

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff: Städtebauliche Studie Pfrondorfer Straße, Tübingen - Lustnau**

Bezug: -

Anlagen: Übersichtsplan mit Bestand (Anlage 1)  
Analyse Mängel / Potentiale (Anlage 2)  
Variante - Erhalt der Gewerbebetriebe (Anlage 3)  
Variante - Zwischenstufe (Anlage 4)  
Variante - abgeschlossene Entwicklung (Anlage 5)

---

### **Zusammenfassung:**

Die in der Städtebaulichen Studie vorgeschlagene städtebauliche Entwicklung wird weiterverfolgt und dient als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches und die ggf. erforderliche Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Gemeinderates über die Ergebnisse der städtebaulichen Studie „Pfrondorfer Straße“, die derzeitigen Bau- und Neuordnungswünsche und das weitere Vorgehen der Verwaltung.

Ziel der Städtebaulichen Studie ist es, für den Bereich der Pfrondorfer Straße und die angrenzenden Bereiche in Varianten Entwicklungsszenarien aufzuzeigen, anhand derer sich die künftige städtebauliche Entwicklung orientieren kann.

### **Bericht:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Im Umfeld der Pfrondorfer Straße zeichnen sich mittelfristig Neuordnungen im Bestand ab, so im Bereich des Niemeyer Verlages (Pfrondorfer Straße 4 – 6), des Studentenwohnheimes aus den 60er Jahren (Pfrondorfer Straße 36) und der Gärtnerei (Pfrondorfer Straße 40). Mit dem Neubau des Luise-Poloni-Heimes entsteht derzeit auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Um-

feld der katholischen Kirche St. Petrus ein Komplex mit Pflegeheim und Betreuten Wohnungen an der Pfrondorfer Straße.

Für den Bereich der Pfrondorfer Straße bestehen verschiedene Bebauungspläne, so der Bebauungsplan Nr. 398 „Pfrondorfer Straße / Kreuzstraße“ aus dem Jahr 1989, der Aussagen für den Bereich westlich der Neuholdenstraße trifft. Er setzt entlang der Pfrondorfer und Neuholdenstraße ein Mischgebiet fest, während die rückwärtigen Grundstücksflächen in zweiter Reihe als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Die Gewerbeflächen sind jedoch aufgrund ihrer geringen Größe und der umgebenden als Mischgebiet festgesetzten Bebauung nur eingeschränkt für Gewerbebetriebe nutzbar. Der Bereich lässt bereits heute bereichsweise deutliche Tendenzen in Richtung eines Mischgebietes erkennen.

Östlich der Neuholdenstraße gilt der Ortsbauplan Nr. 187 aus dem Jahr 1962. Er definiert eine Baulinie entlang der Pfrondorfer Straße mit einem ca. 14,5 m breiten Baustreifen. Dieser mittlerweile in die Jahre gekommene Ortsbauplan setzt einer weiteren, auf eine Innenentwicklung abzielenden Bebauung enge Grenzen, da er Baumöglichkeiten in zweiter Reihe ausschließt.

Anlass für weitergehende planerische Überlegungen für den Bereich war daher die Anfrage, auf einem Teil des Gärtneregrundstückes die bestehenden Gewächshäuser abzurechen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Bauvoranfrage sieht eine Wohnbebauung mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Pfrondorfer Straße und einer kleinteiligeren Bebauung in zweiter Reihe vor.

Auch von Seiten des Studentenwerkes wurde der Verwaltung bereits signalisiert, dass erwogen wird, das Studentenwohnheim aus den 60er Jahren abzurechen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen.

## **2. Sachstand**

Die Verwaltung hat im Juni 2009 das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart, beauftragt, eine „städtebauliche Studie“ für den Bereich der Pfrondorfer Straße zu erarbeiten. Die städtebauliche Studie sollte die Bestandssituation analysieren und Erweiterungs- und Innenentwicklungspotentiale darstellen. Sie sollte zugleich den städtebaulich vertretbaren Rahmen für eine an einer maßvollen Innenentwicklung orientierten und zugleich ortsbildverträglichen Bebauung aufzeigen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie liegen zwischenzeitlich vor.

