

Inhaltsverzeichnis

I. Ausgangslage, Bestand	1. Ausgangslage, ehemalige Rahmenpläne, Leitlinien	02
	2. Regionale und örtliche Vorgaben	04
	3. Bestandsanalyse	07
	• Freiflächenstruktur, Siedlungsstruktur	
	• Bevölkerungsstruktur	
	• Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum	
	• Baustruktur	
	• Nutzungsstruktur	
	4. Zeitlicher Entwicklungshorizont, Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, Potenziale im Innenbereich	09
II. Städtebauliche Leitbilder	5. Entwicklung nach Innen	10
	6. Entwicklung nach Außen	12
	6.1 Landschaftsplanerische Voruntersuchung	12
	6.2 Städtebauliche Konzeption	16
	• Erster Entwurf	
	• Aktuelle Planungskonzeption	
	• Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum	
	• Freiflächenstruktur	
	• Topographie-, Regenwassermanagement	
	• Nutzungsstruktur	
	• Ressourcensparendes Bauen	
	• Berechnungen	
	6.3 Umweltverträglichkeit	24
	6.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	25
	6.5 Kompensation negativer Eingriffsfolgen	25
III. Umsetzungsmöglichkeiten	7. Realisierungsabschnitte, Umsetzungsbeispiele	27
Anhang	Verfahrensablauf	31

Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf

Bausteine zur Stadtentwicklung



16



Tübingen
Universitätsstadt

2004

Impressum

Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf

Herausgeber:

Universitätsstadt Tübingen

Autoren:

M. Hähnig ■ M. Gemmeke, Freie Architekten BDA, Tübingen

Universitätsstadt Tübingen, Stadtplanungsamt

Fotos:

Mathias Hähnig

Universitätsstadt Tübingen

Städtebaulicher Entwurf:

M. Hähnig ■ M. Gemmeke, Freie Architekten BDA, Tübingen

Mitarbeiter: Anthony Carimando, Sieglinde Strohm

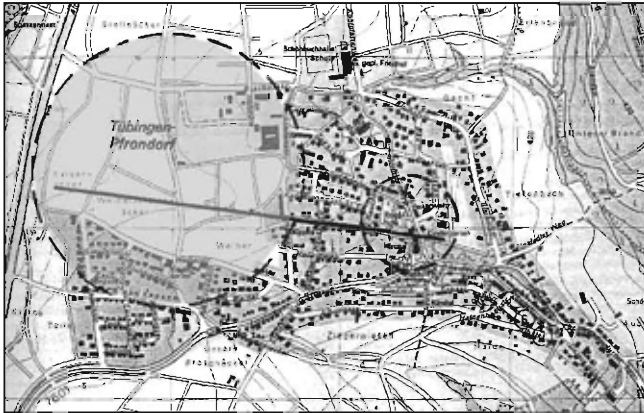
Inhaltsverzeichnis

I. Ausgangslage, Bestand	1. Ausgangslage, ehemalige Rahmenpläne, Leitlinien	02
	2. Regionale und örtliche Vorgaben	04
	3. Bestandsanalyse	07
	• Freiflächenstruktur, Siedlungsstruktur	
	• Bevölkerungsstruktur	
	• Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum	
	• Baustruktur	
	• Nutzungsstruktur	
	4. Zeitlicher Entwicklungshorizont, Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, Potenziale im Innenbereich	09
II. Städtebauliche Leitbilder	5. Entwicklung nach Innen	10
	6. Entwicklung nach Außen	12
	6.1 Landschaftsplanerische Voruntersuchung	12
	6.2 Städtebauliche Konzeption	16
	• Erster Entwurf	
	• Aktuelle Planungskonzeption	
	• Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum	
	• Freiflächenstruktur	
	• Topographie-, Regenwassermanagement	
	• Nutzungsstruktur	
	• Ressourcensparendes Bauen	
	• Berechnungen	
	6.3 Umweltverträglichkeit	24
	6.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	25
	6.5 Kompensation negativer Eingriffsfolgen	25
III. Umsetzungsmöglichkeiten	7. Realisierungsabschnitte, Umsetzungsbeispiele	27
Anhang	Verfahrensablauf	31

I. Ausgangslage, Bestand

1. Ausgangslage, ehemalige Rahmenpläne, Leitlinien

Lage des Plangebietes



Die Gemeinde Pfrondorf ist durch eine schnelle Siedlungsentwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den letzten Jahrzehnten stark angewachsen. Durch diese städtebauliche Weiterentwicklung hat sich der Ort von seinem historischen Gepräge als Straßendorf mit Ortsmitte entfernt. Der Ortskern mit den Identifikationspunkten Rathaus, Kirche, Gasthof Ochsen, Meierhof und Pfarrhaus, sowie weiteren, unter Denkmalschutz stehenden, ortsbildprägenden Gebäuden, ist in eine dezentrale Randlage gelangt und weist in dieser Situation nutzungstechnische und funktionale Mängel auf.

Die im Rahmenplan von 1980 (siehe Abb. S. 3) berücksichtigten Neubaugebiete und Gewerbegebiete sind weitestgehend umgesetzt. Die heutigen Siedlungsstrukturen lassen einen übergeordneten Zusammenhang vermissen und bilden in Teilbereichen einen stark heterogenen Stadtraum.

Die geographische und naturräumliche Lage von Pfrondorf bietet im westlichen Bereich zukünftige Entwicklungspotenziale. Die östlichen und südlichen Ortsränder bilden aufgrund der topographischen Situation natürliche Grenzen einer Siedlungsentwicklung. Die Talräume des Haldenbachs und der Brandklinge bzw. des Tiefenbachs sind zu erhaltende Landschaftsräume.

Ziel einer nachhaltigen Ortsentwicklung ist es, die vorhandenen Baugebiete in Teilbereichen einer Nachverdichtung, Nutzung von Leerständen und Baulücken zuzuführen und durch eine übergeordnete Struktur diese innerörtlichen Potenziale mit den neuen Gebieten zu vernetzen.

Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung "Tübingen 2030" (Auszug)

Der Gemeinderat hat am 21.07.2003 beschlossen, bei grundsätzlichen Planungsentscheidungen die entsprechenden inhaltlichen Grundsätze der Leitlinien darzustellen.

Die Leitlinien bilden einen übergeordneten Rahmen zukünftiger Stadtentwicklung in ökologisch verträglicher, sozial gerechter und ökonomisch erfolgreicher Hinsicht.

- **Entwicklung der Teilorte (Auszug)**
Die Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung betreffen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Strukturen vor Ort - die Kernstadt, einschl. Derendingen und Lustnau, sowie die Teilorte Pfrondorf gleichermaßen. Sie sind dabei aufgefordert, ihre eigene Identität zu stärken und unter Beachtung des Prinzips der Nachhaltigkeit weiter zu entwickeln.
- **Flächennutzung**
Der Verbrauch von freier Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen wird weitestgehend vermieden. Priorität hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen, Baulücken und sonstigen innerörtlichen Potenzialen.

Eine Ausweitung der Siedlungsfläche - im Interesse des Gemeinwohls - bedarf einer nachvollziehbaren Prüfung Und Begründung. Stadtökologische Aspekte müssen dabei systematisch berücksichtigt werden.

Rahmenplan von 1980



Luftbild (Stand 2002)



2. Regionale und örtliche Vorgaben

Neben dem Rahmenplan von 1980 und den Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung gelten folgende Planungen als Grundlage:

- Regionalplan, Neckar-Alb 1993
- Flächennutzungsplan (FNP) 1981 des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen mit seinen Änderungen
- Landschaftsplan 1997 des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen

Regionalplan, Neckar-Alb 1993

Im Regionalplan Neckar-Alb ist Pfrondorf weder als "Siedlungsbereich" noch mit "Beschränkung auf Eigenentwicklung" ausgewiesen. Demnach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am örtlichen Eigenbedarf und in geringerem Maß an Wanderungsgewinnen zu bemessen.

Die Raumnutzungskarte macht zum Bereich Pfrondorf folgende Aussagen:

Vorrangbereiche für die Landwirtschaft

Die Flächen südlich, westlich und nördlich von Pfrondorf sind zum überwiegenden Teil als Vorrangbereiche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die Gewanne Egert und Birke im nördlichen Übergangsbereich zum Wald, sowie die steileren Hangbereiche zum Wald nordöstlich der Ortslage.

Vorrangbereiche für die Forstwirtschaft

Die Pfrondorf umgebenden Waldbereiche sind mit Ausnahme der Klingen und der den Bachlauf umgebenden Flächen als Vorrangbereich für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

Als Vorrangbereich für Naturschutz und Landschaftspflege sind Brand- und Gähklinge, der Tiefenbach mit den Uferbereichen, sowie Ziegelhäusles- und Triebklinge mit Kirnbach, sowie die dazwischen liegenden Waldbereiche ausgewiesen. Nördlich und nordöstlich der Ortslage sind die steileren Hangbereiche zum Wald ebenfalls als Vorrangbereich definiert.

Regionale Grünzüge

Die Flächen südlich und östlich von Pfrondorf sind als regionale Grünzüge ausgewiesen.

