

PFRONDORF - BAUGEBIETSENTWICKLUNG STRÜTLE/ WEIHER

Städtebauliche Eckpunkte

1. Einbindung und Gebietscharakter

Pfrondorf, ein Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen, liegt ca. sechs Kilometer nordöstlich der Innenstadt und am Rande des Naturparks Schönbuch. Der Stadtteil befindet sich auf der Hochfläche über dem Neckar (434 m über dem Meer) und bietet einen Ausblick zur Schwäbischen Alb, vom Plettenberg im Südwesten bis zur Burgruine Teck im Osten.

Pfrondorf, historisch geprägt als Straßendorf mit Ortskern hat ca. 3268 Einwohner (Stand 31.12.2018) und verfügt mit Rathaus, Kirche, Gasthof, Pfarrhaus, Kindertagesstätte, Bäckerei und Dorfladen über eine gute Grundversorgung. Durch eine schnelle Siedlungsentwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den letzten Jahrzehnten ist der Ortsteil stark gewachsen und die Ortsmitte gelangt in Randlage.

Das Plangebiet „Strütle/ Weiher“ mit einer Größe von ca. 9,3 ha liegt am westlichen Ortsrand mit ca. 500 – 700 m Entfernung zur Ortsmitte (Ortsrandlage) und ist großräumig an drei Seiten von einer Bebauung umschlossen:

- im Norden befindet sich das Gewerbegebiet Hofstrütle mit einem großen Betrieb
- im Osten grenzt Wohnbebauung (kleinteilig) an
- im Süden befinden sich Wohnbebauung (kleinteilig), eine landwirtschaftliche Hofstelle (Weiherstraße 37) und ein Kinderhaus (Weiherstraße 41)
- im Westen schließt an das Plangebiet eine ausgeräumte Ackerlandschaft vereinzelt mit Streuobstbäumen an.

Das Plangebiet ist aufgeteilt in eine ca. 5,2 ha große Wohnbaufläche nördlich der Weiherstraße und in eine ca. 4,1 ha große Gewerbefläche südlich des Gewerbegebiets Hofstrütle zur Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Brennenstuhl und als ein Flächenangebot für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Plangebiet „Strütle/ Weiher“ soll als eigenständig geprägtes Quartier entwickelt werden, welches keinen Fremdkörper in der Ortschaft darstellt. Dabei soll Wohnraum für ca. 500 bis 600 Personen und Flächen für innovatives und kleinräumiges Gewerbe zur Stärkung des Quartieres entstehen. Durch eine typologische Vielfalt soll im neuen Quartier Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen (z.B. für Senioren, Familien u.a.) entstehen und Nutzungen zur Quartiersbelebung (wie z.B. ein Stadteiltreff mit Bäckerei/ Café, Dienstleistungsbetriebe) umgesetzt werden. Das neue Quartier soll sich sowohl durch eine Nutzungsmischung als auch durch eine soziale Mischung auszeichnen.

2. Aufgabenstellung und Ziele

Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist es dabei, für das Plangebiet ein identitätsstiftendes Konzept aufzuzeigen, welches auf den jeweiligen Ort und im Spannungsfeld zur angrenzenden Bebauung einen eigenen Charakter entwickelt. Es gilt die Identität der Ortschaft Pfrondorf in seiner Gesamtheit zu stärken. Es sollen städtebauliche Antworten sowohl zum baulichen Übergang der bestehenden Bebauung und zum Landschaftsraum als auch zum Nutzungs-/ Störpotential von großen gewerblichen Baukörpern zur kleinteiligen Wohnbebauung aufgezeigt werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass über den Zeitraum des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Vorentwurf Stand 27.03.2017) es zu keiner weiteren baulichen Entwicklung westlich des landwirtschaftlichen Weges, Flst. Nr. 7074, kommen wird. Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Entwicklung westlich des landwirtschaftlichen Weges ist nicht möglich. Der bestehende landwirtschaftliche Weg stellt den räumlichen Siedlungsrand für die Baugebietsentwicklung dar. Im städtebaulichen Entwurf soll die Ausbildung des Siedlungsrandes dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand mit Blick auf die Schwäbische Alb und mit 500-700 m Entfernung zur Ortsmitte. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft vereinzelt mit Streuobstbäumen, welche auch im Westen des Plangebiets angrenzt. Im städtebaulichen Entwurf gilt es, die landschaftliche Lage des Plangebiets herauszuarbeiten und ihm eine neue Prägung zu verleihen. Insbesondere soll die Gestaltung und Einbindung des Ortsrandes und der räumliche Abschluss bzw. der Übergang zur freien Landschaft dargestellt werden. Die Übergänge vom Plangebiet sind städtebaulich verträglich herzustellen.