Die Studie umfasst ein ca. 5 ha großes Gebiet, das insgesamt sehr heterogen geprägt ist: gemischt genutzte Bebauung, gewerbliche Nutzungen, vielfältige Sondernutzungen (Studentenwohnheim, Seniorenwohnen) wechseln sich mit Wohnnutzung ab. Der Bereich wird zum einen durch die stark befahrene Pfrondorfer Straße geprägt, die als Hauptverkehrsader Lustnau mit dem Teilort Pfrondorf verbindet. Zum anderen bildet der Grünbereich des Kirchgrabens als südlicher Abschluss eine fußläufige Verbindungsachse in Ost-West-Richtung. Teilbereiche des Kirchgrabens weisen erhebliche gestalterische Defizite auf. Das Gelände zeichnet sich zudem durch ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle aus, das besonders im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes erheblich ist. Der Bestand mit Nutzungen ist in **Anlage 1** dargestellt.

Problematisch sind aus städtebaulicher Sicht vor allem fehlende Raumkanten entlang der lärmintensiven Pfrondorfer Straße sowie Gestaltungsdefizite im Bereich des Kirchgrabens, der zwar als wichtige grüne innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung dient, darüber hinaus jedoch wenig Aufenthaltsqualitäten als Parkfläche besitzt. Die Vegetation des Grünbereiches ist in Teilbereichen sehr dicht und weist einen hohen Anteil an überalterten Gehölzen auf, die Übergänge zwischen den einzelnen Abschnitten z. B. im Kreuzungsbereich mit der Neuholdenstraße lassen keinen zusammenhängenden Grünraum erkennen. Zudem fehlen fußläufige Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung, die kurze

Verbindungen zur Ortsmitte mit ihren wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen herstellen. Die Mängel-Analyse ist in **Anlage 2** dargestellt.

Die Entwicklungsperspektiven für die Pfrondorfer Straße und ihr Umfeld gliedern sich in drei Szenarien, die von einer Minimalvariante (**Anlage 3**), die von einem langfristigen Erhalt der im westlichen Bereich bestehenden Gewerbebetriebe ausgeht, über eine Zwischenstufe (**Anlage 4**) bis zu einer Maximalvariante (**Anlage 5**) reichen. Diese sieht entlang der Pfrondorfer Straße nach wie vor eine gemischte Nutzung vor. Für die Bebauung in zweiter Reihe ist im Falle einer langfristigen Aufgabe der Gewerbebetriebe eine verstärkte Entwicklung hin zu innerörtlichem Wohnen denkbar, für die dieser Bereich aufgrund seiner zentralen Lage sehr geeignet ist. Im Sinne der Innenentwicklung werden im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes weitere Bebauungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Allen Entwicklungsperspektiven ist gemein, dass sie die überwiegend kleinteilige städtebauliche Struktur Lustnau aufnehmen und überschaubare Nachbarschaften ausbilden. Durch Arrondierung des Bestandes entstehen Hofstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen. Zur Pfrondorfer Straße wird eine weitgehend geschlossene Bebauung vorgeschlagen, die als Lärmschutz dient und eine durchgängige, zumeist 2-3-geschossige Raumkante ausbildet.

Im westlichen Teil der Pfrondorfer Straße zwischen Kreuzstraße und Neuholdenstraße bildet eine dichtere Bebauung mit Dienstleistung, Geschoßwohnungsbau und Gewerbe ein Gelenk und angemessenes Gegenüber zum Lustnauer Zentrum. Eine kleinteilige Wohnbebauung in zweiter Reihe öffnet sich mit attraktiven Innenhöfen zum Grünraum des Kirchgrabens. Wegeverbindungen verknüpfen die einzelnen innerörtlichen Nachbarschaften miteinander und schließen die Bebauung an der Pfrondorfer Straße besser an das Lustnauer Zentrum an. Die Parkierung soll in Teilbereichen entlang der Pfrondorfer Straße bzw. in Tiefgaragen untergebracht werden.