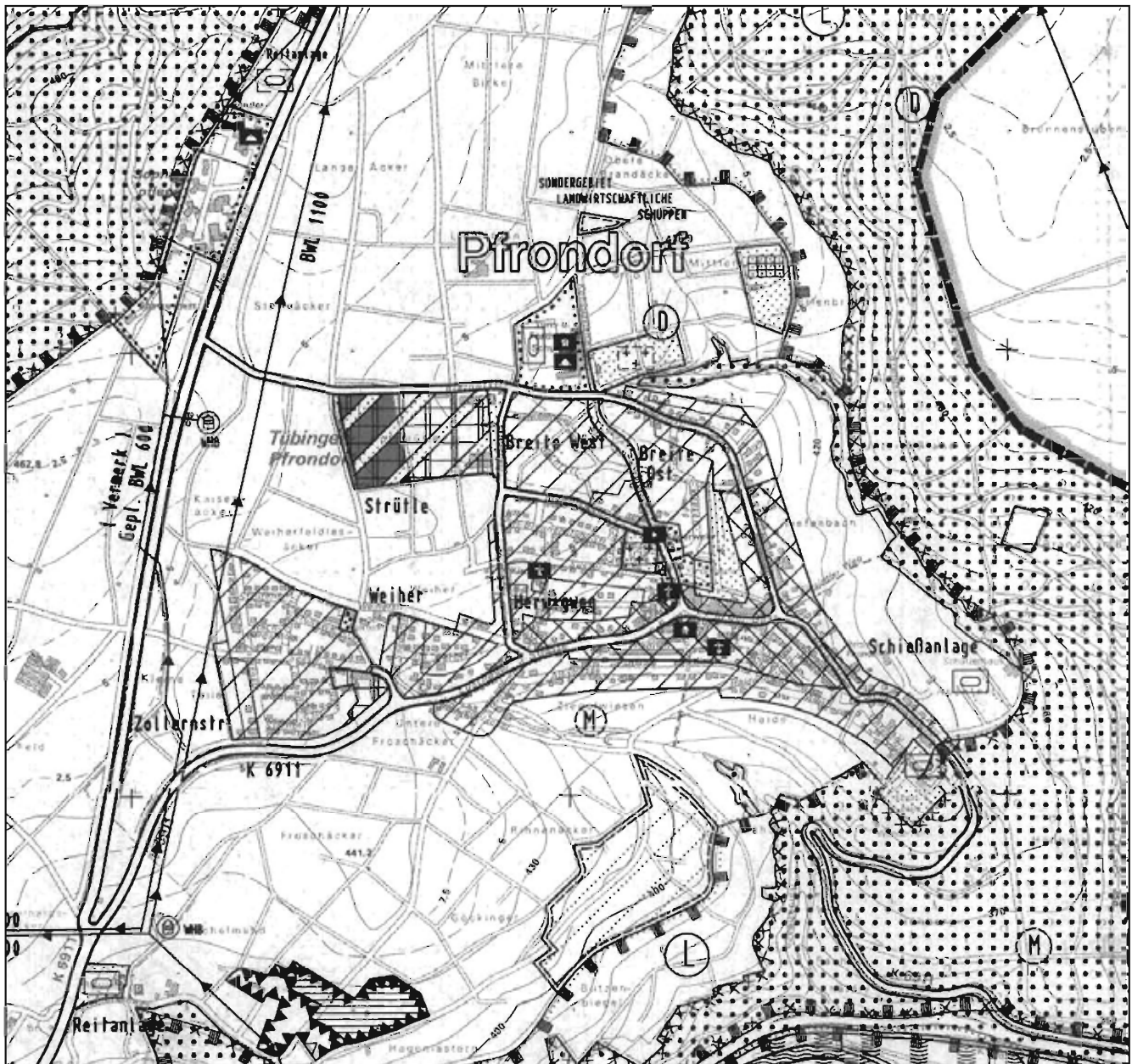
Regional bedeutsame Erholungsbereiche, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark

Die Waldflächen um Pfrondorf sind als regional bedeutsame Erholungsbereiche, Landschaftsschutzgebiet und Naturpark ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind heute weitestgehend bebaut.

Flächennutzungsplan von 1981, Neudruck 1993

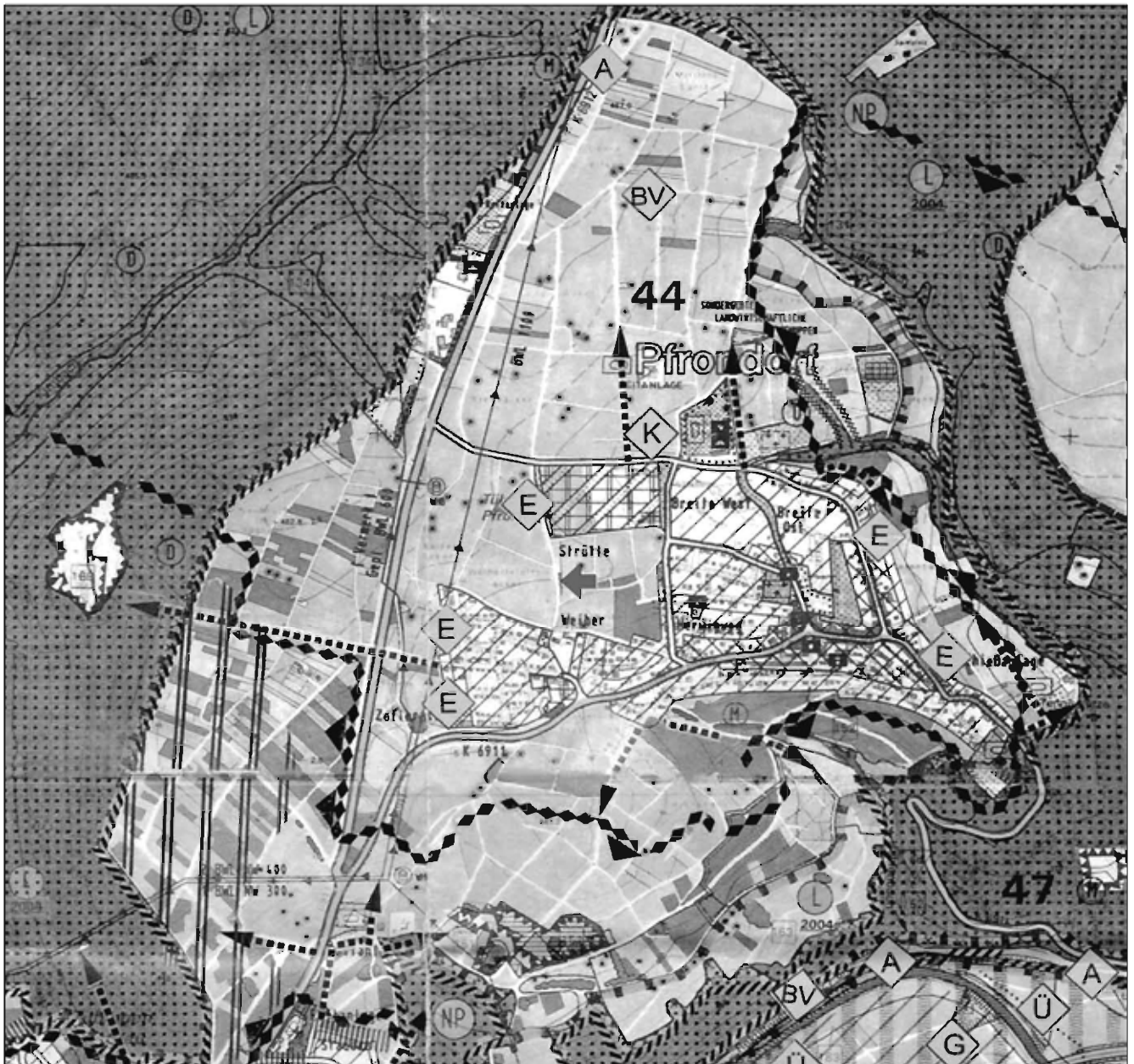


Landschaftsplan

Die Pfrondorf betreffenden Zielaussagen des Landschaftsplanes von 1997 sind folgende:

- BV
 Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen, Anlage von Struktur- und Verbundelementen (Einzelbaumgruppen, Feldhölzer, Feldraine, Ackerrandstreifen, Altgrasinseln)
- E
 Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder, hier außerdem: Erhalt und Entwicklung großflächiger Streuobstwiesen im Ortsrandbereich, Nachpflanzen und Verdichtung lückenhafter Bestände
- Entwicklung von naturnahen Waldsäumen
- Entwicklung eines möglichst naturnahen Zustands aller Fließgewässersysteme hinsichtlich morphologischen Zustands und Gewässergüte
- Nutzungsänderung/Extensivierung auf den angrenzenden Flächen

- K
 Erhalt und Sicherung der Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen
- A
 Amphibienschutzmaßnahmen entlang der K 6912,
- Erhalt und Entwicklung wichtiger Fußwegverbindungen in die freie Landschaft
- Langfristiger Siedlungsentwicklungsbereich (Abrundung)
- Regionaler Grünzug (nachrichtlich)



3. Bestandsanalyse

Freiflächenstruktur, Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der letzten Jahrzehnte hat sich von der Ortsmitte Pfrondorfs weg entwickelt. Die einzelnen Wohn- bzw. Gewerbegebiete haben einen Gesamtzusammenhalt verloren. Die Ortsmitte hat ihre räumliche und nutzungsbezogene Wichtigkeit eingebüßt. Übergeordnete, innerörtliche Vernetzungen der einzelnen Wohngebiete, der öffentlichen Nutzungen und Wegeverbindungen fehlen. Es bedarf einer Revitalisierung der Ortsmitte unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und bestehender Potenziale.

Der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsraum weist im westlichen und nord-westlichen Bereich von Pfrondorf Defizite auf. Die das Ortsbild von Pfrondorf prägenden Übergangsbereiche im Osten zum Talraum der Brandklinge und im Süden zum Talraum des Haldenbachs sollen hierbei aufgenommen werden. Die Kulturlandschaft der Streuobstwiesen und ortsumgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen soll berücksichtigt werden und erhalten bleiben.

Bevölkerungsstruktur

Der Stadtteil Pfrondorf hat sich nach 1945 von ca. 1.275 Einwohnern bis zum Jahr 1980 auf ca. 2.250 Einwohner entwickelt. Der Rahmenplan von 1980 ermöglichte eine fortlaufende Bevölkerungsentwicklung bis zum heutigen Tag auf ca. 3.300 Einwohner.

Die Bevölkerungsstruktur hat sich in diesem Entwicklungszeitraum jedoch stark verändert. Heute ergibt sich aufgrund der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung eine neue Gesellschaftsstruktur, die in zukünftigen Entwicklungsplanungen berücksichtigt werden muss. Der bereits entstandene Bedarf an altengerechten und integrativen Wohnformen muss aufgenommen werden.

Siedlungsstruktur



Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum

Der Ortsmitte von Pfrondorf fehlt ein räumlich definierter Dorfplatz, Kirchplatz. Der bestehende Durchgangsstraßencharakter der Lustnauer Straße (K 6911) soll innerörtlich zu einem attraktiven, öffentlichen Straßenraum aufgewertet werden. Der fehlende Ortseingang von Westen ist neu zu definieren. Die Problematik des Schwerlast-Zulieferverkehrs zum Gewerbegebiet "Hofstrüttele" durch bestehende Wohngebiete ist aufzugreifen.