Das Plangebiet soll fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen gestärkt werden – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen als auch in die freie Landschaft soll geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und in Hinblick einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung soll für ca. 500 – 600 Personen in Pfrondorf Wohnraum geschaffen werden. Durch die hohen Nutzungsanforderungen wird eine höhere Dichte in Teilbereichen erforderlich sein. Die Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist es, ein Spannungsfeld der baulichen Dichte auszuarbeiten, welches der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an soziales Wohnen sowie Familien- und Seniorenwohnen nachkommt als auch einen städtebaulich und maßvoll verträglichen Übergang zum Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung schafft.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl nicht einzuschränken, sollen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Für ein Angebot an innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch zur Stärkung des Quartieres sollen zudem Flächen für kleinräumiges und innovatives Gewerbe entstehen.

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und eine nachhaltige klimafreundliche Entwicklung von Bauflächen hat die Universitätsstadt Tübingen durch den Gemeinderat entsprechende Grundsatzbeschlüsse verabschiedet, welche in der Baugebietsentwicklung anzuwenden sind:

a. Förderfähiger Wohnungsbau (Baulandbeschluss-Fairer Wohnen)

Ziel des Baulandbeschlusses ist es unter anderem, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für untere bis mittlere Einkommensgruppen und vielfältige Haushaltsformen sicherzustellen. Die Realisierung von förderfähigem Wohnungsbau kann bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag durch Landesmittel gefördert werden. Bei der Grundstücksvergabe in der Außengebietsentwicklung gilt dabei (Auszug aus der Vorlage 202/2018):

- Mietwohnungsbau (ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment): In diesem Segment soll vorwiegend klassischer geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg bei einer Regelabsenkung von 33 % mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren entstehen. Alternativ kann auch sonstiger mietgebundener Wohnungsbau und innovative Projekte für besondere Zielgruppen (z. B. Seniorenwohnen oder Pflege WGs) entstehen. Bei der Mietgestaltung von Wohnangeboten mit Pflegeanteilen sollen die Vorgaben der Kostenträger in Bezug auf die Höchstmieten beachtet werden. Für das gesamte Segment gilt, dass die vom Eigentümer festgesetzte Nettomiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf.
- Freies Segment (ca. 2/3): In diesem Segment gibt es keine Beschränkungen durch „Fairer Wohnen“. Es kann sich aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau zusammensetzen.

Die Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist es, entsprechende Vorschläge für Nutzungsmischung des Wohnens herausarbeiten.

b. Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten

Durch den benannten Grundsatzbeschluss wird bei Gebäuden, dessen vorgesehene Nutzung einen Strombedarf bedingt, die Installation einer funktionstüchtigen Photovoltaikanlage mit fest installierten Photovoltaikmodulen an oder auf dem Gebäude und die Nutzung des daraus erzeugten Stroms für den Bedarf im oder am Gebäude und / oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zur Pflicht (PV-Pflicht). Die Anlagenleistung der Photovoltaikanlage muss bei mindestens 1 Kilowatt-peak (kWpeak) liegen.

Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisisiken reduziert. Im städtebaulichen Entwurf sollen daher eine energetisch und wirtschaftlich sinnvolle Bauweise und die Nutzung von Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

c. Niedrigenergiebeschluss (Vorlage 529a/2016)

Die Grundstücke werden durch die Stadtverwaltung veräußert. Daher ist der Niedrigenergiebeschluss (Vorlage 529a/2016) umzusetzen – Die Wohngebäude müssen mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ errichtet werden.

3. Rahmenbedingungen

Bauen in zeitlichen Abschnitten

Die Umsetzung des Baugebiets ist in drei Bauabschnitten vorstellbar. Jedoch sollen die Kernnutzungen, wie z.B. die Kinderbetreuungseinrichtung, der Soziale Wohnungsbau und das Seniorenwohnen im ersten Bauabschnitt realisiert werden. Die Bauabschnitte sind im städtebaulichen Entwurf schematisch darzustellen.