Während entlang der Pfrondorfer Straße eine dichtere und höhere Bebauung mit Geschoßwohnungsbau einen effizienten Lärmschutz gewährleistet, bildet eine kleinteiligere Wohnbebauung mit überschaubaren Wohnhöfen in zweiter Reihe im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes den Übergang zur umgebenden Einfamilienhausbebauung. Über Treppen entstehen fußläufige Verbindungen zum tiefer gelegenen Kirchgraben.

Als Aufwertungsmaßnahmen für den Kirchgraben schlägt die städtebauliche Studie folgende Maßnahmen vor: die dichte Bepflanzung des Kirchgrabens soll ausgelichtet werden, um dessen parkartigen Charakter besser erlebbar zu machen. Der derzeit verdolte Bachlauf soll wieder offengelegt und der innerörtliche Grünraum mit einem Wasserspielplatz als zentralem Aufenthaltsbereich sowie kleinen dezentralen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden. Ein durchgängiger Fuß- und Radweg soll langfristig den Grünbereich des Kirchgrabens von der Kreuzstraße aus nach Osten durchziehen. Um den Parkbereich zu stärken wird zudem die Neuordnung und bessere Integration des Parkplatzes an der Neuholdenstraße in den Grünraum vorgeschlagen.

Die als Rahmenkonzept konzipierte städtebauliche Studie wurde am 13.10.2009 im Ortsbeirat Lustnau vorgestellt und grundsätzlich gutgeheißen.

### **3. Lösungsvarianten**

Lösungsvarianten sind in den Anlagen 3 - 5 dargestellt.

### **4. Vorgehen der Verwaltung**

Die städtebauliche Studie soll als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches und die Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche dienen.

Anhand der städtebaulichen Studie soll im Falle von Anfragen der Innenentwicklung geprüft werden, ob eine Realisierung durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist vor allem für den östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes denkbar.

Da vor allem im westlichen Bereich damit zu rechnen ist, dass bei Neuordnungsmaßnahmen die Art der baulichen Nutzung betroffen ist, wird hier im Regelfall die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich sein.

## **5.        Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **6.        Anlagen**

Übersichtsplan mit Bestand (Anlage 1)

Analyse Mängel / Potentiale (Anlage 2)

Variante - Erhalt der Gewerbebetriebe (Anlage 3)

Variante - Zwischenstufe (Anlage 4)

Variante - abgeschlossenen Entwicklung (Anlage 5)









**Tübingen**  
 Universitätsstadt  
**Städtebauliche Studie**  
**Pfondorfer Straße**  
 Mängel - Potenziale  
 Datum: 17.07.2009  
 i.O. M 1:1000

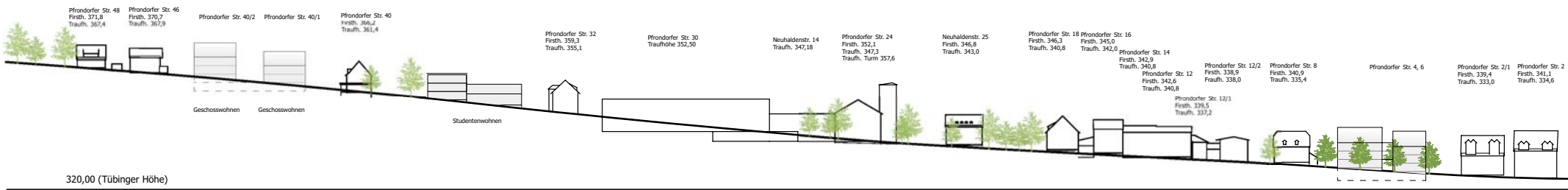
- Neuordnung/ Flächenpotential
- öf. / priv. Grünflächen
- Gebäude Bestand/ Erhalt
- unattraktiver Straßenraum/ Lärmimmission
- Gestaltungsdefizite
- fehlende Verbindungen und Durchlässigkeit Quartier
- unterbrochene Verbindung Freiraum, Übergang
- Verkrautung/ Unübersichtlichkeit/ fehlende soziale Kontrolle (Auslichten)
- Neuordnung Parkplatz
- Grünzug Naherholungsraum, Transitraum
- Schnittstellen Grünzug - Quartier (Aufwerten)
- vorhandene Anknüpfungspunkte aus angrenzenden Quartieren