Eine Verbesserung des Kreuzungsbereiches der K 6912/K 6911 im Südwesten von Pfrondorf ist in dieser Hinsicht zu überprüfen. Der vorhandene öffentliche Nahverkehr ist auszubauen und zu verbessern. Das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz ist im Zuge der Rahmenplanung gesamtträumlich zu vernetzen.

Baustruktur

Die nach dem Rahmenplan von 1980 entstandenen Siedlungsstrukturen sind räumlich zu arrondieren. Die Übergänge vom Stadtraum zum Landschaftsraum bzw. zu neuen Siedlungsräumen sind besonders im Bereich nördlich der Weiherstraße zu überprüfen. Der Ort kann durch Ergänzungen, Weiterentwicklungen und Nutzung innerörtlicher Potenziale wieder zu einem Ganzen zusammenwachsen und so das Ziel einer Revitalisierung des Bestandes unterstützen. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes an der Blaihofstraße ist der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum aufzuwerten und es sind klare Raumkanten zu schaffen.

Nutzungsstruktur

Die soziale Infrastruktur im Ortskern ist auszubauen und aufzuwerten. Die Ortsmitte ist durch zusätzliche öffentliche Nutzungen zu stärken. Bestehende, identitätsstiftende Gebäude sollen erhalten bleiben und öffentliche Nutzungen aufnehmen, um den Charakter Pfrondorfs bleibend zu prägen. Ergänzende Nutzungen für die Jugend, wie ein Jugendhaus, Aufenthaltsplätze etc., integriertes und betreutes Altenwohnen, Erweiterung der bestehenden Schule, ein neues Feuerwehrhaus und die Ergänzung des Freizeitangebotes sind zu berücksichtigen.

Neue Wohnbaugebiete sollen das vorhandene Bestandspotenzial (Nachverdichtung, Umnutzung etc.) ergänzen. Fehlende Mischformen der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten sind anzustreben.

Gebäudebestand



4. Zeitlicher Entwicklungshorizont, Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, Potenziale im Innenbereich

Für Pfrondorf wurde der zukünftige Wohnflächenbedarf für einen Zeitraum von 20 Jahren ermittelt (2002-2022). Der Berechnung zu Grunde gelegt wurden eine aktuelle Bevölkerungsprognose von Pfrondorf, der allgemeine Rückgang der Belegungsdichte (Anzahl der Bewohner in einer Wohnung), sowie die optimale Auslastung der vorhandenen Kindergärten.

Ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind die vorhandenen innerörtlichen Potenziale in Form von Baulücken.

Ausgehend vom jetzigen Bevölkerungsstand ist bis 2010 in Pfrondorf mit einer Zunahme der Bevölkerung von ca. 220 Einwohner zu rechnen, ab 2011 bis 2022 sinkt die Bevölkerung dann voraussichtlich um ca. 100 auf einen Stand von ca. 3.450 Einwohnern.

Der Flächenbedarf in Pfrondorf setzt sich in den Jahren 2002 bis 2010 zusammen aus dem Bevölkerungsanstieg und dem Rückgang der Belegungsdichte. Zusätzlich zu Buche schlägt ein aktueller Bedarf an Altenwohnungen. In den Jahren 2011 bis 2022 wird der Wohnflächenbedarf dann lediglich aus dem Rückgang der Belegungsdichte gespeist. Als zusätzlicher Faktor führt die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Kindergarteninfrastruktur zu einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 2,5 ha.

Dem Flächenbedarf gegenüber stehen vorhandene Flächenpotenziale in Pfrondorf. Auf der Grundlage einer Baulückenerhebung aus dem Jahre 1999, die 2002 aktualisiert wurde, existieren in Pfrondorf derzeit 110 Baulücken mit einem Potenzial von ca. 180 Wohneinheiten.

Unter der Annahme, dass alle Baulücken bis 2022 bebaut sind, ergibt sich für Pfrondorf ein zusätzlicher Flächenbedarf von 4,7 ha bis zum Jahre 2022.

I. Flächenbedarf

Zeitraum	Parameter	Fläche
2002-2010	Bevölkerungsanstieg Rückgang der Belegungsdichte	5,0 ha
	Bedarf an Altenwohnungen	0,7 ha
2011-2022	Rückgang der Belegungsdichte	1,5 ha
	Ausnutzung der Infrastruktur Maximalwert	2,5 ha
	Summe	9,7 ha

II. Flächenpotenziale

Stand 2003	110 Baulücken für ca. 180 WE	entspricht 5,0 ha Neubaufäche
------------	------------------------------	-------------------------------

III. Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken

2002-2022	Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken	4,7 ha
-----------	--	--------

II. Städtebauliche Leitbilder

5. Entwicklung nach Innen

Ortsmitte von Pfrondorf

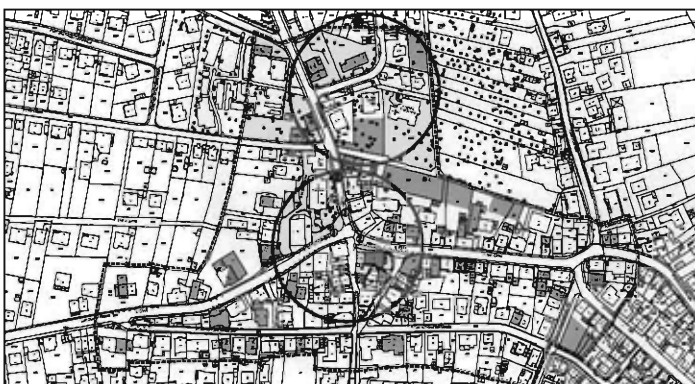


Innerhalb des Planungsprozesses wurden für die bestehende Ortsmitte erste Untersuchungen angestoßen, um Grundlagen für eine Vertiefung der Planung im Bereich des heutigen Ortskerns zu schaffen. In diesem Kernbereich wurden die südlich des Rathauses angrenzenden Ortsquartiere und im Norden der Bereich Kohlplattenweg/Baumwiesenweg (Bauhof - Gemeindehaus) mit einbezogen. Entsprechend der heutigen Eigentumsverhältnisse wurden Bereiche für Initialplanungen und Umsetzungen überprüft.

Zur Revitalisierung des Ortskerns sind schon einige Maßnahmen erfolgt: die Platzgestaltung neben der Kirche, die Sanierung des ehemaligen Schulhauses und die Einrichtung des neuen Genossenschaftsladens, der eine Grundversorgung in Pfrondorf gewährleisten kann.

Grundlagenpläne für die Aufnahme in das Modellvorhaben "Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials" (MELAP).

Die Aufnahme in das Modellvorhaben wurde 2002 beantragt. Pfrondorf konnte allerdings nicht berücksichtigt werden.



Ziel der vorliegenden Rahmenplanung ist es, die vorhandenen, innerörtlichen Potenziale und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Bestehende Baulücken, Leerstände und Bereiche mit einem Nachverdichtungspotenzial für zukünftige Bauflächen sollen in der bestehenden Ortsmitte genutzt werden. Parallele Planungsverfahren im Bereich der "Breite" und im Bereich des "Herwigweges" unterstützen diese Ziele. Die Ortsmitte von Pfrondorf soll revitalisiert werden und für den Bürger als öffentlicher Raum erlebbar sein. Zusätzliche Nutzungen sollen die bestehende Infrastruktur ergänzen. Mischnutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sollen der Mitte von Pfrondorf zu neuer Vitalität verhelfen. Teilweise leerstehende Gebäude könnten diese Aufgaben übernehmen. Neben Kirche und Rathaus könnte ein gemeinsamer Bürgertreff der alten/neuen Ortsmitte förderlich sein.

Die Ortsdurchfahrt (Lustnauer Straße) ist im zentralen Bereich von Pfrondorf als öffentlicher Raum und Platz zu gestalten. Rathaus, Kirchenvorfeld und die bestehende Bushaltestelle sind in diesen Platz zu integrieren. Der historisch vorhandene, ehemalige Brunnen könnte hier identitätsbildend wieder entstehen. Mit dem Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen könnte für die Bewohner ein dörflicher Platz mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Über verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen soll die Ortsmitte an die bestehenden und neu geplanten Wohngebiete besser angebunden werden. Ortstypische und ortsbildprägende Gebäude und städtebauliche Situationen bleiben erhalten und werden weiter entwickelt. Die Weiterentwicklung der historischen Hofstrukturen, das Schließen von Baulücken und die Gestaltung des öffentlichen Raumes unterstützen die gewünschten städtebaulichen Raumkanten und Platzsituationen.

Neben den bestehenden Nutzungen, ist die soziale Infrastruktur im Ortskern auszubauen. Integriertes Altenwohnen, Jugendtreffpunkt und temporärer Marktbetrieb im Vorfeld von Kirche und Rathaus könnten ergänzende Nutzungen sein. Bestehende öffentliche Nutzungsstrukturen wie Vereine, Feuerwehr, Musikverein sind in dieses Gesamtkonzept zu integrieren. Die Revitalisierung der Ortsmitte von Pfrondorf soll als städtebauliche Weiteentwicklung unter Berücksichtigung historischer Vorgaben umgesetzt werden. Im Bereich der Freiflächen ist ebenso auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht zu nehmen. Alte Wirtschaftshöfe, Scheunen, Brunnen und Vorgärten, sowie innerörtlich liegende Obstbaumwiesen sind zu erhalten. Besonders hervorzuheben sind hierbei der alte Friedhof und die Baumwiese im Bereich der "Breite". Die historische Ortslage auf dem Bergrücken mit dem Blick auf die Schwäbische Alb und der den Ort umgebende wertvolle Landschafts- und Naturraum sind Grundlage der Planungsüberlegungen.

Die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen am östlichen Ortseingang von Pfrondorf sind aufgrund ihrer landschaftlichen Lage mit ihrer Erweiterungsmöglichkeit an räumlichen Grenzen angelangt. Der vorliegende Rahmenplan sieht langfristig im Bereich nördlich der Blaihofstraße in Ergänzung der bestehenden Schul- und Freizeiteinrichtungen Potenzial für zukünftige Flächen.