Freiraum

Im Plangebiet sollen differenzierte Freiflächen mit einer durchgängigen und verzahnenden Struktur entwickelt werden. Die öffentlichen Freiflächen sollen in einer angemessenen Größe entstehen. Eine wirtschaftliche Unterhaltung der öffentlichen Freiflächen soll im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden.

Ziele sind:

- eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität für öffentliche und private Freiflächen
- multifunktionale Nutzung der Freiflächen (multifunktionale Grün-, Frei-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Bewohnergruppen als auch Nutzungskonzepte im Sinne von gemeinschaftlichen Aktivitäten)
- Freiflächen sollen aktiv für die Bewohner erlebbar sein
- Für die Kommunikation und Begegnung der Bewohner ist ein Ort mit zentraler Funktion für das Quartier (z.B. Quartiersmitte) zu schaffen. Eine angemessene und wirtschaftliche Flächengröße dafür ist im städtebaulichen Entwurf herauszuarbeiten. Durch die Ausbildung einer Quartiersmitte soll die Ortsmitte in Pfrondorf in ihrer Funktion der Grundversorgung nicht geschwächt werden.
- Ortsrandeingrünung

Erschließung

Die Darstellung einer Erschließungskonzeption ist Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs. Je nach Gebäudetypologie soll der Straßenraum angepasst und wirtschaftlich herausgearbeitet werden (Wohnwege, Sammelstraße u.a.). Dabei sollen folgende Themen Berücksichtigung finden:

- Das Plangebiet kann über die Lindenstraße und Weiherstraße erschlossen werden. Der landwirtschaftliche Weg soll nicht zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut werden.
- Im Norden des Plangebiets soll die Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgen. Dabei soll im städtebaulichen Entwurf möglichst eine beidseitige Erschließung für die eingeschränkte Gewerbeflächen berücksichtigt werden. Die Erschließung der Erweiterungsfläche für den ansässigen Betrieb muss über das Bestandsgelände erfolgen.
- Angebote für neue Mobilitätsformen (z. B. Lastenrad für das Quartier, Flächen für Fahrradverleih Pedelec, car-sharing, ggf. mit Ladesäule – zwei Ladepunkte a 22kW he Ladesäule, Senkrecht-parkplätze, Breite des Stellplatzes pro Ladepunkt mindestens 2,50 m betragen, 0,2 m² Grundfläche, Carport mit Photovoltaik-Anlage zur Ladestromerzeugung, gute Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, intermodale Verknüpfung)
- Die Straßenquerschnitte sind so zu dimensionieren, dass ein Wenderadius für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug nachgewiesen werden kann.
- Bei Gehwegen ist die tatsächliche Nutzung zu bedenken, das allgemeine Mindestmaß von 2,50 m soll nicht unterschritten werden (Rollator und Kinderwagen müssen sich begegnen können; ein Rollstuhl soll sich auf dem Gehweg drehen können).
- Öffentliche Stellplätze sollen im Plangebiet verteilt untergebracht werden.
- Die nach LBO und VGV-Stellplätze bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze müssen nachgewiesen werden. Dabei ist aus Sicht der Verwaltung ein Stellplatznachweis für den Bereich des Einfamilienhauswohnens ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE) und für den Bereich des Geschosswohnungsbaus 0,9 Stellplatz pro WE vorstellbar. Es sollen wirtschaftliche, flächensparende und integrierbare Lösungen für das Unterbringen der Stellplätze dargestellt werden, die eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sichern. Bei kleineren Gebäudetypologien (z.B. Doppel- und Reihenhäuser) sollen die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im Geschosswohnungsbau sollen die Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen un-

tergebracht werden. Zu geringen Anteilen kann der Stellplatznachweis auch oberirdisch erfolgen. In Hinblick auf Wirtschaftlichkeit ist die Herstellung von gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau gewünscht.

