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

Vorlage 74/2025
Datum 11.06.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff:	**Bebauungsplanverfahren "Strütle/ Weiher" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen - Pfrondorf; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**
Bezug:	Vorlage 93/2019; Vorlage 130/2020; Vorlage 228/2021; Vorlage 214/2023; Vorlage 2/2024; Vorlage 72/2025 Die Anlagen 4.1 und 4.2 sowie die Anlagen 7 - 11 sind aufgrund ihrer Größe nur digital im Ratsinformationssystem abrufbar und öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat unter der Sitzung des Planungsausschusses vom 26.06.2025 einsehbar.
Anlagen:	Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 29.04.2025 Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 29.04.2025 Anlage 3: Entwurf der Begründung vom 29.04.2025 Anlage 4: Entwurf des Umweltberichts vom 29.04.2025 Anlage 4-1: Bestandsplan Biotoptypen im Originalmaßstab (digital) Anlage 4-2: Grünordnungsplan im Originalmaßstab (digital) Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange Anlage 6: Übersicht zu den Änderungen im Bebauungsplan Anlage 7: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (digital) Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung (digital) Anlage 9: Geruchs-Immissionsprognose (digital) Anlage10: Ingenieurgeologisches Gutachten (digital) Anlage11: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (digital)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs.

1 und 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2024 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.

2. Der Bebauungsplan „Strütle/ Weiher“ in der Fassung vom 29.04.2025 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Strütle/ Weiher“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.04.2025 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Baulandentwicklung wird am westlichen Ortsrand von Pfrondorf das größte Außenentwicklungsgebiet Strütle/ Weiher nach den Tübinger Grundsätzen entwickelt. Der räumliche Geltungsbereich hierfür umfasst eine Fläche von 13,9 ha. Dabei werden Wohnraum für bis zu 750 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen. Durch eine typologische Vielfalt entstehen Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, 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 wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf (siehe Vorlage 228/2021) als planerische Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitplanung und Erschließungsplanung bestätigt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulandentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (siehe Vorlagen 93/2019 und 2/2024).

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Auf der Baulandentwicklungsfläche Strütle/ Weiher soll ein durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten für Jung und Alt und sozialer Mischung entstehen (siehe Vorlage 228/2021). Durch vielfältige Typologien im Wohnungs- als auch Gewerbebau soll der dringliche Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen in Teilen gedeckt werden.

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

Die verkehrliche Erschließung im Süden erfolgt über die Weiherstraße mit der Planstraße B und im Osten über die Lindenstraße mit der Planstraße A. Der Auftakt im Nordosten und im Süden ins Gebiet findet jeweils durch einen kleinen Platz mit Bäumen statt.

Der heutige 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) mit Gehweg vorgesehen. Die Planstraße D (der nördliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 50, Pkw, Gewerbe-, Bus- und Radverkehr) mit Gehweg vorgesehen.

Im Norden sind eine gewerbliche Erweiterungsfläche für den Vorort ansässigen Gewerbebetrieb Brennenstuhl, gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet für Einrichtungen zur Energieversorgung, Parkierung und Mobilitätsangebote geplant. Daran schließen sich Misch- und Wohngebietsflächen (Quartierhof A, B und C) und ein öffentlicher Platz (Quartiersplatz) an. Am öffentlichen Platz ist der Sonderbaustein für Angebote zur Pflege für Ältere sowie für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Durch die räumliche Nähe von diesen Nutzungen (Pflege für Ältere und Kinderbetreuung) werden Synergieeffekte für das soziale Leben und die Trägerschaften generiert.

In zentraler Mitte des Plangebiets liegt eine große öffentliche Grünfläche (ÖG 1). Diese Fläche stellt ein Erholungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie für die Nachbarschaft dar. Neben der Freizeitnutzung soll diese Fläche u.a. zur unterirdischen Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne des Schwammstadtprinzips genutzt werden.

Die Gebäude der Wohn- und Mischgebiete sind um gemeinschaftliche Höfe angeordnet. In den nördlichen Quartierhöfen soll eine Bebauung für Wohnen und gewerbliche Nutzungen und der Sonderbaustein zum Wohnen und zur Pflege für Ältere sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung umgesetzt werden. Südlich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 1) befinden sich Flächen für den Wohnungsbau (Anger A, B und C; Wohnhof A, B und C sowie die Teilfläche von Flst.-Nr. 768). Die Anger und Wohnhöfe setzen sich aus Mehrfamilienhäusern und kleinteiligeren Typologien (Reihen- und Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser) zusammen. 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.

Bei einer Stärkung von Mobilitätsdienstleistungen wie ÖPNV und Carsharing soll eine Verringerung der privaten Kfz-Stellplätze und Reduktion kostenintensiver Tiefgaragen zu einem kostengünstigen Wohnungsbau beitragen und ein sich veränderndes Mobilitätsverhalten unterstützen.