Bebauungsplan "Herwigweg" 23.07.03



Bebauungsplanänderung "Breite" 23.07.03

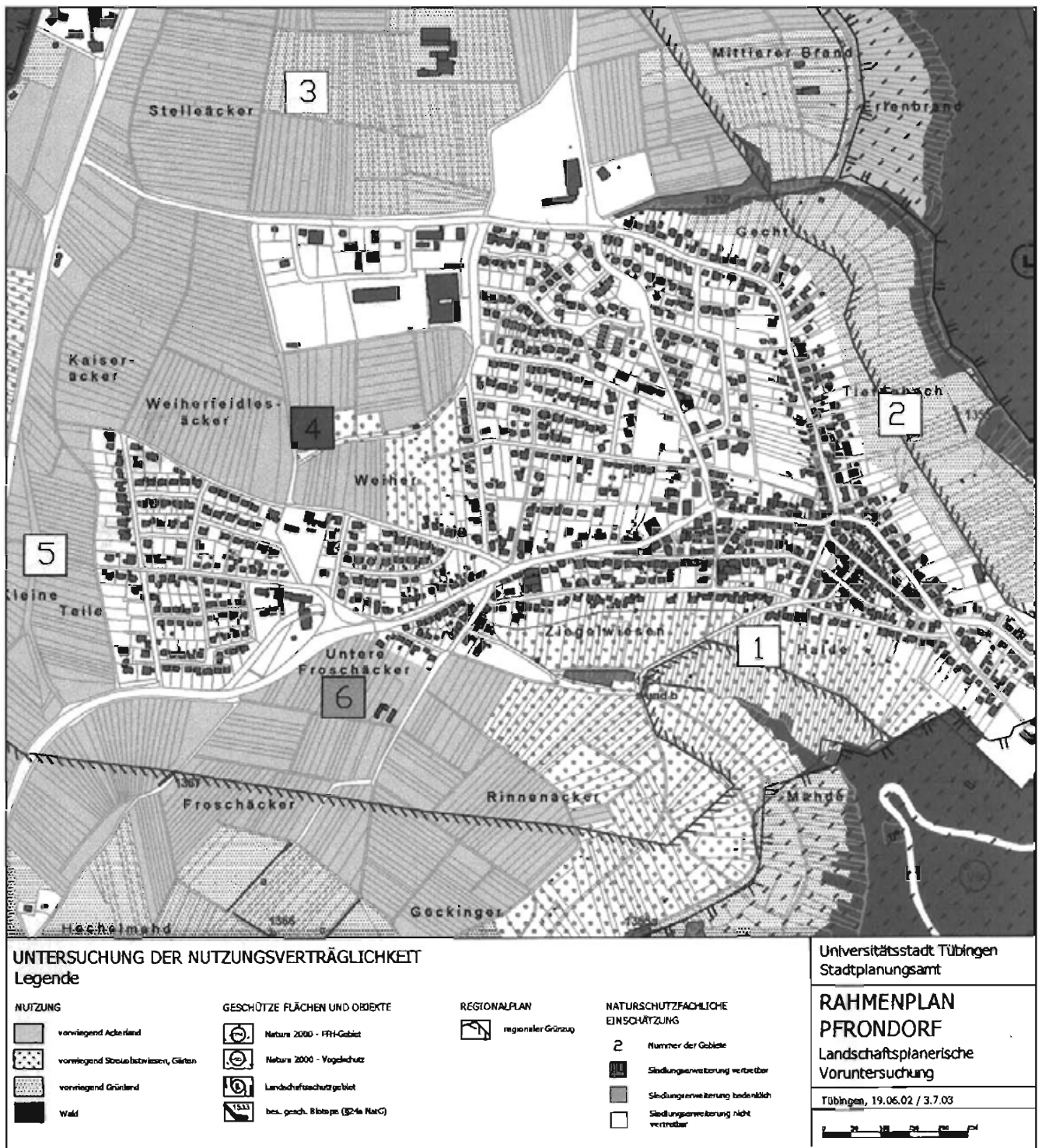


6. Entwicklung nach Außen

6.1 Landschaftsplanerische Voruntersuchung

Die Planungen wurden in zwei Teilschritten auf ihr Optimierungspotenzial hin untersucht: Zunächst wurden in der "Untersuchung der Nutzungsverträglichkeit" mögliche Standortvarianten auf ihre Eignung überprüft.

Die Untersuchung und ihre Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt. In einem zweiten Teilschritt (siehe Kap. 6.4 und 6.5) werden Maßnahmen genannt, die dazu dienen, mögliche negative Folgen für Natur und Landschaft zu vermeiden und zu kompensieren.



Untersuchung der Nutzungsverträglichkeit

1	Unterer Teil Rinnenäcker, Ziegelwiesen, Halde	Aufnahmedatum: 28.05.02
----------	--	--------------------------------

Lage der Fläche zum Ort Südöstlich des Ortes	Hauptnutzung Streuobstwiesen	Natura 2000 / sonst. Schutz § 24a-Biotop (1354a und b)
--	--	--

Planungsvorgaben:

Regionalplan:	Großteils Lage innerhalb regionalem Grünzug
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft, weiter südlich: Gartenhausgebiet
Natura 2000:	weiter südlich: Vogelschutzgebiet 7420-401 Schönbuch
Landschaftsschutz:	weiter südlich: LSG angrenzend
bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotop):	Nr. 1354a und b entlang Haldenbach (Biotopkomplex am Bach)

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: Hohe, am Haldenbach herausragende Bedeutung der Biotopstruktur, besonders prägend für das Landschaftsbild. Im Bereich Haldenbach: Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und für den Kaltluftabfluss.

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung nicht vertretbar.

2	Tiefenbach, Gecht	Aufnahmedatum: 28.05.02
----------	--------------------------	--------------------------------

Lage der Fläche zum Ort Östlich des Ortes	Hauptnutzung Grünland	Natura 2000 / sonst. Schutz § 24a-Biotop (1352 und 1355)
---	---------------------------------	--

Planungsvorgaben:

Regionalplan:	an den regionalen Grünzug angrenzend
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Natura 2000:	grenzt an: Vogelschutzgebiet 7420-401 Schönbuch, kleine Teilbereiche der Untersuchungsfläche liegen innerhalb des Schutzgebietes
Landschaftsschutz:	grenzt an LSG
bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotop):	Nr. 1352 (naturnaher Bachlauf) und 1355 (Biotopkomplex mit Trockenmauern, Feldhecken und Feldgehölz)

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: mittlere bis hohe Bedeutung der Biotopstruktur, Entwicklung eines landschaftsgerechten Ortsrandes

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung nicht vertretbar, Erhaltung der Grünzäsur zwischen Wald und Siedlung.

3 Lange Äcker, Stelle Äcker

Aufnahmedatum: 28.05.02

Lage der Fläche zum Ort
Nördlich des Ortes**Hauptnutzung**
Ackerland, Grünland**Natura 2000 / sonst. Schutz****Planungsvorgaben:**

Regionalplan:	schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Natura 2000:	-----
Landschaftsschutz:	-----
bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotope):	-----

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: Sicherung von Kaltluftabfluss und Die Möglichkeit der Durchlüftung; Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder; Erhaltung und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft.

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung nicht vertretbar, Lage außerhalb der bestehenden Siedlung, Lage zum Ort; Reiterhof, Sportstätten, Friedhof.

4 Kaiseracker, Weiherfeldlesäcker, Weiher

Aufnahmedatum: 28.05.02

Lage der Fläche zum Ort
Westlich des Ortes**Hauptnutzung**
vorw. Ackerland,
kleiner Teil Streuobst**Natura 2000 / sonst. Schutz**
-**Planungsvorgaben:**

Regionalplan:	schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Natura 2000:	-----
Landschaftsschutz:	-----
bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotope):	-----

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: Im ökologischen Entwicklungskonzept wird eine Siedlungserweiterung auf diesen Flächen vorgeschlagen. Ein kleiner Teilbereich, direkt an den bisherigen Ortsrand angrenzend, mit hoher Bedeutung der Biotopstruktur und besonders prägend für das Landschaftsbild.

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung vertretbar, Bereich bereits von 3 Seiten von Siedlung umgeben, konform mit Aussage Landschaftsplan.

5 Kleine TeileAufnahmedatum: **28.05.02****Lage der Fläche zum Ort**

Westlich des Ortes

Hauptnutzung

vorw. Ackerland

Natura 2000 / sonst. Schutz

-

Planungsvorgaben:

Regionalplan:

k. A.

Flächennutzungsplan:

Fläche für Landwirtschaft

Natura 2000:

Landschaftsschutz:

bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotop):

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: Entwicklung eines landschaftsgerechten Ortsrandes.

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung nicht vertretbar, Grünzäsur zwischen Straße (K 6912) und Ort sollte erhalten bleiben.

6 Untere FroschäckerAufnahmedatum: **28.05.02****Lage der Fläche zum Ort**

Südwestlich des Ortes

Hauptnutzung

vorw. Ackerland

Natura 2000 / sonst. Schutz

§ 24a-Biotop

Planungsvorgaben:

Regionalplan:

Lage teilweise innerhalb regionalem Grünzug; schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft

Flächennutzungsplan:

Fläche für Landwirtschaft

Natura 2000:

Landschaftsschutz:

bes. gesch. Biotop (§ 24a-Biotop):

Nr. 1367 (Baumhecke im Gewann "Unterer Weiherwasen")

Planungsaussagen der Landschaftsplanung und anderer Fachplanungen:

Landschaftsplan: Entwicklung und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft.

