglicht. Durch solch eine multifunktionale Flächennutzung unter Beibehaltung aller Vorzüge, wird der Flächenverbrauch begrenzt und klimaangepasster Städtebau zur Erreichung der klimapolitischen Ziele umgesetzt. Die Maßnahme trägt zudem der Durchlüftung des Plangebiets bei.

Im Südosten der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist eine hochwertige Grünanlage mit Obstbäumen vorgesehen. Diese Fläche soll ebenfalls eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne des Schwammstadtprinzips ermöglichen. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 sind der jeweiligen Zweckbestimmung dienende Flächen wie Wegevernetzungen oder auch der jeweiligen Zweckbestimmung dienende bauliche und technische Anlagen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass notwendige untergeordnete

Einrichtungen beispielsweise für den Betrieb eines unterirdischen Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünflächen hergestellt werden können.

Die Straßenquerschnitte ermöglichen eine hochwertige Gestaltung und Begrünung durch öffentliche Bäume.

In der Fuge zwischen der ortansässigen Firma Brennstuhl und des sich südlich anschließenden Gewerbegebiets GEe 2 und des Sondergebiets wird im Bebauungsplan ein flächenhaftes Pflanzgebot PFG 12 festgesetzt. Hier soll ein hochwertiger grüner Pufferstreifen aus Wildhecken und einem Saum aus heimischen Stauden entstehen. Damit sollen die gewerblichen Nutzungen räumlich und grünordnerisch getrennt werden.

Um einen räumlichen Siedlungsabschluss zur Arrondierung und einen Übergang in die sich unmittelbar anschließende Kulturlandschaft zu schaffen, wird entlang der Planstraße C und D ein Pflanzgebot mit einer Baumreihe festgesetzt.

Die Innenhöfe sind privat und werden von den künftig angrenzenden Grundstückseigentümern gemeinschaftlich hergestellt und genutzt.

Mobilität und Parkierung

Im Hinblick auf die Bemühung zum Klimaschutz ist die wirkungsvolle Modifizierung des Mobilitätsverhaltens eine zentrale Maßnahme. Daher sollen im Zuge der Baulandentwicklung das Angebot von Mobilitätsdienstleistungen wie ÖPNV und Carsharing gestärkt und die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze verringert als auch weniger kostenintensive Tiefgaragen gebaut werden.

Das Plangebiet soll an den öffentlichen Nahverkehr angebunden werden. Es ist eine Buslinienführung des Regionalbusses (Linie 827 Tübingen-Pfrondorf-Dettenhausen) durch das Plangebiet vorgesehen. Auf dem Quartiersplatz werden zwei barrierefreie Bushaltstellen hergestellt. Zudem ist das Plangebiet auch an dem städtischen Netz durch die bestehende Buslinienführung der SWT in der Lindenstraße angebunden.

Für das Plangebiet wird ein gegenüber den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt (Nachweis von 0,9 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern und 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern). Somit wird weniger Fläche für die Stellplätze erforderlich.

Der Stellplatznachweis erfolgt nach dem im städtebaulichen Entwurf erarbeiteten Konzept (Vorlage 228/2021) und wird dem entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt:

Der Stellplatzbedarf aus den Misch-/ Wohngebieten (Quartierhöfe A bis C) nördlich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 wird der Quartiersgarage zugeordnet. Für diese Quartiershöfe wird oberirdische als auch unterirdische Parkierung ausgeschlossen. In den Wohnangern A und B können durch zwei Tiefgaragen alle erforderlichen Stellplätze hergestellt werden. Im Wohnanger C werden die Stellplätze wohnortnah und oberirdisch in einer Carportanlage südlich der Grundstücke untergebracht. Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser der Wohnhöfe können ihre Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterbringen, während die Bewohnerschaft der Mehrfamilienhäuser entweder auf den Stellplätzen im Innenhof (Wohnhof A) oder in der Tiefgarage (Wohnhof B) parken können.

2.2 Wärmeversorgung

Für das Plangebiet ist eine innovative, sichere sowie umweltfreundliche Wärmeversorgung möglich, die zum Erreichen der Tübinger Klimaschutzziele beiträgt. Das vorhandene geothermische Potential könnte einen großen Anteil daran leisten und wird somit als bevorzugte Energiequelle betrachtet.