- Die Einbindung von Fahrradabstellflächen in die Gebäude ist wünschenswert.
- Der öffentliche Straßenraum soll neben seiner Erschließungsfunktion gleichzeitig auch eine soziale Funktion für kommunikative und gemeinschaftliche Aktivitäten übernehmen.
- Zur Optimierung der ÖPNV-Erschließung –ggf. mit veränderten und/ oder zusätzlichen Haltepunkten sind Vorschläge erwünscht (Anbindung an den Stadtbus)
- Das Plangebiet soll fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen gestärkt werden – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen als auch in die freie Landschaft soll geschaffen werden.

Entwässerung

Der Boden in Pfordorf ist i.d.R. nicht versickerungsfähig. Für das geplante Gebiet wird ein Trennsystem (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) vorgesehen.

Aufgrund der Planungserfahrung aus dem umliegenden Gewerbegebiet „Gansäcker“ ist voraussichtlich im Plangebiet mit Schichtenwasser zurechnen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses werden durch die Fachabteilung Entwässerung das benötigte Rückhaltevolumen für das Niederschlags- und Schichtenwasser ermittelt als auch Maßnahmenvorschläge für den Umgang mit dem Schichtenwasser und der Rückhaltung des Niederschlagswassers erarbeitet. Sie sollen Eingang in die Wettbewerbsaufgabe finden.

Umwelt und Artenschutz

Ein Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen Pfordorf „Weiher“, Menz Umweltplanung aus Tübingen vom 26.10.2018 liegt vor. Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Obstbäume. Der Verlust der Obstbäume ist im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Nachpflanzung bzw. Wiederaufnahme der Pflege von hochstämmigen Obstsorten im Gebiet auszugleichen. Folglich soll im Freiraumkonzept des Städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt werden:

- Neupflanzungen von Obstbäumen
- Baumerhalt, so weit wie möglich, (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen)
- wenn möglich, der Erhalt bestehender Habitatbäume für Fledermäuse
- Eine ortstypische Ausbildung des Ortsrandes ist wünschenswert, eventuell Streuobstbäume, welche in die Ausgleichsbilanzierung einfließen können.

Zentrale Wärmeversorgung

Zur Reduktion von Luftschadstoffen und als einen wichtigen nachhaltigen Klimabeitrag soll die Wärmeversorgung für alle Baugebiete in der Außengebietsentwicklung der Universitätsstadt Tübingen über eine zentrale und effiziente Nahwärmeversorgung mit dezentralem Pufferspeicher erfolgen. Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt voraussichtlich mit einem erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW) und ergänzend mit regenerativer Energiegewinnung. Für eine effiziente Nutzung gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Anschluss- und Benutzungsverpflichtung für Bewohner
- eine Heizzentrale (BHKW)

Aufgrund der Größe des Plangebiets kann das BHKW nicht in ein Gebäude integriert werden. Es sind ein eigener Standort für das BHKW und für einen unterirdischen Pufferspeicher erforderlich. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, einen Standort mit Heizzentrale und Trafostation auf einem Grundstück innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet vorzusehen. Zudem muss die Möglichkeit zur Installation eines Gas-Hausanschlusses vorliegen. Damit die Wärmelieferung für das Gebiet möglich ist, muss das Gebäude in einem ersten Bauabschnitt errichtet werden. Die konkreten Anforderungen (z.B. Flächengröße u.a.) werden derzeit durch die Stadtwerke Tübingen ermittelt und sollen als Rahmenbedingung in die Auslobung des Wettbewerbs aufgenommen werden.

4. Städtebauliche Anforderungen

WOHNEN

Bauliche Dichte / Nutzungsmischung

Der städtebauliche Entwurf hat die Aufgabe, ein eigenständiges Quartier mit einer gebietsverträglichen baulichen Dichte und einer landschaftlichen Einbindung herauszuarbeiten, welches Wohnraum für ca. 500 -600 Einwohner für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen schafft. Für das Plangebiet soll, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung (Richtwert 2,5 Einwohner pro Wohneinheit), im städtebaulichen Entwurf eine angemessene bauliche Dichte ermittelt werden. In Teilbereichen des maßvollen und kleinteiligen Städtebaus wird, im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und den Nutzungsanforderungen, eine höhere Dichte erforderlich sein.

Es ist ein Angebot an vielfältigen und flexiblen Gebäude- und Wohnformen, u.a. auch moderne verdichtete Formen von Einzelhäusern, zu entwickeln. Es gilt dabei ein Spannungsfeld der baulichen Dichte auszuarbeiten, welches der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an soziales Wohnen sowie Familien- und Seniorenwohnen nachkommt als auch einen städtebaulich und maßvoll verträglichen Übergang zum Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung schafft.