Naturschutzfachliche Einschätzung:

Siedlungserweiterung bedenklich, der bestehende südliche Ortsrand sollte in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass sich der günstigste Standort für eine Erweiterung im Westen der Ortslage, im Bereich 4 Kaiseracker/Weiherfeldlesäcker/Weiher befindet.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Erster Entwurf

Ein zentral verlaufendes grünes Rückgrat zwischen bestehender Ortsmitte und dem westlichen Siedlungsrand von Pfrondorf ist als erste Entwurfsidee für den städtebaulichen Rahmenplan formuliert worden. An diesem Rückgrat orientieren sich, aus dem bestehenden Ortskern heraus, innerörtliche Bereiche der Nachverdichtung, neue Wohnquartiere und Platzsituationen mit öffentlichen Nutzungen. Das bestehende Gewerbegebiet "Hofstrütze" wurde nach Westen durch ein Mischgebiet für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistung arrondiert und mit dem angrenzenden Landschaftsraum verzahnt. Nördlich der Blaihofstraße wurde eine neue Gewerbegebietsfläche an einer Ringerschließung geplant. Schulbereich, Reiterhof, neue Sport- und Freizeiteinrichtungen bildeten den nördlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft und die Anbindung zur Sophienpflege. Der Entwurf sah für diese übergeordnete Zielvorstellung umfangreiche Erweiterungsflächen vor.

Überarbeitung

In den weiteren Planungsschritten wurden auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Diskussionen folgende Schwerpunkte herausgearbeitet:

- Konkretisierung der Planung
- Aufwertung und Revitalisierung der Ortsmitte
- Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen
- Schutz der landwirtschaftlichen Flächen
- Überprüfung der Größe der geplanten Siedlungserweiterung
- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung



Modellfoto und Plan (1. Überlegung) Stand 09.2001





Aktuelle Planungskonzeption

Neben den Zielen der Innenentwicklung des Ortes ist es Aufgabe einer nachhaltigen Ortsentwicklung, geplante Neubaugebiete in den Gesamtkontext des bestehenden Ortes einzubinden.

Eine zentrale Grünspange in Verlängerung der Süßerstraße soll den historischen Ortskern mit dem westlich der Lindenstraße geplanten neuen städtebaulichen Siedlungsgebiet verbinden. Dieses Rückgrat bildet die neue Mitte. Verschiedene Plätze, Raumsituationen, beginnend bei der bestehenden Ortsmitte, spannen einen Bogen von Ost nach West und prägen durch ihre räumlichen Situationen diese neue Mitte. Der zentrale Grünzug schafft nach Westen die Verzahnung an die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Charakter der grünen Innenquartiere, der den heutigen Ortskern prägt, wird aufgenommen und weiterentwickelt. Durch die geplante äußere Erschließung ist es möglich, den zentralen Grünzug von Erschließungsstraßen freizuhalten. Öffentliche Einrichtungen, Kindergarten, integriertes Wohnen und Spielbereiche sind in diesen Grünzug einbezogen.

Die geplanten Baugebiete, die sich bis zum bestehenden Gewerbegebiet nach Norden entwickeln, können über die bereits vorhandenen Erschließungen von Süden und Norden sinnvoll angebunden werden und arrondieren die vorhandenen Siedlungskanten an der Lindenstraße und der Weiherstraße.

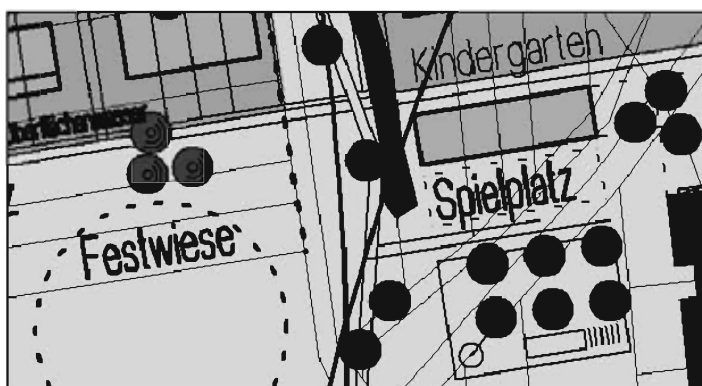
Das vorhandene, an der Blaihofstraße liegende Gewerbegebiet kann nördlich dieser Straße erweitert werden. In diesem Bereich können von der bestehenden Erschließung die einzelnen Gewerbeparzellen erschlossen werden. Eine flexible Parzellierung ist möglich. In dieser Situation ist die Lage eines neuen Feuerwehrhauses alternativ zur Ortsmitte angedacht. Der vorhandene Straßenanschluss über die alte Stuttgarter Straße (K 6912) ermöglicht eine optimale Anfahrbarkeit des Gewerbegebietes ohne Belastung des Ortskerns.

Die vorhandenen schulischen, öffentlichen und sportlichen Einrichtungen in der nördlichen Blaihofstraße werden ergänzt und neue Flächenpotenziale für Sport und Freizeit aufgezeigt. Eine Grünzäsur zwischen der geplanten Gewerbegebietserweiterung und den bestehenden schulischen Einrichtungen, der Schönbuchhalle und den Sporteinrichtungen verhindern eine gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzung.

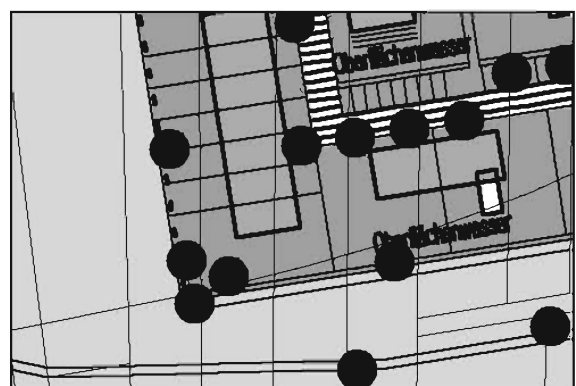
Der westliche Ortsrand wird in seinem durchgrünten, verzahnenden Charakter weiterentwickelt und bildet den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Ein Wechsel von Bebauung und Landschaftsraum unterstützt diesen verzahnenden Übergang und sichert den Siedlungscharakter Pfrondorfs.

Der südliche Ortseingang von Pfrondorf, die Lustnauer Straße, wird auf ihrer nördlichen Seite räumlich gefasst und durch eine straßenbegleitende Allee definiert. In der Verlängerung soll der Durchgangsstraßencharakter der Lustnauer Straße bis in den Ortskern hin abgemildert werden.

Zentraler Grünzug



Siedlungsrand



Quartiere

Die geplante Neubauentwicklung hat ihren Schwerpunkt im Bereich nördlich der Weiherstraße und südlich des bestehenden Gewerbegebiets "Hofstrüttele". Einzelne Bauabschnitte bilden in sich übersichtliche Quartiere und Siedlungsgrößen. Jeder einzelne Bauabschnitt soll eine eigene Identität erhalten und räumlich klare, städtebauliche Raumkanten aufbauen. Innere Quartiersplätze mit Aufenthaltsorten für Kommunikation und Begegnung bilden die Mitte dieser Wohnquartiere und schaffen somit eigene Identitäten. Nachbarschaften, flexibel genutzte öffentliche Räume und Nutzungsvielfalt von Wohnen, Arbeiten und in Teilbereichen Dienstleistung prägen diese "Orte".

In den einzelnen Wohnquartieren sind verdichtete Wohnformen geplant. Von Kettenhäusern, Reihenhäusern, verdichteten Einfamilienhäusern bis hin zu Gartenhofhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Die geplanten Wohnfelder erhalten im Anbindungsbereich zur Weiherstraße und von Norden im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße räumliche Akzentuierungen. Bauliche Schwerpunkte leiten in die neuen Quartiere ein.

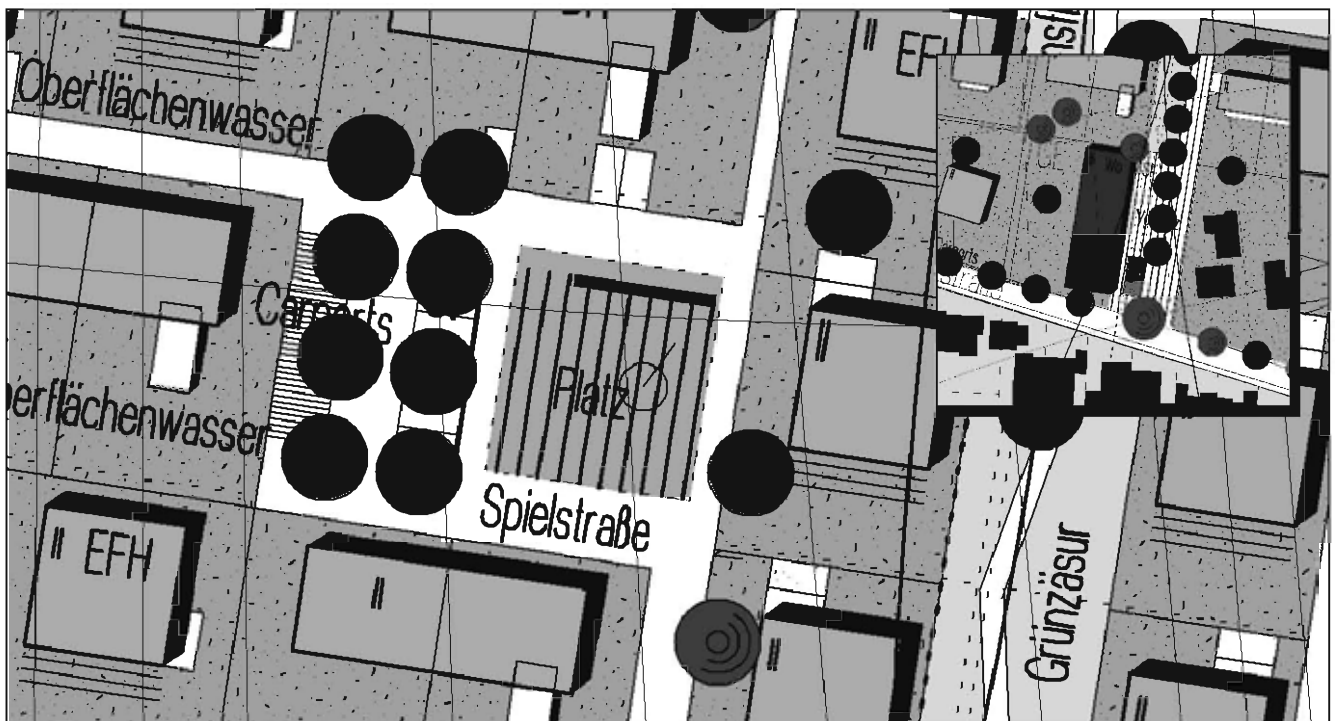
Neue Wohnformen

Entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der bekannten Entwicklung der Alterspyramide werden in dem Rahmenplan zugrundeliegenden Zeithorizont flexible Wohnformen gefordert, die auf die soziale Veränderung unserer Gesellschaft eingehen. Verringerung der Belegungsdichte, Erhöhung der Pro-Kopf Wohnfläche und die steigende Anzahl von Einpersonen-Haushalte sind Merkmale dieser Entwicklung.