0 10 20 50

**WICK+PARTNER**  
 ARCHITECTEN STADTPLANER  
 Gählkopf 18, 70192 Stuttgart  
 Tel.: 0711/ 2560660  
 e-mail: info@wick-partner.de



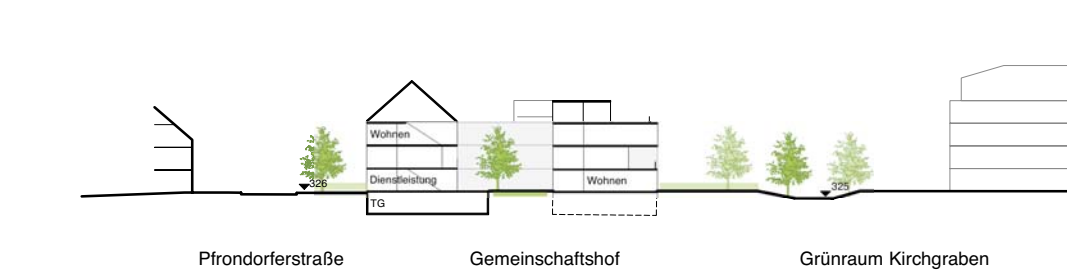
Straßenabwicklung Pfrondorfer Straße - M 1:1000



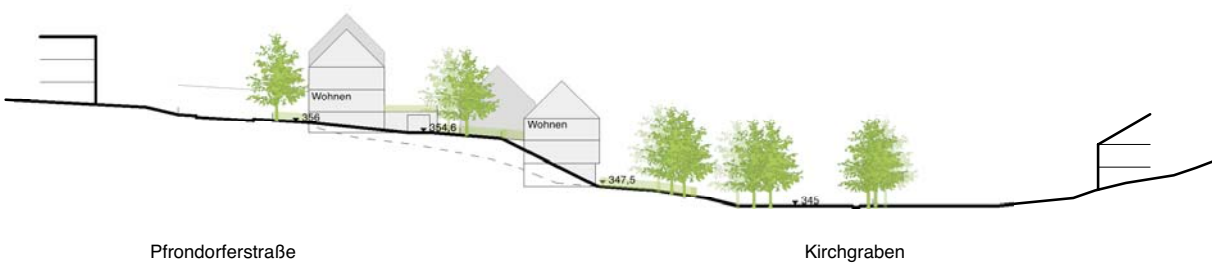
Lageplan - M 1:1000



Schnitt Teilgebiet West - M 1:500



Schnitt Teilgebiet Ost - M 1:500



**Erhalt der Gewerbebetriebe**  
Durch Arrondierung des Bestands entstehen Hofstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen. Die geschlossene Bebauung zur Straße dient als Lärmschutz und erzeugt eine durchgängige Raumkante.