Es soll eine Bebauung entstehen, die zum einen eigenständig funktioniert und zum anderen sich wie selbstverständlich in den angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich Pfrondorfs einfügt und sich zum Ortskern anbindet. Ortsbildverträgliche Übergänge sind auszubilden.

Eine klare Zonierung der Grundstücksflächen (Nebenanlagen, Gebäude, Grundstückerschließung, Freiflächen) soll eine städtebauliche Qualität und einen guten Wohnwert sicherstellen. Standorte für Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Müll u.a.) sind in ausreichender Anzahl und geordneter Form vorzuschlagen und nach Möglichkeit baulich zu integrieren.

Zur Belebung und zur Stärkung des Quartieres soll im städtebaulichen Entwurf eine Quartiersmitte herausgearbeitet werden. In diesem Bereich soll eine Nutzungsmischung in einem angemessenen Verhältnis entstehen. Dabei soll ein Flächenangebot für eine Bäckerei als ein Stadtteiltreff mit der Möglichkeit zur Angliederung an ein Mehrgenerationsprojekt und ein Flächenangebot für kleinere gewerbliche Einheiten (alle Arten von nicht störendem Gewerbe – wie z.B. Dienstleister, Büro, Arztpraxen) geschaffen werden.

Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung des Plangebiets soll sich an die gewählte Gebäudetypologie anpassen und sich städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen:

- bei kleineren Gebäudetypologien (z.B. Doppel- und Reihenhäuser) – maximal zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses (untergeordnet)
- bei Geschosswohnungsbau – maximal 3 Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses (untergeordnet)

Dachform/ Dachneigung

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Satteldächer, eingedeckt mit rot bis rotbraunen Ziegeln. Dachformen sind im Plangebiet nicht festgelegt. Es werden Aussagen im städtebaulichen Entwurf erwartet.

Mietpreisgebundener Wohnraum (Baulandbeschluss)

Im Zuge der Tübinger Außengebietsentwicklung sollen geförderter Mietwohnungsbau oder sonstiger mietgebundener Wohnungsbau bzw. innovative Projekte für besondere Zielgruppen (u.a. Seniorenwohnen) entstehen. In einem Pilotprojekt der Gebietsentwicklung „Obere Kreuzäcker“ in Bühl sind in einem Baustein Rahmenbedingungen festgelegt worden, um Gebäude mit ökologischen und sozialen Standards in allen Teilorten wirtschaftlich bauen zu können. Die Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im städtebaulichen Entwurf ist wünschenswert:

- Drei- bis Vierspänner sind wirtschaftlich im Betrieb
- Gebäudetiefen von ca. 13 m
- mindestens 8-10 WE für die Wirtschaftlichkeit eines Aufzuges

Kinderbetreuungseinrichtung (ein bis sechs Jahre)

Die Planungszahlen ergeben für Pfrondorf folgenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen für ein bis sechs Jahre:

Defizit	unter 3 Jahre	über 3 Jahren
2020/21	-15	-15
2021/22	-15	- 19
2022/23	-16	- 15
2023/24	-20	- 22

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist daher eine Kinderbetreuungseinrichtung mit drei altersgemischten Gruppen, insgesamt 45 Plätzen, vorzusehen. Der Flächenbedarf liegt dabei bei einer Bruttogrundfläche von ca. 560 m². Es sind zudem eine Freifläche von ca. 450 m² (10m² pro Kind) nachzuweisen. Die Nutzung muss nicht auf einer Ebene erfolgen, bei mehreren Geschossen ist in der Planung für das Gebäude ein Aufzug zu berücksichtigen. Die Kinderbetreuungseinrichtung kann in eine Gebäudeeinheit integriert werden.

