

Entwurf

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten  
Fasz. L206  
308

Begründung zum Bebauungsplan  
"Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße" in  
Tübingen-Lustnau

## 1. Planungsanlaß

Anlaß für die Planaufstellung waren verschiedene Bauvorhaben im Bereich Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße sowie auf Grundstücken südlich der Pfrondorfer Straße (u.a. Wiederaufbau nach dem Brand auf dem Grundstück "Hirsch"). Um diese aktuellen Vorhaben unter eine gemeinsame städtebauliche Ordnungsvorstellung zu bringen und dabei die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen sicherzustellen, ist es erforderlich, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist der gesamte Planbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht demgegenüber kleinere Abweichungen vor, indem ein Teilbereich südlich der Pfrondorfer Straße sowie die Fläche zwischen Bobenhäuser Straße und Goldersbach als "Gewerbegebiet" eingestuft wird. Diese geringe Abweichung ergibt sich aus dem differenzierten Eingehen auf den baulichen Bestand und dessen Nutzung, wie dies erst in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist.

Sie ist durch den Begriff des "Entwickelns" nach § 8 Abs. 2 BBauG abgedeckt.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Teile des Planbereiches sind derzeit in qualifizierten Bebauungsplänen "Dorfackerstraße", rechtsverbindlich seit 1973, "Wilhelmstraße", rechtsverbindlich seit 1970 und in einfachen Baulinienplänen aus den Jahren 1909/1932/1958/1962 geregelt. Die überwiegenden Teile des Planbereiches werden jedoch erstmals in einen qualifizierten Bebauungsplan aufgenommen.

## 4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt den aktuell für eine Umstrukturierung heranstehenden Bereich südlich der Pfrondorfer Straße, dazu anschließende Bereiche, in denen

gegenüber dem geltenden Bebauungsplan bereits abweichende Nutzungen vollzogen sind (z.B. Parkplatz Dorfackerstraße) sowie Bereiche, für die auf längere Sicht planungsrechtliche Festsetzungen und Ergänzungen notwendig werden (Kindergarten, Gewerbegebiet an der Bebenhäuser Straße).

Der Planbereich umfaßt insgesamt 4,68 ha, davon sind:

Mischgebiet	1,24 ha
Gewerbegebiet	1,20 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	0,45 ha
Öffentliche Grünfläche	0,47 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,49 ha
Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrünfläche)	1,04 ha
Wasserfläche	0,28 ha

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

Als städtebaulich unbefriedigende Situation ist derzeit der Kreuzungsbereich Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße zu bezeichnen. Er stellt sich als große, wenig gegliederte Verkehrsfläche dar. An den Randzonen findet dieser Freiraum durch sehr heterogene Baustrukturen nur wenig baulichen Halt. Dementsprechend soll zukünftig der Verkehrsraum

- a) verringert werden,
- b) eine Untergliederung erfahren durch flächenmäßig und räumlich wirkende Grünflächen und durch verschiedene Beläge,
- c) durch eine einheitlichere und teilweise stärker herantretende Randbebauung räumlich gefaßt werden.

Die Pfrondorfer Straße soll ihrer Bedeutung entsprechend eine prägnantere Ausgestaltung erfahren, zu der auch ein Pflanzgebot für Bäume beitragen wird. Das Eckgebäude mit der Gaststätte "Hirsch" ist als Auftakt der Gebäudefront entlang der Pfrondorfer Straße ein Geschoß höher als bisher vorhanden geplant. Die Umgebungssituation hat sich maßstäblich so stark geändert, daß das Erhalten der bisherigen Gebäudekubatur städtebaulich nicht erforderlich ist. Eine größere Baumasse ist an dieser Ecksituation durchaus denkbar und zur besseren Einbindung des anschließenden Bankgebäudes vorteilhaft.

In der Gestaltung der Gebäude soll durch große geneigte Ziegeldächer eine Abstimmung untereinander sowie eine Korrespondenz zu den optisch hereinkommenden Gebäuden des Lustnauer Zentrums erreicht werden. In diesem Sinn wird die Ausbildung des Gebäudes Kreuzstraße 52 (Volksbank) mit einem Satteldach als städtebaulich notwendig angesehen.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1 Bereich Pfondorfer Straße - Kirchgraben

