

## **Beschlussvorlage**

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

Zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Lustnau**

---

**Betreff:** **Städtebauliche Entwicklung "Lustnauer Mühle", Tübingen - Lustnau**  
Städtebauliche Eckpunkte für eine Mehrfachbeauftragung  
**Bezug:** -  
**Anlagen:** Anlage 1: Übersichtsplan

---

### **Beschlussantrag:**

Die unter Punkt 2 aufgeführten städtebaulichen Eckpunkte bilden die Grundlage für die Entwicklung des Areals der ehemaligen Lustnauer Mühle im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung.

### **Ziel:**

Das ca. 0,8 ha große, direkt an die Lustnauer Ortseinfahrt angrenzende Grundstück zwischen Stuttgarter, Nürtinger und Aeulestraße soll einer Bebauung zu Wohnzwecken mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Für das Grundstück soll in Zusammenarbeit mit dem Investor eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden, deren Ergebnis die Grundlage für die zukünftige Bebauung des Areals bilden soll.

### **Begründung:**

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

Für das Areal der „Lustnauer Mühle“ gab es in den letzten Jahren immer wieder Bebauungsanfragen, zumeist für großflächigen Einzelhandel, die jedoch aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit der kleinteiligen Struktur des Lustnauer Ortskernes abschlägig beschieden wurden.

Mit der Entwicklung der „Alten Weberei“ weiter östlich an der Nürtinger Straße zu einem gemischten Quartier entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft im Süden Lustnaus derzeit ca. 300 neue Wohneinheiten mit eigenem Quartierszentrum und entsprechenden Versorgungsangeboten. Das Areal der

Lustnauer Mühle bietet weitere zentral gelegene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet sind.

Das Gelände der Lustnauer Mühle setzt sich aus dem Flst. 47/3 (0,6 ha), dem Firmengelände der Fa. Müller (0,1 ha) und einem städtischen Grundstücksstreifen entlang der Stuttgarter und Nürtinger Straße zusammen. Es gliedert sich derzeit in zwei Bereiche, einen östlichen, bereits baulich genutzten Bereich und einen westlichen Teil, der teils gewerblich (Fa. Müller) teils als Grünfläche (Pferdeweide, Obstwiese) genutzt wird.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Für den östlichen Teil des Geländes gilt die Ortsbildsatzung Lustnau. Mit dem ehemaligen Mühlengebäude (Aeulestraße Nr. 4) und der unter Denkmalschutz stehenden Scheune (Nr. 4/1) befinden sich auf dem Gelände zwei ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 47/3 im Bereich des Gebäudes Nr. 6 befindet sich eine Altlast, durch die eine Gefährdung für das Grundwasser durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) besteht. Die Sanierung der Altlast wird vom Landratsamt eingefordert. Mit der städtebaulichen Entwicklung der Fläche soll gleichzeitig auch die Sanierung der vorhandenen Altlast erfolgen.

Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH, Leonberg beabsichtigt, das Areal als Wohnstandort mit ca. 130 Studentenapartments sowie Eigentumswohnungen zu entwickeln. Der Investor hat sich verpflichtet, für das Areal eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros durchzuführen.

## **2. Sachstand**

### **2.1. Städtebauliche Eckpunkte**

Von Seiten der Verwaltung wurden im Vorfeld der Entwicklung folgende städtebauliche Eckpunkte definiert:

#### Städtebauliche Einbindung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Einbindung der neuen Bebauung in den Gesamtkontext des Stadtteiles Lustnau sehr wichtig.

Dabei geht es zum einen um einen adäquaten baulichen Übergang zum angrenzenden kleinteilig gegliederten Lustnauer Ortskern, zum anderen gilt es, die Lärmthematik entlang der stark befahrenen Stuttgarter und -etwas weniger problematisch- der Nürtinger Straße zu lösen. Um das Grundstück angemessen vor Verkehrslärm zu schützen, soll zur Stuttgarter Straße eine der Umgebungsbebauung angemessene, aufgegliederte Lärmschutzbebauung vorgesehen werden.