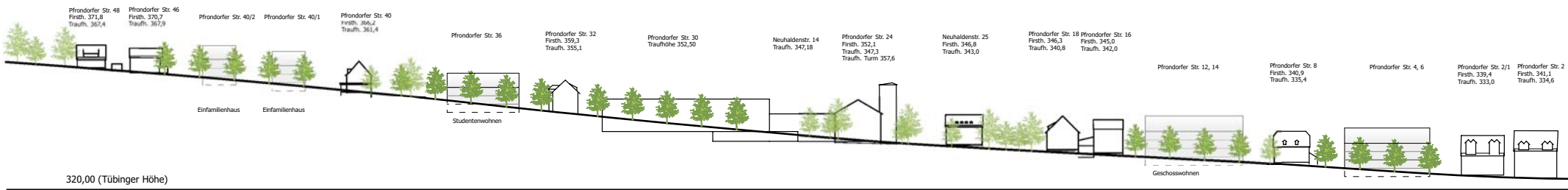
**Teilgebiet West**  
Die dichte Bebauung, mit Dienstleistung, Gewerbe und Geschosswohnungsbau steht als Gelenk zwischen wichtigen Verbindungstrassen und ist dem Lustnauer Zentrum ein angemessenes Gegenüber. Durch die Gebäudestellung mit gemeinsamer Tiefgarage entsteht ein attraktiver Innenhof, der sich zum Grünraum öffnet. Die neue Wegeverbindung verknüpft das Quartier mit der Nachbarschaft und vernetzt die nördlich angrenzenden Wohnbereiche besser mit dem Lustnauer Zentrum.

**Teilgebiet Ost**  
Das Studentenwohnheim orientiert sich in 2-3 geschossiger Bauweise zur Pfrondorfer Str. und öffnet sich mit "Stadtvielen" zum Grünraum. Stellplätze sind zum Straßenraum vorgesehen, eine TG unter dem 2-3 geschossigen Gebäude ist möglich. Ein gemeinsamer Wohnhof verbindet die einzelnen Gebäude miteinander. Eine Erweiterung des Wohnheims ist möglich. Im östlichen Baufeld entstehen kleinteilige Wohnbauten, mit Geschosswohnungen entlang der Straße in deren TG die gesamte Parkierung untergebracht ist. Die Einfamilienhäuser in 2. Reihe sind über Treppen erreichbar.

**Park**  
Im mittleren Bereich des Kirchgrabens wird partiell ein neues Bett für den Bach geschaffen mit einem Biotop als zusätzliche Freiraumqualität. Durch Neuordnung des vorhandenen Parkplatzes wird der zentrale Parkbereich gestärkt. Der vorhandene Spielplatz wird erhalten und kann erweitert werden. An den Schnittstellen der Wegeverbindungen entstehen weitere kleine dezentrale Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Generationen. Sie sorgen für Belebung und zusammen mit der Ausrichtung der Bepflanzung für bessere soziale Kontrolle.



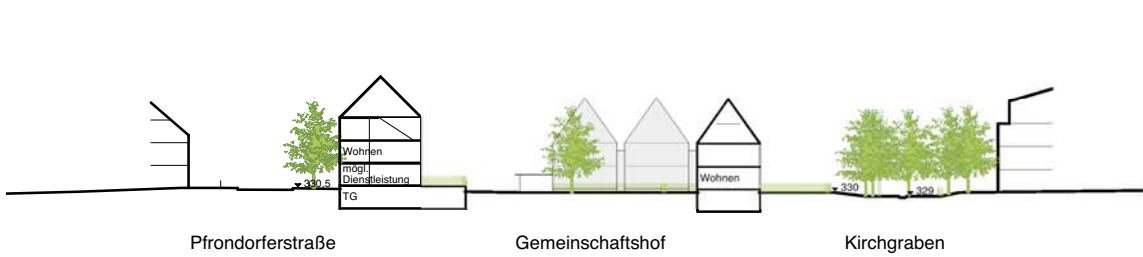
Straßenabwicklung Pfrondorfer Straße - M 1:1000