In den geplanten Wohngebieten soll die Grundlage für neue flexible Wohnformen geschaffen werden. Integriertes Wohnen von Alt und Jung, Mehrgenerationenwohnen, additives Wohnen als Grundlage einer nachhaltigen Wohnraumgestaltung. Vom 1-Zimmer-Appartement für Studenten bis hin zum Wohnraum für Familien, Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Wohnformen, die Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Auch das integrierte Altenwohnen soll sowohl in diesem Bereich, als auch in der Ortsmitte angeboten werden.

Quartiersplatz

Quartierseingang



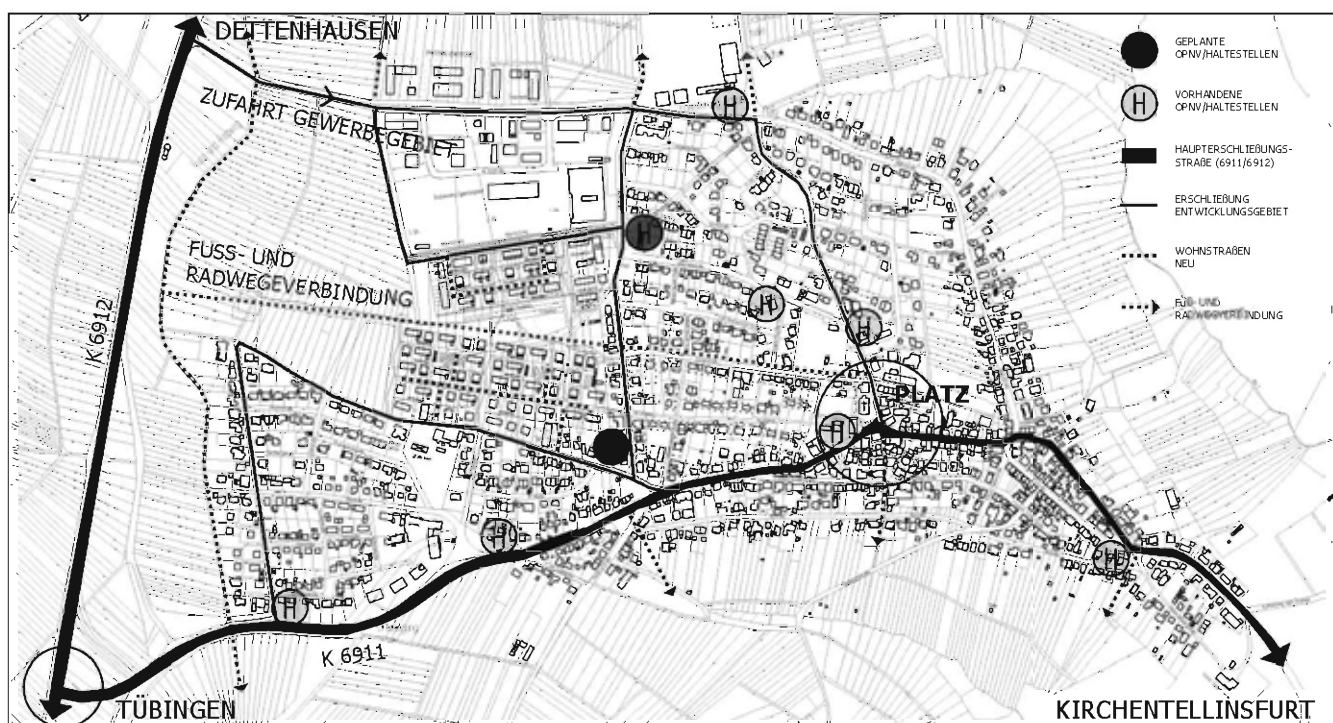
Verkehr, Wegebeziehungen, öffentlicher Straßenraum

Die Anbindung Pfrondorfs über die übergeordneten Kreisstraßen, Lustnauer Straße (K 6911) und die alte Stuttgarter Straße (K 6912) sollen im südwestlichen Bereich von Pfrondorf verändert werden. Die heutige Kreuzungssituation soll durch eine Verlegung nach Norden und eine Veränderung der Straßenführung aufgewertet werden. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches ermöglicht zum einen, den Charakter der Lustnauer Straße als Durchgangsstraße zu verändern und zum anderen eine verbesserte Zufahrtssituation des externen Schwerlastverkehrs zum bestehenden und erweiterten Gewerbegebiet "Hofstrütze". Der störende Durchgangsverkehr (LKW-Verkehr zum Gewerbegebiet) in den Wohngebieten der östlichen Blaihofstraße und dem Kohlplattenweg kann somit vermindert werden.

Die geplanten Neubaugebiete zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden und der Weiherstraße im Süden können an bestehende Erschließungsstraßen angebunden werden. Im Norden dient der bestehende Feldweg von der Blaihofstraße zur Weiherstraße und der Ausbau des das Gewerbegebiet begrenzenden Feldweges nach Süden als Haupteerschließung für die Neubauflächen. Im Anschluss an die bestehenden Neubaugebiete im Süden dient die zur Zeit einseitig bebaute Weiherstraße als zukünftige Erschließungsstraße für die Wohngebiete. Die jeweiligen Wohnquartiere sind intern über eine Ringstraße miteinander verbunden. Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Kleine Platzsituationen in den jeweiligen Quartieren schaffen einen Übergangsbereich vom öffentlichen zum privaten Raum. Die geplanten Quartiersplätze dienen zum einen als räumlicher Mittelpunkt der verdichteten Wohnbebauung, zum anderen auch als Kommunikations-, Treff- und Aufenthaltsbereich für die Bewohner. Mehrfachnutzungen der Platzfläche für den ruhenden Verkehr, als Spielfläche, als baumüberstandener Gemeinschaftsplatz fördern neue Nachbarschaften. Fuß- und Radwege vernetzen die Quartiersplätze mit dem "Grüner Anger". Straßenbegleitende Baumreihen bzw. Baumstrukturen auf den Plätzen

Der Feldweg zwischen Blaihofstraße und Weiherstraße bleibt während der ersten Realisierungsabschnitte der Neubauflächen als Zufahrtsmöglichkeit erhalten. Mit Abschluss der Gesamtentwicklung wird diese Wegeverbindung als Fuß- und Radweg weitergeführt. Die Grünzäsuren, die die einzelnen Wohnquartiere gliedernden schaffen den Anschluss an übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen. Südlich des bestehenden Gewerbegebietes wird die Wohngebietserschließung als baumüberstandener Straßenraum, als Zäsur zum angrenzenden Gewerbegebiet ausgebildet. Im Zuge der Weiterentwicklung der Siedlungsflächen und der Arrondierung bestehender Baustrukturen wird der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) optimiert und der Siedlungsentwicklung angepasst.