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 das städtische 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 Mehrfamilienhäu-

ser und 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser). Somit wird weniger Fläche für die Stellplätze erforderlich.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Fachgutachten erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (siehe Vorlage 2/2024).

2.2. Wärmeversorgung

Für das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung unter der Annahme einer raschen Aufsiedlung (inkl. Quartiersgarage) eine zentrale Wärmeversorgung in der Kombination Erdwärme, PVT-Technik (Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie in einem Modul) und gasbetriebenem Blockheizkraftwerk als Spitzenabdeckung vorgesehen (siehe 228/2021). Aufgrund sich geänderter Rahmenbedingungen, wie z.B. unsicherer Kosten- und Förderbedingungen, einer voraussichtlich längeren Zeitschiene der Aufsiedlung und Verschiebung des Baus der Quartiersgarage, wurde das Wärmeversorgungskonzept noch einmal überprüft (siehe auch Vorlage 2/2024; Punkt 2.2). Nach intensiver Prüfung von verschiedenen Wärmeversorgungskonzepten wird die Planung einer zentralen Nahwärmeversorgung nicht weiterverfolgt (siehe Vorlage 72/2025). In Hinblick auf Kosten und Klimaschutzwirkungen bringt eine Versorgung mit Nahwärme voraussichtlich keinen Vorteil gegenüber dezentralen Lösungen mit Wärmepumpe. Daher soll es den Eigentümern individuell überlassen werden, wie sie ihre Wärme erzeugen. Jedoch wird die Verwaltung für die Nutzung des Erdwärmepotentials werben, da der Strombedarf, insbesondere im Winter, durch die Erdwärmenutzung sinkt. Idealerweise werden die Wärmpumpen mit einem hohen Anteil von Photovoltaik-Eigenstrom betrieben, um die Betriebskosten und den Netzstrombedarf des Neubaugebiets zu reduzieren. Die Verwaltung wird die Eigentümer beratend begleiten (u.a. in Bezug auf die Geothermie, Insellösungen und die Optimierung des Strombedarfs/-verbrauch). Die Nutzung von Biomasse-Heizungen soll über den Kaufvertrag ausgeschlossen werden.

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. 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.

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 erfolgte über einen Antrag mit Alternativenprüfung (Streuobst), detaillierter Beschreibung, Bestandsabgrenzung und verbindlicher Festlegung von Ausgleichs-

flächen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen. Für das Ersatzbiotop/ die Ausgleichsflächen sind jeweils 150 % der überplanten Bestandsfläche nachzuweisen und eine positive Entwicklungsprognose vorzulegen. Der Biotopersatz kann nicht über Ökopunkte ausgeglichen werden. Gemäß Auskunft des Landratsamtes vom Februar 2025 wird der Bescheid erstellt und somit die die Genehmigung als bald in Aussicht gestellt.

2.4. Entwässerung und Umgang mit dem Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist ein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser geplant. Der Boden ist im Plangebiet sehr gering durchlässig und somit wenig versickerungsfähig. Eine zentrale Versickerung ist nicht möglich. Daher muss das anfallende Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und wird von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Rückhaltung auf dem Grundstück bzw. auf den Gemeinschaftsflächen kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen, unterirdischen Korbsystemen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen.

Am östlichen Rand des Plangebiets liegen drei unterirdische Regenrückhaltebecken (RRB) für Pufferung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Sie werden hier verortet:
- Das RRB 1 wird im östlichen Bereich der Planstraße A unterhalb des öffentlichen Platzes liegen.
- Das RRB 2 wird im östlichen Bereich des öffentlichen Grünzuges (ÖG 1) liegen.
- Das RRB 3 wird im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche (ÖG 2) westlich des Wohnanger C liegen.

Die geplanten Regenrückhaltebecken sind im Gesamtkonzept des Regenwassermanagements äußerst wichtig, da sie zusammen mit den privaten Rückhaltungen darauf ausgelegt sind, starke Regenereignisse zu bewältigen, die statistisch gesehen nur alle 10 Jahre auftreten. Diese Dimensionierung trägt dazu bei, Überschwemmungen und damit verbundene Schäden zu verhindern. Starkregenereignisse können erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Umwelt haben, einschließlich der Überflutung von Straßen, Gebäuden und Grünflächen. Durch die ausreichende Kapazität der Rückhaltebecken wird sichergestellt, dass das Wasser kontrolliert gespeichert und abgeleitet wird, wodurch die Gefahr von Überschwemmungen und deren Folgen minimiert wird.

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 Regenwasserkanal erfolgen gedrosselt, sodass dies zu keiner Verschlechterung der bestehenden Entwässerungssituation führt.

Das auf den Wegen B, C, D, E und G 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. 0,3 m 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 südlichen 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 „Strütle/ 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.