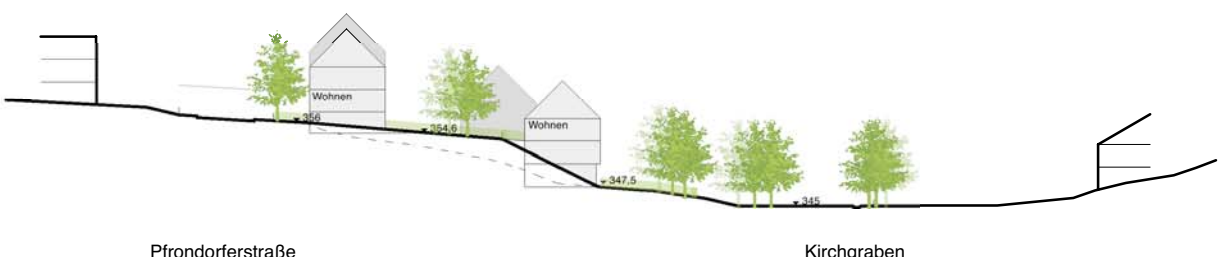
Lageplan - M 1:1000



Schnitt Teilgebiet West - M 1:500



Schnitt Teilgebiet Ost - M 1:500



**Anlage 4 zur Vorlage 03/2010**

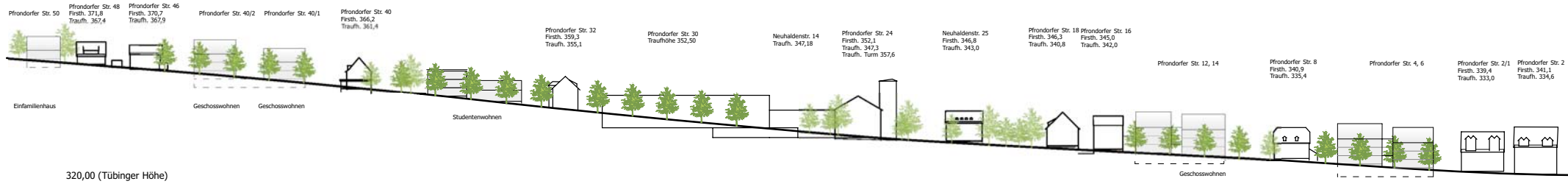
**Zwischenstand**  
Durch Arrondierung des Bestands entstehen Hofstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen. Die geschlossene Bebauung zur Straße dient als Lärmschutz und erzeugt eine durchgängige Raumkante.

**Teilgebiet West**  
Die dichtere Bebauung im westlichen Baufeld, mit Dienstleistung, Gewerbe und Geschosswohnungsbau steht als Gelenk zwischen wichtigen Verbindungstrassen und ist dem Lustnauer Zentrum ein angemessenes Gegenüber. Durch die Grundstücksarrondierung mit gemeinsamer Tiefgarage entsteht ein attraktiver Innenhof, von dem die Volksbank, die Gastronomie und die Anwohner profitieren.  
Mit verdichtetem Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau im östlichen Baufeld wird der Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhäusern geschaffen. Bei Bedarf kann im nördlichen Riegel auch Dienstleistung untergebracht werden.

**Teilgebiet Ost**  
Das Wohnheim besteht aus 3 Einzelgebäuden mit TG und Gemeinschaftsräumen. Im östlichen Baufeld entstehen kleinteilige Wohnbauten. Die Zufahrt zu den Gebäuden in 2. Reihe ist über einen kleinen Hof möglich.

**Park**  
Der Park wird mit neuem Bachbett, das den Hauptweg begleitet, aufgewertet. Ein Wasserspielplatz bildet den zentralen Aufenthaltsbereich. Die Überquerung der Neuhaldenstraße wird übersichtlicher und sicherer gestaltet, indem der ankommende Weg über einen Fußgängerüberweg ohne Umwege weiter geführt wird. Spiel- und Verweilmöglichkeiten für alle Generationen verteilen sich im Park, sorgen somit für Belebung auf der gesamten Länge und, zusammen mit der Ausrichtung der Bepflanzung, für bessere soziale Kontrolle.