Das bisherige Konzept (siehe Vorlage 228/2021) sieht ein zentrales warmes Nahwärmenetz vor, versorgt durch eine zentrale Großwärmepumpe, mit Erdwärmesonden im Bereich der öffentlichen Grünflächen und zusätzlicher Nutzung thermischer und elektrischer Energie auf dem Dach der Quartiersgarage. Als Reserve- und Spitzenlast sind in diesem Konzept Erdgasbasierte Erzeuger vorgesehen.

Durch die aus heutiger Sicht zu erwartende längere Aufsiedlungszeit ergeben sich große Vorinvestitionen für ein Wärmenetz, ein entsprechend hoher Wärmepreis wäre die Folge. Auch wird die Quartiersgarage nicht gleich mit Baubeginn der Hochbaumaßnahmen realisiert, die PVT-Kollektoren stehen dadurch nicht zur Verfügung.

Unter den neuen Rahmenbedingungen könnte ein kaltes Nahwärmenetz oder auch ein dezentrales Konzept mit Erdwärmesonden eine Alternative sein. Für beide Varianten sind deutlich geringere Vorinvestition notwendig, da die Wärmepumpen dezentral in den einzelnen Gebäuden von den je weiligen Eigentümern installiert werden. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen ist von Beginn an nicht mehr notwendig. Die Umsetzungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen der Wärmeversorgung werden im weiteren Umsetzungsplanung geprüft.

2.3 Umweltbelange und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Grünordnungsplan erarbeitet. Hier werden die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen festgelegt.

Mit der Planung werden auch bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume und Flächen mit einer guten Bodenfruchtbarkeit gehen verloren. Kleinklimatisch geht ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Die nachteiligen Auswirkungen durch die neue Bebauung auf Boden und Wasserkreislauf werden durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze und die Anwendung des Schwammstadt-Prinzips gemindert. Durch die Freihaltung von weitläufigen Freiflächen im nahen Umfeld des Plangebiets wird die kleinklimatische Veränderung insgesamt ausgeglichen. Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet werden begrünt. Das Grünkonzept sieht einen zentralen öffentlichen Grünzug (ÖG 1) vor, der das Gebiet in Ost-West-Richtung quert. Er wird ergänzt durch eine kleinere öffentliche Grünfläche sowie durch begrünte Quartier- und Wohnhöfe bzw. Anger. Bäume im Straßenraum vernetzen die begrünten Flächen. Die Eingrünung nach Westen wird durch eine durchgehende straßenbegleitende Baumreihe erreicht. Die Grünflächen sind multifunktional und sehen eine Nutzung mit unterirdischen Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser vor. Im Untergrund kann im Sinne flächensparenden Bauens ein Erdwärmesondenfeld angelegt werden.

Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Eingriffsregelung nach BauGB wird ein Defizit in Höhe von 1.312.611 Ökopunkten ermittelt. Nach Anrechnung der oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen für den speziellen Artenschutz und Biotopausgleich wurde ein verbleibender externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.148.201 Ökopunkten ermittelt. Dieses wird

über bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Damit kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt. Für Fledermäuse und Vögel werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Insbesondere das essenzielle Nahrungs-/Jagdgebiet der Fledermausart „Graues Langohr“ stellte durch seine spezifischen Anforderungen einen erhöhten Planungsaufwand dar. Durch den Ankauf von geeigneten Flächen auf Gemarkung Pfrondorf kann das Jagdgebiet, den Ansprüchen der Tierart entsprechend, gebietsnah ersetzt werden.

Des Weiteren sind im Plangebiet die gesetzlich geschützten Biotope „Magere-Flachland-Mähwiese“ im Umfang von ca. 1,0 ha und „Streuobstbestand“ im Umfang von ca. 1,3 ha kartiert worden. Die Überplanung geschützter Biotope setzt eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde voraus. Die Beantragung der Ausnahme erfolgt jeweils über einen umfangreichen Antrag mit Alternativenprüfung (Streuobst), detaillierter Beschreibung, Bestandsabgrenzung und verbindlicher Festlegung von Ausgleichsflächen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen. Für das Ersatzbiotop/ die Ausgleichsflächen sind jeweils 150 % der überplante Bestandsfläche nachzuweisen und eine positive Entwicklungsprognose vorzulegen. Der Biotopersatz kann nicht über Ökopunkte ausgeglichen werden. Die Verwaltung geht in beiden Fällen von der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung aus.