Erschließungskonzept



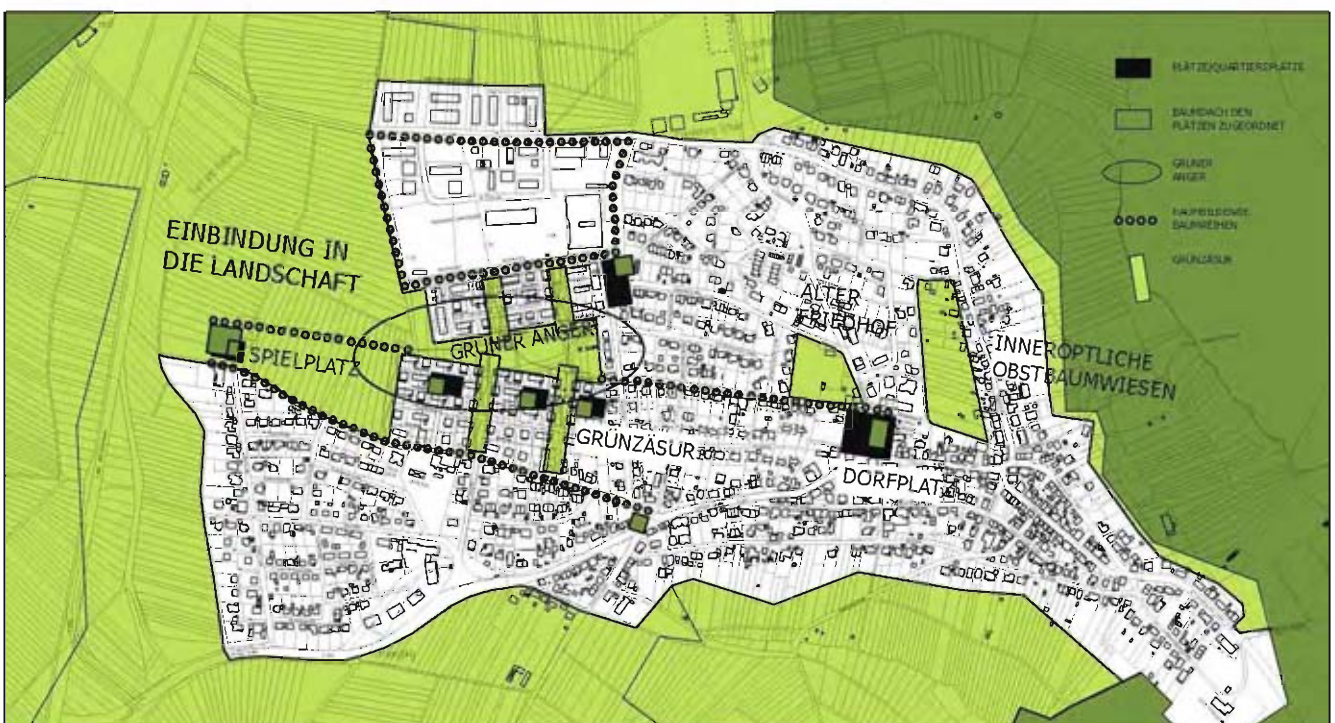
Freiflächenstruktur

Ziel der vorliegenden Planung ist der Erhalt und die Aufwertung der umgebenden wertvollen Natur- und Landschaftsräume. Die im Bereich des östlichen Ortsrandes zur Brandklinge, des südlichen Ortsrandes zum Haldenbach und im südwestlichen Bereich der Zollernstraße Landschaft und Siedlungsraum verzahnenden Übergangsbereiche werden aufgenommen und weiterentwickelt. Die Pfrondorf umgebende Kulturlandschaft soll weiterhin ortsbildprägend bleiben. Die neu geplante "Grüne Spange" von der Ortsmitte über die Süßerstraße, bis hin zur westlichen Weiherstraße bildet das neue grüne Rückgrat von Pfrondorf. Integriert in diese neue grüne Mitte sind bestehende Grünstrukturen wie typische, innerörtliche Streuobstwiesen, der alte bestehende Friedhof, ein zentral gelegener Festplatz im "Grünen Anger" und die Grünzäsuren der neuen Wohnquartiere als Vernetzung zu den bestehenden Wohngebieten. Spielplätze, Aufenthaltsflächen, Kommunikationsorte und ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz unterstützen diese zentrale Grünspange.

Straßenbegleitende Baumreihen unterstützen die geplante Erschließungsstruktur und gestalten somit den neuen öffentlichen Raum. Ökologische Aufwertung der bestehenden Verkehrsflächen durch begleitende Baumpflanzungen und Reduzierung von Versiegelungsflächen. Die neu geplanten Quartiersplätze werden durch Baumdächer räumlich definiert und schaffen für die Bewohner hohe Aufenthaltsqualität.

Der Übergang in die Landschaft wird durch weitere Maßnahmen, die für das Ökokonto noch entwickelt werden, ausgestaltet. Die stark heterogene Struktur des bestehenden Gewerbegebietes soll durch umlaufende, raumbildende Baumreihen, Alleen räumlich definiert werden und den Übergang zum Landschaftsraum verbessern. Im Übergangsbereich zwischen dem neu geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Schule ist eine Grünzäsur geplant, in der zukünftige Sport- und Freizeitflächen untergebracht werden können. Bestehende angrenzende Nutzungen wie z. B. der nördliche Reiterhof werden in diese Konzeption integriert.

Freiflächenkonzept



Topographie, Regenwassermanagement

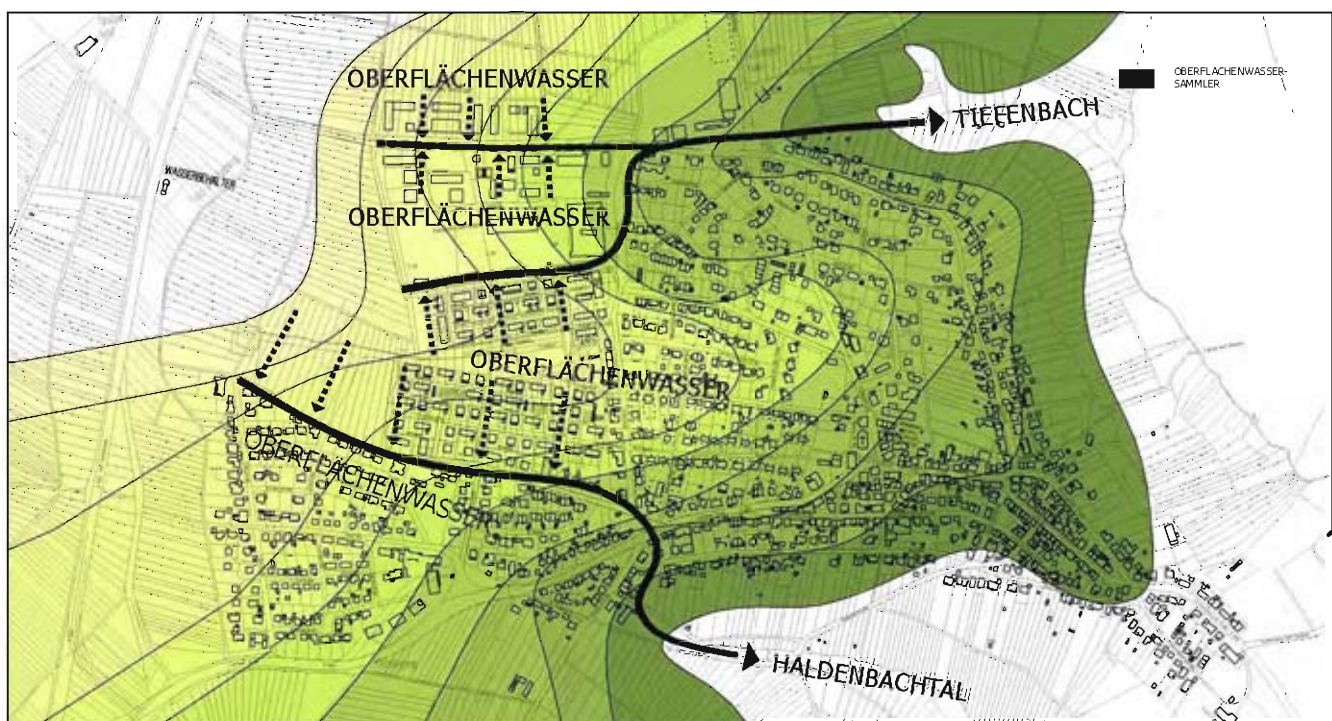
Nach den starken Regenfällen und Überschwemmungen der letzten Jahre kommt dem Thema des Regenwassermanagements starke Bedeutung zu. Im Bereich der neu geplanten Siedlungsflächen soll die bestehende Situation verbessert und im Zuge der Neubaumaßnahmen keine zusätzliche Belastung durch Oberflächenwasser auf die umgebenden, bestehenden Wohngebiete entstehen. Sämtliches Oberflächenwasser in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Drainagen bereits vorhanden) und das Regenwasser in den neuen Ortsquartieren soll im südlichen Bereich entsprechend der vorhandenen Topographie Gräben entlang der Blaihofstraße und der Weiherstraße zugeführt werden. Ziel ist es, das Niederschlagswasser in die natürlichen Vorfluter Tiefenbach und Haldenbach abzuführen.

Innerhalb der Baufelder wird das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) über offenliegende, oberirdische Rigolen und Gräben gesammelt. Die vorhandenen, gliedernden Grünzäsuren nehmen diese Oberflächenwassersammlung auf und gestalten somit zusätzlich den öffentlichen Freiraum.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes "Hofstrütze" wird ebenfalls an das Grabensystem an der Blaihofstraße angebunden.

Bei allen Neubaumaßnahmen wird auf einen minimalen Versiegelungsgrad geachtet. Oberirdische Stellplatzsituationen werden nicht versiegelt ausgeführt, Regenwassernutzung, Regenwasserspeicherung wird in den jeweiligen Wohngebieten gefördert.

Topographie/Oberflächenwasser



Nutzungsstruktur

Neben der Verbesserung der innerörtlichen Nutzungsstruktur werden bestehende Nutzungen erweitert und fehlende neue Nutzungen hinzugefügt.

Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist es, durch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten im Kontext zu den angrenzenden Wohnbauflächen einen lebendigen Ortsteil zu unterstützen.

Im Rahmen der verdichteten Wohnformen sind nicht nur verdichteter Einfamilienhausbau, sondern auch Wohngemeinschaften und Wohnnachbarschaften geplant. Betreutes Altenwohnen bzw. neue Wohnformen im Alter und integriertes Wohnen werden angeboten. Kurze Wege, direkte Anbindungen, Vernetzung von unterschiedlichen Nutzungen, von Neuem und Bestehendem, verdichten diesen Stadtraum zu einem Ganzen. Die Erweiterung der Wohnbauflächen ist in drei Realisierungsabschnitte gegliedert.

Auslagerungen von bestehenden Nutzungen in der Ortsmitte wie z. B. Feuerwehr werden überprüft und öffentliche Nutzungen werden im Bereich der Neubauf Flächen integriert. Die Entwicklung neuer Sport- und Freizeitflächen, sowie die Erweiterung des neuen Friedhofes sind nördlich der Blaihofstraße geplant.

Das bestehende Gewerbegebiet "Hofstrüttele" deckt den heutigen Bedarf an Gewerbeflächen nicht mehr ab, nördlich der Blaihofstraße wird für diesen Bedarf eine neue Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Auf eine flexible Parzellierung wurde Wert gelegt. In diesem Bereich ist auch ein möglicher neuer Standort für die örtliche Feuerwehr vorgesehen.

Ressourcensparendes Bauen

Die geplanten Wohngebietserweiterungen sind unter dem Gesichtspunkt des ressourcensparenden Bauens angelegt. Eine höhere Verdichtung entspricht dem behutsamen Umgang mit den natürlichen Grundlagen. Die geplanten Wohnstrukturen richten sich nach Süden und Westen aus. Möglichkeiten der Nutzung alternativer Energien wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc. werden durch die Planung geschaffen. Die ressourcensparende Optimierung soll erfolgen durch: Ausrichtung der Bebauung, Orientierung der Dachflächen, maximale Reduzierung der versiegelten Flächen, Begrünung von Dachflächen und ein übergeordnetes Regenwassermanagement.

Nutzungsstruktur



Berechnungen

Die bauliche Erweiterungsfläche ist in drei Bauabschnitte gegliedert. Die Entwicklung in Bauabschnitten gewährleistet eine sukzessive Siedlungserweiterung, die auf den aktuellen Bedarf konkret reagieren kann. Jeder Bauabschnitt bildet eine in sich geschlossene Ortsarrondierung (siehe Kapitel III Umsetzungsmöglichkeiten).