Insgesamt und pauschal betrachtet entspricht der Bereich einem "Mischgebiet", in dem gewerbliche Betriebe sowie Wohngebäude mit betriebsunabhängigen Wohnungen liegen. Differenziert betrachtet, fallen einige der Gewerbebetriebe unter die Kategorie "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe", die generell im Gewerbebetrieb richtig angesiedelt sind. Hinzu kommt, daß dieser Bereich der Erweiterung der vorhandenen Betriebe vorbehalten werden und nicht durch - im Mischgebiet mögliche - Wohngebäude "entwertet" worden soll; d.h. die vorhandenen und neuen Betriebe sollen nicht durch den gesetzlichen Schutz neuer Wohngebäude in ihrer Existenz oder Erweiterung gehindert werden. Die städtebauliche Konsequenz ist deshalb, den Bereich, der den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben soll, als "Gewerbegebiet" auszuweisen. Die angrenzende Bebauung mit Wohnungen, Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaft, Büros, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird als "Mischgebiet" festgesetzt. Eine Einbeziehung ins Gewerbegebiet würde u.a. alle vorhandenen betriebsfremden Wohnungen in den straßenbegleitenden Gebäuden illegalisieren. Die Bewohner genießen den Immissionsschutz eines Mischgebietes, worauf das benachbarte Gewerbegebiet Rücksicht zu nehmen hat. In dieser Hinsicht ist das Gewerbegebiet in den zulässigen Emissionen faktisch eingeschränkt.

### 6.2 Bereich zwischen Bebenhäuser Straße und Goldersbach

Der vorhandene KFZ-Betrieb mit Tankstelle ist von seiner Größe und Ausstattung her dem "Gewerbegebiet" zuzuordnen. Es sind keine Belange bzw.

Absichten erkennbar, die gegen die Beibehaltung der vorhandenen Nutzung sprechen.

Mit Rücksicht auf die Wohnbebauung im benachbarten "Salzwiesen", die einem reinen Wohngebiet entspricht, muß das Gewerbegebiet in seinen zulässigen Emissionen abgestuft werden. Da der Verkehr auf der B 27 tagsüber eine große Vorbelastung mit sich bringt, ist eine Emissionseinschränkung nur für die Nacht zu treffen: (nachts 45 dB (A) statt 50 dB (A) als zulässige Lärmbelastung für gewerblichen Lärm).

Das weiterhin vorhandene Hotel mit Gastwirtschaft und Laden ist im Mischgebiet planungsrechtlich richtig eingestuft.

#### 7. Gemeinbedarfsfläche

Auf längere Sicht soll es planungsrechtlich ermöglicht werden, daß der vorhandene Paula-Zundel-Kindergarten räumlich erweitert werden kann. Die umgebende Grünfläche (nach Erweiterung noch ca. 4 000 m<sup>2</sup> Freifläche) ist in jedem Fall ausreichend. Städtebaulich ist die Erweiterung mit eingeschossigen Anbauten unproblematisch.

#### 8. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Baugrundstücke Hirsch/Volksbank sind höhere Nutzungswerte als in der Baunutzungsverordnung als Regelfall vorgesehen möglich.

Durch die besondere städtebauliche Situation und durch ausgleichende Umstände, wie die direkte Nachbarschaft zur Grünanlage "Kirchgraben" sowie zum Einkaufszentrum, sind diese höheren Werte gerechtfertigt. (Entsprechend § 17 Abs. 10 BauNVO).

Für die gesamte Bauzeile vom Gebäude Pfrondorfer Straße 4 bis 18 werden bezüglich der Grundflächenzahl höhere Werte festgesetzt, weil hier teilweise noch alte Bausubstanz vorhanden und städtebaulich eine dichtere Überbauung durchaus erwünscht ist.

Für das Grundstück Kreuzstraße 47 werden höhere Nutzungswerte festgesetzt, weil hier ein angemessener Baukörper als Abschluß der Gebäudezeile städtebaulich erforderlich und ein Ausgleich durch die dreiseitig angrenzenden öffentlichen Flächen gegeben ist.

## 9. Gestaltung

Das städtebauliche Ziel, den Kreuzungsbereich Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße mit anschließender Randbebauung gestalterisch aufzuwerten, erfordert konsequenterweise detaillierte Vorschriften bezüglich Dachgestaltung, Materialwahl und Fassadengestaltung. Im Prinzip soll eine Anlehnung an die wenigen, noch vorhandenen alten Gebäude versucht werden - dies auch unter Berücksichtigung des Lustnauer Zentrums. Auf die Ausbildung einer gestalterisch völlig unabhängigen, eigenständigen Baugruppe soll somit verzichtet werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch maximale Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt.

Die Gebäudefront entlang der Pfrondorfer Straße (südliche Straßenseite) soll auf keinen Fall eine durchgehende Flucht bilden, sondern durch Vor- und zurücktreten der einzelnen Gebäude aufgelockert werden. Dies soll dazu beitragen, die Straße nicht optisch noch "schneller" zu machen.

Ergänzend werden hierzu mit derselben Zielsetzung Baumpflanzgebote vor der Gebäudefront gestgesetzt.