Seniorenwohnen

In der Tübinger Pflegestrategie wurde im Rahmen von sozialraumorientierter Altenhilfeplanung festgelegt, dass es in allen Teilorten und Quartieren Pflegeplätze für alte Menschen geben soll. Der Pflegebedarf von derzeit 96 Menschen in Pfrondorf wird im Jahr 2020 auf ca. 112 Menschen im Jahr 2035 ansteigen. Somit entsteht ein Bedarf an Angeboten für ambulante und stationäre Pflege als auch an teilstationären Angeboten und Kurzzeitpflegeplätzen (Prognose):

- 24 Menschen benötigen ambulante Pflegeangebote
- 31 Menschen benötigen intensiven Pflegebedarf mit stationärer Dauerpflege
- 3 Menschen benötigen teilstationäre Pflege
- Bedarf für betreute Wohnformen steigt von 15 auf 23 an

Im städtebaulichen Entwurf sollten daher folgende Nutzungen Berücksichtigung finden:

- altengerechte Wohnungen/ betreutes Wohnen, bestenfalls generationsgemischt und in andere Projekte integriert, 20 Plätze, 1400 m² Nutzungsfläche (NUF)
- Tagespflege, bestenfalls im Erdgeschoss, zwingend auf einer Ebene, 15 Plätze, 250 m² Nutzungsfläche (NUF)
- Bürgertreff, als „Filiale“ zum Treffpunkt im Pflegeheim, 100 m² Nutzungsfläche (NUF)
- Generationenwohnhaus für ein gemeinschaftliches selbstbestimmtes Wohnen im Alter mit ca. 20 Wohneinheiten und einem großem Gemeinschaftsraum und Küche

GEWERBE

Bauliche Dichte / Nutzungen

Im Anschluss südlich des Gewerbegebiets Hofstrüttele befindet sich die ca. 4,1 ha große Fläche für eine gewerbliche Nutzung (siehe blau umrandete Fläche im Lageplan). Diese Fläche soll aufgeteilt werden in eine Gewerbegebietsfläche zur Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Brennenstuhl (Grundstückserweiterung um 33 m im Plangebiet, südlich zur bestehenden Grundstücksgrenze) und in eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die Erschließung für das Grundstück zur Betriebserweiterung der Firma Brennenstuhl (einschließlich Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten) soll über die bestehenden Grundstücke (Flurstücke 830/2, 830/1, 820/5, 820/1) erfolgen. Zwischen der Fläche für die Betriebserweiterung und der Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll im städtebaulichen Entwurf keine Straße vorgesehen werden.