Da das Grundstück auch künftig im Fokus der vorbeifahrenden Fahrzeuge liegen und die Ortsdurchfahrt Lustnaus maßgeblich prägen wird, ist auf die Gestaltung der straßenbegleitenden Bebauung und deren Vorfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten: hier ist eine städtebauliche und architektonische Sprache zu finden, die sich in die überwiegend kleinteilig strukturierte Umgebung einfügt. Städtebauliches Ziel ist es, im Kreuzungsbereich der Nürtinger Straße mit der Stuttgarter Straße durch den Entfall der Rechtsabbiegespur attraktive Vorzonen zur Straße zu schaffen, die eine Adressbildung für die straßennahe Bebauung ermöglichen, die Aufenthaltsqualität verbessern und Spielraum für Begegnung, Begrünung etc. bieten. Zudem soll der Stadteingang Lustnaus durch eine Bebauung gestalterisch aufgewertet werden.

### Bebauungsdichte, Geschossigkeit und Erschließung

Zur Stuttgarter Straße ist auf dem Grundstück eine maximal 4-geschossige Bebauung (ohne Staffelgeschoss) denkbar. Im dahinter liegenden, Richtung Ortskern orientierten Bereich ist von einer maximal 3-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss auszugehen. Als Bebauungsdichte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angestrebt.

Der innere Quartiersbereich sollte öffentlich zugänglich sein und mittels einer für die Öffentlichkeit (Bewohner, Spaziergänger, Passanten etc.) zugänglichen Durchwegung kurze Wege zwischen Nürtinger und Aeulestraße bzw. in den Stadtteil sicherstellen. Eine öffentliche Erschließung ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes muss von der Aeule- bzw. von der Nürtinger Straße aus erfolgen. Eine Zufahrt von der Stuttgarter Straße ist nicht möglich.

### Denkmalschutz und Ortsbildaufwertung

Die an der Schnittstelle zum alten Ortskern gelegene Scheune, Aeulestraße 4/1, steht unter Denkmalschutz. Sie ist zu erhalten und nach Möglichkeit mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zu belegen.

Für den Lustnauer Ortskern besteht eine Ortsbild- und Erhaltungssatzung, die den Erhalt des ehemaligen Mühlengebäudes, Aeulestraße 4, vorschreibt. Das ehemalige Mühlengebäude hat zwar seine Denkmaleigenschaft im Laufe der Jahre und Umbauten verloren, sein äußeres Erscheinungsbild ist jedoch für das Ortsbild nach wie vor von hohem Wert. Aus städtebaulicher Sicht sind das Gebäude und der davor stehende große Kastanienbaum zu erhalten.

Ziel ist es, beide Gebäude zu erhalten und in das Gesamtkonzept städtebaulich einzubetten. Als Variante kann eine Alternativlösung mit einem Neubau anstelle des Mühlengebäudes dargestellt werden. Vor einem Abbruch müsste jedoch nachgewiesen werden, dass eine wirtschaftliche Nutzung des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist.

### Hochwasserschutz

Das Grundstück ist hochwassergefährdet.

Eine Bebauung muss daher für ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt sein und ähnlich wie bei dem weiter östlich an der Nürtinger Straße gelegenen Quartier „Alte Weberei“ besondere Anforderungen erfüllen:

- hochwassersichere Ausbildung von Tiefgaragen und Kellern (weiße Wanne),
- Festsetzungen einer hochwassersicheren Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- keine Verschlechterung der Hochwassersituation für die Bestandsbebauung

Für den Bereich wurde vom Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, im Rahmen einer Vorstudie geprüft, welche Maßnahmen erforderlich werden, um die genannten Vorgaben zum Hochwasserschutz einhalten zu können.