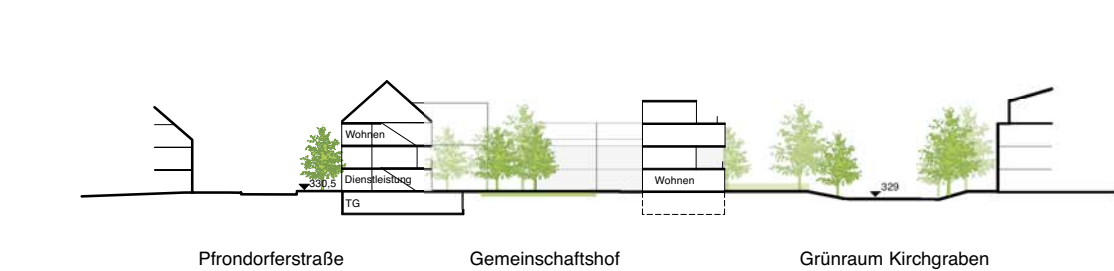




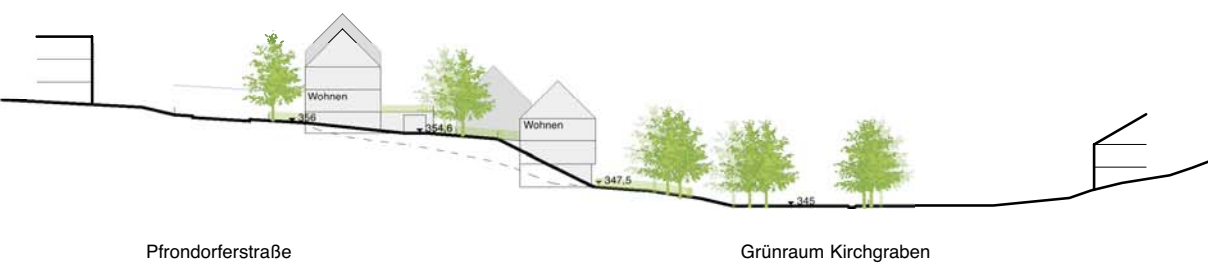
Lageplan - M 1:1000



Schnitt Teilgebiet West - M 1:500



Schnitt Teilgebiet Ost - M 1:500



**Anlage 5 zur Vorlage 03/2010**

**Aufgabe der Gewerbebetriebe**  
Durch Arrondierung des Bestands entstehen Hofstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen. Die geschlossene Bebauung zur Straße dient als Lärmschutz und erzeugt eine durchgängige Raumkante.

**Teilgebiet West**  
Die dichtere Bebauung im westlichen Baufeld, mit Dienstleistung, Gewerbe und Geschosswohnungsbau steht als Gelenk zwischen wichtigen Verbindungstrassen und ist dem Lustnauer Zentrum ein angemessenes Gegenüber. Durch die Gebäudestellungen mit gemeinsamer Tiefgarage entstehen attraktive Innenhöfe, die sich zum Grünraum öffnen. Die neue Wegeverbindung verknüpft das Quartier mit der Nachbarschaft. Mit verdichtetem Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau im östlichen Baufeld wird der Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhäusern geschaffen. Bei Bedarf kann im nördlichen Riegel auch Dienstleistung untergebracht werden.

**Teilgebiet Ost**  
Das Studentenwohnheim orientiert sich in 2-3 geschossiger Bauweise zur Pfrondorfer Str. und öffnet sich mit "Stadtvielen" zum Grünraum. Stellplätze sind zum Straßenraum vorgesehen, eine TG unter dem 2-3 geschossigen Gebäude ist möglich. Ein gemeinsamer Wohnhof verbindet die einzelnen Gebäude miteinander. Im östlichen Baufeld entstehen kleinteilige Wohnbauten, mit Geschosswohnungen entlang der Straße in deren TG die gesamte Parkierung untergebracht ist. Die Einfamilienhäuser in 2. Reihe sind über Treppen erreichbar.

**Park**  
Der Park wird mit neuem Bachbett, das den Hauptweg begleitet, aufgewertet. Ein Wasserspielplatz bildet den zentralen Aufenthaltsbereich. Die Überquerung der Neuhaldenstrasse wird übersichtlicher und sicherer gestaltet. Spiel- und Verweilmöglichkeiten für alle Generationen verteilen sich im Park, sorgen somit für Belebung auf der gesamten Länge und, zusammen mit der Ausrichtung der Bepflanzung, für bessere soziale Kontrolle.