2.6. Bebauungsplanverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 17.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit einer Änderung in der Fassung vom 23.07.2024 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 31.10.2024 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.10.2024, und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 06.12.2024 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 9 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themen u.a. Raumordnung, Landwirtschaft, Artenschutz, FFH- Mähwiese, Streuobstbestand, Niederschlagswasserbeseitigung, Umweltbelange, Denkmalpflege, Geologie, Kampfmittel, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Verkehr und Mobilität, räumlicher Geltungsbereich sowie den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirken vorgebracht.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen werden.

2.7. Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Strütle/ Weiher" vom 18.10.2024 wurden auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen vorgenommen. Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind in Anlage 6 dargestellt.

Bei den dargestellten Änderungen handelt es sich sowohl um Inhalte redaktioneller bzw. klarstellender Art als auch um ergänzende Inhalte, welche offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Die dargestellten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2025 eingearbeitet. Es ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten.

2.8. Weiteres Vorgehen und Zeitschiene

Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahme ist für Frühjahr 2026 geplant. Die Ausführung ist in mehreren Baustufen vorgesehen. In einem ersten Schritt werden Leitungen und Kanäle sowie der Straßenunterbau hergestellt. Oberflächen und Straßengrün sollen im Anschluss an die abschnittweise Fertigstellung der Gebäude umgesetzt werden.

Ziel ist es, die Baugrundstücke ohne Verzögerung zur Bebauung zu bringen. Die Ausschreibung der Grundstücksverkäufe soll schnellstmöglich, spätestens im Sommer 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 derzeit in der ersten Vermarktungsphase vorgesehen. In der zweiten Phase wird voraussichtlich 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 soll parallel zur ersten Vermarktungstranche für die Wohnnutzung erfolgen.

Damit wird der Beginn für den Wohnung- und Gewerbebau ab 2027/2028 erwartet.

Es ist vorgesehen, dass die Quartiersgarage durch die Stadtwerke Tübingen gebaut und betrieben wird. Der Baubeginn ist abhängig vom Aufsiedlungsgrad des Gebiets, voraussichtlich nicht vor 2030. In einem ersten Schritt erfolgt die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen interimsweise ebenerdig im Baugebiet.

2.9. Bedarfe für Kinderbetreuung und Grundschule

<u>Kindertageseinrichtungen</u>
Pfrondorf stehen Bevölkerungszuwächse von mehr als 20 Prozent bevor und es ist mit vielen zuziehenden Familien zu rechnen. Um die vom Gemeinderat beschlossenen Zielgrößen der Betreuung zu erreichen, wird eine zusätzliche Kindertageseinrichtung mit 4-5 Gruppen benötigt. Es ist Bedarf für je

zwei weitere U3- und Ü3-Gruppen zu erwarten, je nach Entwicklung der Geburtenzahlen ggf. auch für eine fünfte Gruppe. Da in Pfrondorf aktuell weder im U3-, noch im Ü3-Bereich relevante Überkapazitäten bestehen (vgl. Vorlage 1/2025), wird angestrebt, dass eine neue Einrichtung zeitnah zu Aufsiedlungsbeginn in Betrieb gehen kann. Räumlichkeiten für eine neue Kita sind am Quartiersplatz vorgesehen.

Grundschule

In den letzten Schuljahren wurden an der Grundschule Pfrondorf im Mittel 26 Kinder eingeschult. Der Klassenteiler 28 wurde in einigen Schuljahren überschritten, so dass zwei erste Klassen eingerichtet werden mussten. Mit vollständiger Aufsiedlung des Baugebiets dürften Jahrgangsstärken von mehr als 28 Kindern und somit ein jährlicher Bedarf für zwei Einschulungsklassen zum Regelfall werden. Damit die Schule für volle Zweizügigkeit gerüstet ist, sind Umbaumaßnahmen notwendig. Da die Zahl der unterzubringenden Klassen jedoch voraussichtlich bis Anfang der 30er-Jahre noch nicht über die heutige Belegung mit sechs Klassen (plus Grundschulförderklasse) steigen wird, können Planungen für Umbauten zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden.

2.10. Beiträge

Die im Baugebiet entstehenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge werden auf die einzelnen Baugrundstücke umgelegt und im Rahmen der Grundstücksverkäufe refinanziert.

Darüber hinaus werden auch im Bereich der Weiherstraße und teilweise Lindenstraße/ Herwigweg einzelne Anlieger am Rand des Neubaugebiets mit Erschließungsbeiträgen zu veranlagen sein.

Diese werden von der Stadtverwaltung nach Inkraftsetzen des Bebauungsplans hierüber informiert, um nach Vorlage entsprechender Kosten- und Beitragskalkulationen wegen dem Abschluss von Ablöseverträgen in Gespräche einzutreten.

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 benötige Gewerbe- und Wohnbauflächen geschaffen werden können. Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden. Infolgedessen müsste der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und erneut offengelegt 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 innovativem Umgang mit Niederschlagswasser als auch einem hohen Anteil an Begrünungsmaßnahmen im Gebiet 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.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.