Eine Lösung für das Grundstück ist die Ausbildung eines teils offenen, teils überdeckten Grabens entlang der Stuttgarter und Nürtinger Straße, über den das im Hochwasserfall vom Goldersbach einströmende Wasser kanalisiert und über eine Verdohlung zur Ammer abgeleitet werden kann.

### Beteiligung an den Infrastrukturfolgen

Für das Areal der „Lustnauer Mühle“ wurde entsprechend dem Grundsatzprogramm Wohnen eine Beteiligung an den Infrastrukturfolgen in einer Höhe bis ca. 100.000 € ermittelt. Über den Infrastrukturbeitrag sollen zum einen die Kosten für die Mehrfachbeauftragung, ein neuer Spielpunkt im Bereich der nördlichen Aeulestraße und der Rückbau der Nürtinger Straße und damit verbunden eine Reduzierung des ursprünglich für eine Bundesstraße ausgebauten Einmündungsquerschnittes sowie eine bessere Aufenthaltsqualität entlang der Stuttgarter Straße finanziert werden.

### Bauunternehmung Müller

Im Süden des Areals befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 47/4 mit der Bauunternehmung Müller ein Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung (in Anlage 1 schraffiert). Dieses Grundstück wird in die Mehrfachbeauftragung einbezogen. Angestrebt wird im Falle einer Verlagerung des Betriebes eine gemischte Nutzung mit einer kleinteiligen Struktur in Anlehnung an die Körnigkeit des Gebäudes Aeulestraße 8. Eine Realisierung in Baustufen soll jedoch auch unabhängig von diesem Grundstück möglich sein.

#### Gewerbe-Anteil

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Tübingen ist es, monostrukturelle Quartiere zu vermeiden. Dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ folgend sollen Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe ermöglicht werden. Bereits jetzt befinden sich auf dem Gelände verschiedene gewerbliche Nutzungen: ein Restaurant im Mühlegebäude, ein Modeladen und eine Weinhandlung (Gebäude Nr. 6), sowie die Bauunternehmung Müller (Gebäude 8/1).

Um das Quartier zu beleben und die günstige Lage an der Stuttgarter und Nürtinger Straße zu nutzen, ist im Quartier ein Gewerbeanteil von ca. 10% vorzusehen. Die bestehende Gewerbenutzung kann hierbei angerechnet werden. Dabei sollten gewerbliche Nutzungen zusätzlich auch entlang der Nürtinger und der Aeulestraße vorgesehen werden. In Frage kommen alle Arten von nicht störendem Gewerbe (Läden, Dienstleistungen, Büros, Arztpraxen, Start-Ups etc...)

#### Energetische Vorgaben

Die geplante Bebauung soll den Anforderungen eines KFW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen. Dabei sollte ein möglichst großer Anteil der Dachflächen für die Nutzung von passiver Solarenergienutzung vorgesehen werden.

Die dargestellten städtebaulichen Eckpunkte sollen in die Mehrfachbeauftragung einfließen.

## **2.2. Bürgerbeteiligung und Zeitplan**

#### Bürgerbeteiligung

Bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 29.11.2011 wurden die Anwohner bereits frühzeitig über die Planungsziele und die geplante Mehrfachbeauftragung informiert. Über das Ergebnis der Informationsveranstaltung wird in der Sitzung berichtet.

#### Zeitplan

Der Zeitplan für die Mehrfachbeauftragung sieht folgende Termine vor:

Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung:	Januar / Februar 2012
Vorprüfung:	Anfang März 2012
Preisgericht:	Mitte März 2012
Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan:	April 2012

In der Bewertungskommission für die Mehrfachbeauftragung soll der Gemeinderat durch zwei Mitglieder aus den Fraktionen AL/Grüne und die Linke vertreten werden.