2.4 Entwässerung und Umgang mit dem Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist ein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser geplant. Da der Boden im Plangebiet nicht versickerungsfähig ist, muss das Niederschlagswasser über die Kanalisation gedrosselt abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und wird von dort gedrosselt über den Regenwasserkanal in die drei unterirdischen Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet.

Die Rückhaltung auf dem Grundstück bzw. auf den Gemeinschaftsflächen kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen, unterirdischen Korbsystemen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Im Hinblick auf den Klimaschutz und der Förderung von Grundwasserneubildung soll das Kanalsystem nur eine Sicherung darstellen. Niederschlag soll, soweit möglich, naturverträglich in der Fläche gehalten werden.

Die drei unterirdischen Regenrückhaltebecken für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten und öffentlichen Flächen, die jeweils am östlichen Rand des Plangebiets liegen sollen, werden hierverortet:

- Das Regenrückhaltebecken 1 (RRB 1) wird im östlichen Bereich der Planstraße A unterhalb des öffentlichen Platzes liegen.
- Das Regenrückhaltebecken 2 (RRB 2) wird im östlichen Bereich des öffentlichen Grünzuges (ÖG 1) liegen.
- Das Regenrückhaltebecken 3 (RRB 3) wird im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 2) westlich des Anger C liegen.

Die Regenrückhaltebecken 1 und 2 entwässern über die Lindenstraße in die Blaihofstraße und weiter in den Tiefenbach. Das Regenrückhaltebecken 3 entwässert aufgrund der topografischen Verhältnisse über den neuen Regenwasserkanal in der Weiherstraße in den Mischwasserkanal. Die Entleerung der privaten Zisternen sowie die Entleerung des Regenrückhaltebeckens 3 in den neuen Regenwas-

serkanal erfolgen erst nach dem Regenereignis, sodass dies zu keiner Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation führt.

Das auf den Wegen B, C, D und E anfallende Oberflächenwasser wird flächig in die öffentliche Grünfläche ÖG 1 abgeleitet und entlastet die Kanalisation.

Am westlichen Gebietsrand wird ein 2 – 2,5 m breiter und ca. 30 cm tiefer Graben (als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Ackerfläche) angelegt. Dieser kann das Oberflächenwasser der Ackerfläche ableiten und den Regenwasserkanälen in den geplanten Querstraßen bzw. in der Blaihofstraße zuleiten. Bei dieser begleitenden Maßnahme handelt es sich nicht um eine Hochwasserschutzmaßnahme.

Im Anschluss an den Graben entsteht ein Grünstreifen mit einer Baumreihe und einer belebten Bodenschicht (Humus), der parallel zur Planstraße C und D verläuft. Die Planstraße C und D entwässert über den Grünstreifen.

Die belebte Bodenschicht übernimmt eine Reinigungsfunktion. Im südwestlichen Teil des Grünstreifens fließt das Oberflächenwasser dann in eine darunterliegende Baumrigole. Es wird hier gespeichert und dient der Baumbewässerung. Damit wird auch die Kanalisation entlastet.

2.5 Emissionen

Schallemissionen

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro ACCON GmbH, Greifenberg eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. ACB-1123-226115/08 vom 10.11.2023; siehe Anlage 8) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden wie folgt in den Bebauungsplan integriert.

Die Lärmsituation im Plangebiet sowie in dessen Umgebung wurde untersucht. Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Gebäuden in der Umgebung, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gebiete GE und GEe 1-2 im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird durch die Kontingentierung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ gegliedert.

Die Immissionsrichtwerte für die ausgewiesenen Gebiete werden dadurch deutlich unterschritten.

Geruchsemissionen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Strüttele/ Weiher“ wurde durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt eine Geruchs-Immissionsprognose vom 16.01.2024 (siehe Anlage 9) mit Ausbreitungsberechnung für den nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 768 erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplanentwurf integriert, in dem für die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Dörflichen Wohngebiets Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung getroffen werden. Diese sind zulässig, wenn die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Bebauung sichergestellt ist. Dazu werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsemissionen festgesetzt:

- Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist eine Tierhaltung im geringen Umfang zulässig, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete

te von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält. Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Bauantrages erbracht werden.

- Die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner ist unzulässig.

Somit kann eine Verträglichkeit zwischen den benachbarten Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft mit Tierhaltung) sichergestellt werden.