## 10. Grünplanung

Der Grüngestaltung kommt in dem zentral von Lustnau gelegenen und intensiv genutzten Bereich eine besondere Bedeutung zu. Der "Kirchgraben" als Grün- und Erholungsraum sowie bedeutende Fußgängerverbindung soll in seiner Qualität und Funktion erhalten bzw. verbessert werden. Dazu gehören auch Pflanzgebote auf den angrenzenden Baugrundstücken sowie eine Vermeidung der bisherigen Überlagerung mit Fahrverkehr. Eine gestalterische Aufwertung der Eingangssituation zum Kirchgraben durch bewachsenes Rankgerüst wäre wünschenswert.

In die Kreuzungsfläche Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße soll, soweit möglich, effektives Grün in Form von großkronigen Bäumen platziert werden, teils auf öffentlichen Flächen, teils auf privaten Baugrundstücken.

Folgerichtig wird auch im Straßenraum der Pfrondorfer Straße eine wirkungsvolle Baumbepflanzung angestrebt. Der Bebauungsplan sieht hierfür entsprechende Pflanzgebote auf privaten Grundstücken vor.

Die Pflanzgebote werden teilweise auch dort festgesetzt, wo derzeit noch Stellplatzflächen vorhanden sind. Die Lage dieser Stellplätze zwischen Gehweg und Hausfront mit direkter Zufahrt von der Straße - so wie es in Teilabschnitten vorhanden ist - kann als städtebauliche Zielvorstellung nicht mehr akzeptiert werden. Die Stellplätze haben Bestandschutz, jedoch sollen bei zukünftigen Umplanungen die Pflanzgebote berücksichtigt werden.

In demselben Sinne wird aus Gründen der Stadtgestaltung einer begleitenden Randbepflanzung der Bebenhäuser Straße als Stadtzufahrt aus Richtung Stuttgart eine große Bedeutung beigemessen und entsprechend festgesetzt.

Die vorhandene landwirtschaftliche Grünfläche gegenüber der alten Sophienpflege sollte aus städtebaulichen Gründen in ihrer derzeitigen Gestaltung verbleiben. Die Stadteinfahrt aus Richtung Bebenhausen und das Baudenkmal des ehemaligen Klosterhofes sollten nicht durch zusätzliche Gebäude wie z.B. landwirtschaftliche Schuppen im Gesamtbild beeinträchtigt werden.

#### 11. Verkehrsplanung

Die Fahrbeziehungen, so wie sie derzeit im Kreuzungsbereich Kreuzstraße/Pfrondorfer Straße bestehen, werden zukünftig auch gewährleistet, jedoch soll dies auf einer teilweise geänderten Verkehrsfläche erfolgen.

Ein wesentliches Anliegen ist außerdem für die Fußgänger im Kirchgraben zukünftig eine Störung durch den Andienungsverkehr auszuschließen oder zumindest zu reduzieren.

Die sicher beste Lösung wäre eine vollständige Sperrung des Kirchgrabens für den Zufahrtsverkehr. Dem steht gegenüber, daß auf den Flurstücken 1 und 3<sup>f</sup> bereits Stellplätze/Garagen baurechtlich genehmigt sind, die somit Bestandschutz haben. Eine Verlagerung des gesamten Zufahrtsverkehrs auf die Zu- und Ausfahrt zur Pfrondorfer Straße (zwischen Gebäude Nr. 4 und dem geplanten Neubau "Hirsch") ist ebenfalls störend für die Fußgänger.

Als Kompromiß bietet sich an, eine Zufahrt am Kirchgraben zu belassen, jedoch Fußgänger und Fahrverkehr getrennt zu führen. Ein geringer Eingriff in private Fläche ist dadurch erforderlich. Die Zufahrt sollte im Privateigentum stehen und für die verschiedenen Anlieger durch Geh- und Fahrrecht abgesichert werden.

Für die Fußgänger wird in Verlängerung des Kirchgrabens über den Fußgängerüberweg hinaus eine Fortsetzung des Weges am Goldersbachufer vorgesehen, die dann einen Anschluß an die Fußgängerunterführung B 27 finden soll.

#### 12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke im Planbereich sind größtenteils geordnet. Zusätzliche Flächenansprüche für öffentliche Straßen treten nur in geringem Umfang auf (Kreuzstraße 47 und 52). Im Bereich der Grundstücke Pfrondorfer Straße 2 - 8 ist es erforderlich, zur optimalen baulichen Nutzung der Grundstücke die Grenzen teilweise zu ändern bzw. eine veränderte Aufteilung der Grundstücke vorzunehmen. Dies kann jedoch auf privatrechtlicher Basis geschehen. Eine gesetzliche Umlegung ist nicht vorgesehen, möglicherweise jedoch eine Grenzregelung.

#### 13. Kosten

Für den Umbau der Straßen im Kreuzungsbereich sind überschlägig Kosten von ca. 200 000,-- DM ermittelt worden.

#### 14. Zeitliche Verwirklichung

Sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann mit den Neu-, Erweiterungs- oder Umbauten auf den privaten Grundstücken begonnen werden.

Tübingen, den 20.08.1986/09.11.1987

*Frumm*