## **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

**4. Lösungsvarianten**

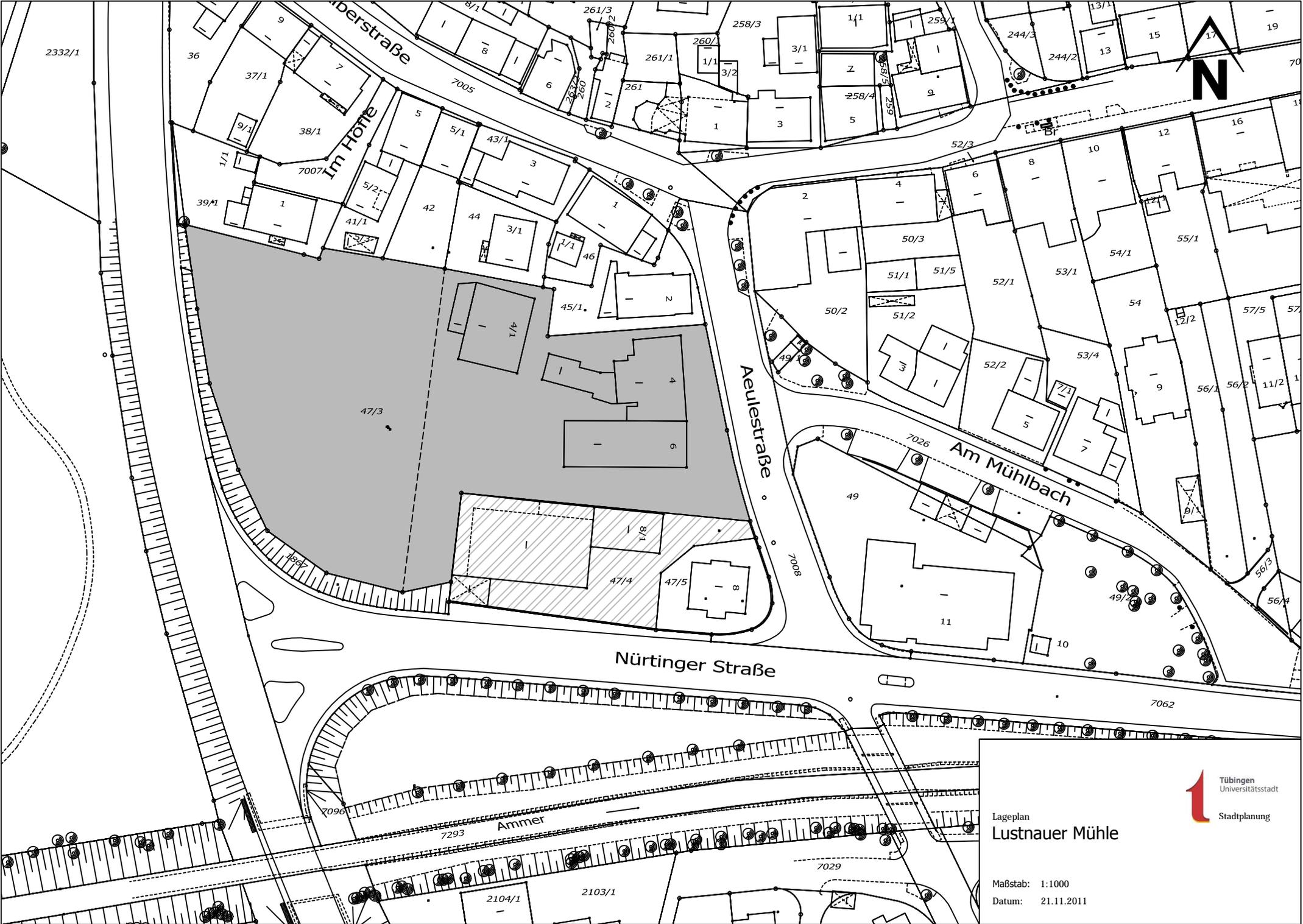
Keine

**5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**6. Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan



Lageplan  
**Lustnauer Mühle**


 Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanung

Maßstab: 1:1000  
 Datum: 21.11.2011