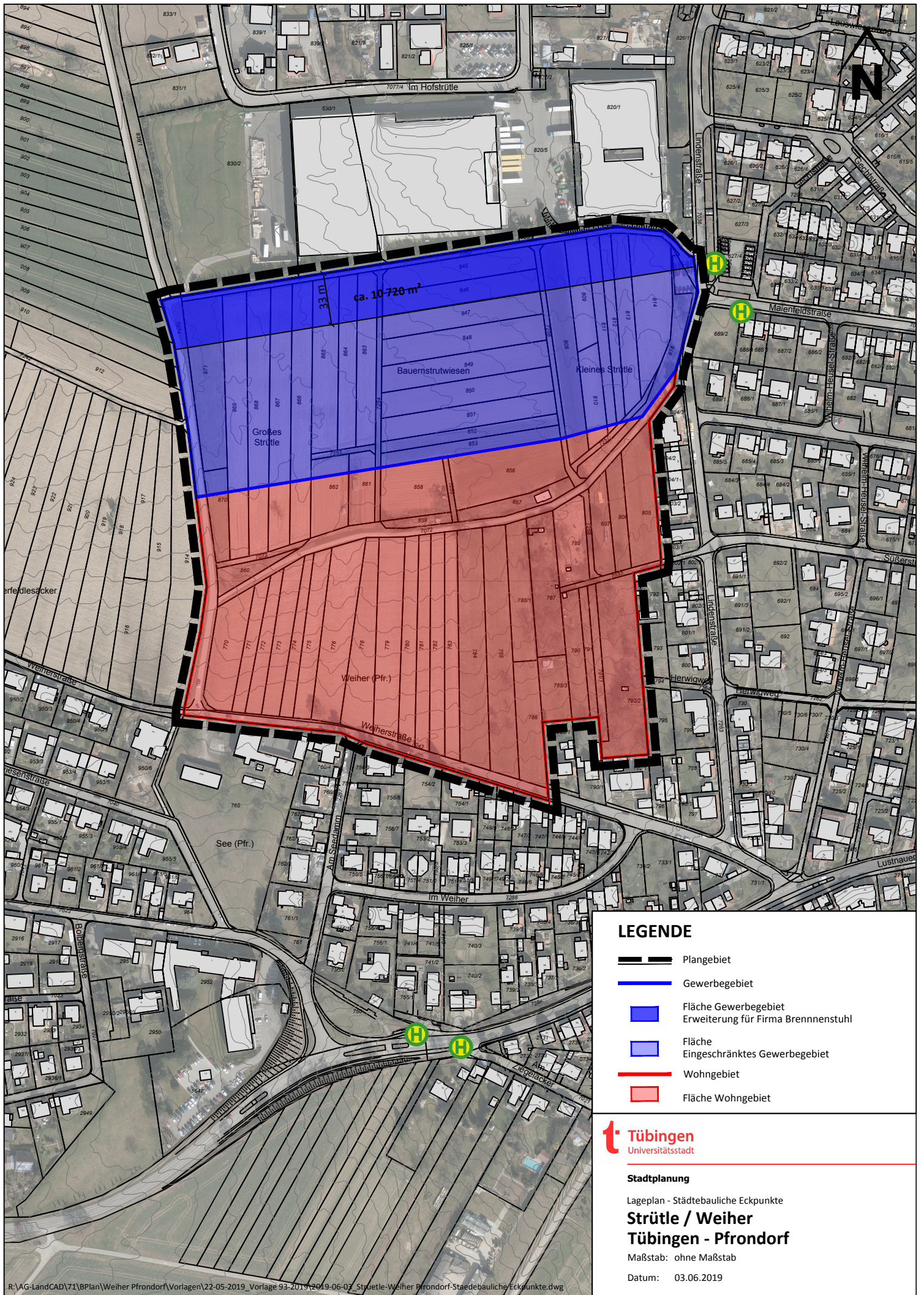
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude von Firma Brennenstuhl liegt unterhalb des im Süden bestehenden Geländes. Im Zuge der Erweiterung wird seitens der Firma Brennenstuhl ein Gebäudeanschluss in gleichen Höhen (EFH und Oberkante Attika) für einen betrieblich funktionierenden Ablauf und eine wirtschaftliche Bauweise gewünscht. Es wird davon ausgegangen, dass ein Höhensprung im Gelände zwischen der Gewerbefläche und der eingeschränkten Gewerbefläche entsteht. Der städtebauliche Entwurf soll eine verträgliche Lösung zum Übergang (u.a. Höhenabstufung, Böschung, Eingrünung) ausarbeiten.

Als Obergrenze für die Gewerbeflächen wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die festgelegte GRZ erlaubt hinsichtlich der gewerblichen Nutzung eine angemessene Grundstücksausnutzung. Zudem sollen im städtebaulichen Entwurf Aussagen zur Höhenentwicklung der gewerblich genutzten Gebäude unter Berücksichtigung von Funktionalität und städtebaulich verträglichen Übergängen zur Wohnnutzung getroffen werden.







Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sollen die Grundstücke möglichst flexibel und additiv nutzbar sein. Die Ansiedlung von innovativem Gewerbe sowie nicht bis wenig störendem Gewerbe soll möglich sein. Es sollen Grundstücksgrößen von 800 m² bis zu 2000 m² mit einer möglichen Bruttogrundfläche von 300 m² bis zu 1000 m² möglich sein. Die Entwicklung der gewerblichen Grundstücke soll das Quartier bereichern.

Durch die räumliche Nähe der geplanten und bestehenden gewerblichen Nutzungen (nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Hofstrüttele und Gansäcker) wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Der städtebauliche Entwurf soll Aussagen zur Ausbildung eines Übergangs zwischen Wohnen

und Gewerbe (Trennungsgrundsatz) und zur räumlichen Nutzungsaufteilung (Abstufung der Nutzung, räumliche Übergänge/ Abgrenzung, freiräumliche Gestaltung) treffen.



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Gewerbegebiet
-  Fläche Gewerbegebiet Erweiterung für Firma Brennenstuhl
-  Fläche Eingeschränktes Gewerbegebiet
-  Wohngebiet
-  Fläche Wohngebiet



Stadtplanung

Lageplan - Städtebauliche Eckpunkte

**Strütle / Weiher
Tübingen - Pfrondorf**

Maßstab: ohne Maßstab

Datum: 03.06.2019