2.6 Bebauungsplanverfahren

Die beabsichtigte Baulandentwicklung Strütle/ Weiher in Tübingen-Pfrondorf schafft neue Ziele für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO wurde am 27.06.2019 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 12.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom 21.09.2020 bis zum 05.10.2020.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen ein, im Wesentlichen zu Themen Verkehrsführung, Stellplatzkonzept, Wärmeversorgung, Entwässerung und Umwelt. Mit den zum Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit soll entsprechend der Anlage 6 umgegangen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2021 frühzeitig am Verfahren beteiligt und aufgefordert bis zum 12.10.2020 eine Stellungnahme abzugeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 13 Stellungnahmen ein, im Wesentlichen zu den Themen Raumordnung, Geologie, Niederschlagswasserbeseitigung, Umweltbelange und Artenschutz.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden Fachguten und Fachplanungen erstellt, welche sich mit den vorgebrachten Themen auseinandersetzen. Diese Inhalte sind in den Bebauungsplan implementiert und die Fachgutachten sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Mit den zum Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll entsprechend der Anlage 5 umgegangen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der räumliche Geltungsbereich erweitert. Die Vergrößerung des Plangebiets umfasst bereits überplante bzw. überbaute Flächen, für die schon Planungsrechts besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß dem räumlichen Geltungsbereich (siehe Anlage 1) werden für die bereits überbauten Bereiche neue Planungsziele definiert und dementsprechend soll neues Planungsrecht geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha und enthält die Flurstücke Nr. (Gemarkung Pfrondorf): 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 786/1, 787, 788/3, 789, 790, 791, 791/1, 792/2, 794, 805 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 816, 820/1, 820/2, 820/5, 830/1, 830/2, 836/1, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 7072, 7073, 7074, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258 und 7264 sowie Teile der Flurstücke Nr. 7032, 7036, 7043, 7077, 7263, 768, 790/1, 799 und 914.

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften werden die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

2.7 Weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist im Frühjahr 2025 geplant.

Die Planung der Erschließungsmaßnahme wird parallel weiter vorangetrieben. Baubeginn der Maßnahme ist für Herbst 2025 geplant. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist von einer Bauzeit für die Erschließungsmaßnahme von ca. 2 bis 2,5 Jahre auszugehen.

Ziel ist es, die Baugrundstücke ohne Verzögerung zur Bebauung zu bringen. Die Ausschreibung der Grundstücksverkäufe soll ein Jahr vor möglichem Baubeginn, im Frühjahr 2027 erfolgen. Die Vermarktung der Baugrundstücke für die Wohnnutzung wird in Tranchen erfolgen. Die Höfe angrenzend zum Bestand (Quartierhof C, Anger C und Wohnhof C) sind in der ersten Vermarktungsphase vorgesehen. In der zweiten Phase wird die Vermarktung für Quartierhof A, Anger B und Wohnhof B folgen. Die Grundstücke im Anger A und Wohnhof A werden zur Vermarktung in der dritten Phase ausgeschrieben. Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke wird parallel zur ersten Vermarktungstranche erfolgen.

Es ist beabsichtigt, dass die Quartiersgarage durch die Stadtwerke Tübingen gebaut und betrieben wird. Der Baubeginn ist abhängig vom Aufsiedlungsgrad des Gebiets.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und dringend benötigte Gewerbe- und Wohnbauflächen geschaffen werden können. Es könnten einzelne Festsetzungen geändert werden.

5. Klimarelevanz

Die zu entwickelnde Fläche liegt am westlichen Ortsrand und ist schon heute von drei Seiten bebaut. Es handelt sich um eine Flächenarrondierung. Der Städtebau sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem Wohnungsbau und öffentlichen Freiflächen vor. Durch einen klimaangepassten Städtebau mit innovativen Umgang des Niederschlagswassers als auch einen hohen Anteil an Begrünungsmaßnahmen im Gebiet, eine klimaneutrale Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe und einem Mobilitätskonzept sollen die negativen Auswirkungen auf das Klima reduziert werden.

Zudem sollen über Verpflichtungen im Grundstückskaufvertrag die energetischen Kriterien analog des Standards "KfW-EH40" bei allen Gebäuden realisiert werden. Aufgrund der Landes-PV-Pflicht müssen auf allen Wohn- und Nichtwohngebäuden PV-Anlagen installiert werden.

Es besteht die Verpflichtung, sämtliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um auch kleinräumig das Mikroklima zu verbessern.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