Städtebauliche Kenndaten auf der Grundlage der Rahmenplanung vom 18.07.2003

Bauabschnitt	Nutzungsbereiche	mögl. Wohneinheiten	Fläche
BA 1	- allg. Wohngebiet (WA) Nord	ca. 18 WE	ca. 6.220 m ²
	- allg. Wohngebiet (WA) Süd	ca. 15 WE	ca. 5.810 m ²
BA 2	- allg. Wohngebiet (WA) Nord	ca. 30 WE	ca. 7.390 m ²
	- allg. Wohngebiet (WA) Süd	ca. 42 WE	ca. 16.380 m ²
BA 3	- allg. Wohngebiet (WA) Nord	ca. 25 WE	ca. 8.370 m ²
	- allg. Wohngebiet (WA) Süd	ca. 45 WE	ca. 18.750 m ²
	- Gewerbegebietserweiterung GE 1		ca. 17.050 m ²
	- Sport- und Freizeitflächen		ca. 20.000 m ²
	- Grünzäsuren zwischen BA 1-3		ca. 7.190 m ²
	- zentrale Grünfläche "Grüner Anger"	- Festwiese - Spielplätze - Regenwassermanagement - Freiflächen, Bolzplatz	ca. 16.200 m ²

Zusammenstellung

• WA-Flächen ohne Grünzäsuren	ca. 62.920 m ² =	ca. 6,3 ha
• WA-Flächen inkl. Grünzäsuren	ca. 70.110 m ² =	ca. 7,0 ha
• GE-Flächen	ca. 17.050 m ² =	ca. 1,7 ha
• Sport- und Freizeitflächen	ca. 20.000 m ² =	ca. 2,0 ha
• Grünflächen "Grüner Anger"	ca. 16.200 m ² =	ca. 1,6 ha

Ermittelte Einwohnerzahl

Im WA (allgemeines Wohngebiet) wurden pro WE ca. 2,2 Einwohner angesetzt.

MI als Abstufung zum vorhandenen Gewerbegebiet Hofstrüttele ist südlich angrenzend ein Mischgebiet geplant.

WA gesamt ca. 175 WE x 2,2 = 385 Einwohner.

Dies entspricht einer Wohndichte von ca. 60 Einwohner/ha.

Die vorgeschlagenen Wohnbauflächen haben eine Größe von ca. 6,3 ha. Ermittelt wurde ein Bedarf von ca. 4,7 ha unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken (siehe Kap. I. 4.).

Die städtebauliche Planung überschreitet den ermittelten Flächenbedarf für das Wohnen um ca. 1,6 ha. Diese Überschreitung wird städtebaulich begründet. Angestrebt wird eine städtebaulich geordnete Ortsrandausbildung nach Westen, die die naturräumlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wegebeziehungen berücksichtigt.

Darüber hinaus kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle bestehenden Baulücken im Laufe von 20 Jahren bebaut sind.

6.3 Umweltverträglichkeit

Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Bebauungspläne in drei Bauabschnitten (siehe Kap. III.7) muss geprüft werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Gesetzliche Grundlage sind § 3a und § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in Verbindung mit Nr. 18.7. der Anlage 1 UVPG. Hiernach ist ab einem Schwellenwert von 2 ha zulässiger Grundfläche eine "allgemeine Vorprüfung" (Screening) erforderlich. Mit dieser soll im Einzelfall festgestellt werden, ob eine UVP nötig wird. Kriterien für diese überschlägige Einschätzung sind die Merkmale des Projektes, der Standort des Projektes und die Merkmale der potenziellen Auswirkungen. Ab einer Größe von 10 ha zulässiger Grundfläche wäre eine UVP verpflichtend durchzuführen.

UVP-Pflicht, Vorprüfung

Mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 2,6 ha liegt die Größe der Erweiterungsflächen im Prüfbereich des UVPG.

Da die Umsetzung des Rahmenplanes Pfrondorf zu einer grundsätzlichen Umstrukturierung des Geländes führen wird und die neue Nutzung intensiver als die bisherige sein wird, sind die Wirkungen auf evtl. empfindliche oder besonders wertvolle Schutzgüter und Umweltnutzungen zu betrachten.

Auch wenn der Rahmenplan schrittweise in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt wird, soll bereits im ersten Bebauungsplanverfahren eine UVP für den gesamten Entwicklungsbereich erarbeitet und vorgelegt werden.

6.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Wichtige Vorgabe bei der Ausgestaltung des Rahmenplanes ist es, die neue Flächeninanspruchnahme so verträglich wie möglich zu gestalten und dadurch die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten.

Die Verpflichtung hierzu erwächst aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), konkretisiert durch die §§ 10 bis 12 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG)). Hiernach wird unter einem Eingriff die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verstanden, die im Folge von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche entstehen kann. Liegt wie hier durch die Ausweisung neuer Entwicklungsflächen ein Eingriff vor, verlangt die Eingriffsregelung, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen (Vermeidung, Minimierung), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Standortwahl

Bereits bei der Betrachtung unterschiedlicher Standortalternativen für die Siedlungserweiterung wurde auf größtmögliche Verträglichkeit geachtet und die Inanspruchnahme empfindlicher Landschaftsteile vermieden. Die "Landschaftsplanerische Voruntersuchung" weist den jetzt ausgewählten Erweiterungsbereich "Weiherfeldesäcker und Weiher" als den Verträglichsten aus.

Ausgestaltung der Planung

Bei der Ausgestaltung der Planung an diesem Standort sind Maßnahmen vorgesehen, durch die negative Eingriffsfolgen minimiert werden können. Diese werden im Verlaufe der weiteren Planungen konkretisiert:

- Flächensparendes Bauen zur Minimierung des Bodenverbrauchs,
- Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung (als Angebot),
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Wegen und Stellplätzen,
- Sammeln von unverschmutztem Regenwasser und Zuführen zu Versickerungsgruben, um den Oberflächenabfluss zu minimieren und zur Anreicherung des Grundwassers,
- Integration von Gräben entlang des nördlichen und südlichen Randes des Entwicklungsbereiches, um die aktuell angespannte Abflusssituation bei Starkregenereignissen zu regeln und zu verbessern,
- energiesparende Bauweisen,
- südorientierte Ausrichtung der Gebäude zur optimalen passiven Energienutzung.

6.5 Kompensation negativer Eingriffsfolgen

Durch die oben aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsbemühungen können die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wesentlich reduziert werden. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, zum einen durch Flächeninanspruchnahme, zum anderen durch Belastungen, die zum Beispiel aus Immissionen entstehen können.

Eine genaue Untersuchung der Eingriffsfolgen findet im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne statt. Aufgabe der vorliegenden Planungsstufe ist es, den ungefähren Kompensationsbedarf abzuschätzen, der bei der Umsetzung des Rahmenplanes entstehen wird. Dabei soll die Kompensation soweit wie möglich im Planungsgebiet selbst erfolgen.

Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet

Hier sind in erster Linie die Maßnahmen zur Be- und Eingrünung zu nennen, ebenso die Entwicklung der Grünspanne im Zentrum des Gebietes. Überschlüssig betrachtet lassen sich dadurch die Beeinträchtigungen von Klima/Luft und Landschaftsbild ausgleichen, ebenso der Verlust von Einzelbäumen und des zum Teil intensiv genutzten Grünlandes. Der Verlust von Boden (Versiegelung) und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotop (Verlust der Streuobstwiesen am süd-östlichen Rand des 1. Bauabschnittes) können damit nicht ausgeglichen werden.

Ausgleichsbedarf

Erhebliche und nicht im Gebiet ausgleichbare Beeinträchtigungen für Arten und Biotop entstehen dadurch, dass die Streuobstwiesen am südöstlichen Gebietsrand in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich hierfür soll möglichst funktionsnah geschaffen werden, beispielsweise durch die Neuanlage einer Obstwiese. Grundsätzliche Möglichkeiten hierzu zeigt das nachfolgende "Konzept zur Landschaftsentwicklung" auf. Der Umfang der nötigen Maßnahmen bemisst sich nach den theoretischen Wiederherstellungskosten für die verloren gegangenen Lebensräume zuzüglich des Versiegelungszuschlages. Die Berechnung wird entsprechend dem Ökokontomodell der Universitätsstadt Tübingen vorgenommen.

Konzept zur Landschaftsentwicklung in Pfrondorf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ausgleichskonzeption zum Rahmenplan. Zielsetzung ist es, durch zahlreiche Maßnahmen vor allem nördlich und westlich von Pfrondorf die Landschaft für die Erholung aufzuwerten, sowie gleichzeitig die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt zu verbessern und zu vernetzen. Die weitere Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der aktuellen Erarbeitung eines Maßnahmenpools für das Ökokonto. Hier werden ausreichend Maßnahmen für den Kompensationsbedarf des Rahmenplanes zur Verfügung gestellt.



III. Umsetzungsmöglichkeiten

7. Realisierungsabschnitte, Umsetzungsbeispiele

Der vorliegende Rahmenplan ist für einen Zeithorizont von ca. 20 Jahren ausgelegt. Die beschriebenen Maßnahmen lassen sich in von einander unabhängigen Zeitabschnitten planen, umsetzen und realisieren. Zeitlich parallele Entwicklungen sind möglich.

Im Bereich der bestehenden Ortsmitte sind für die beiden Bereiche "Herwigweg" und "Breite" bereits Bebauungspläne vorhanden. Die Maßnahmen zur Revitalisierung der historischen Ortsmitte laufen parallel zu den Nutzungsüberlegungen in den Neubaugebieten. Alternative Standorte und Nutzungsvarianten werden in beiden Planungsprozessen berücksichtigt. Der Rahmenplan dient als Gesamtkonzept für die jeweiligen zeitlich unabhängigen Einzelplanungen.

Die Erweiterungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes und die Wohnbauerweiterungsflächen sind in Bauabschnitte gegliedert. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation entlang der Blaihofstraße ist das zukünftige Gewerbegebiet bedarfsbedingt entwicklungsfähig.

Die Erweiterungsflächen für das Wohngebiet sind in drei größere Bauabschnitte gegliedert. Ringartig von der Ortsmitte heraus nach Westen entwickeln sich diese Realisierungsabschnitte. Jeder Bauabschnitt stellt einen in sich abgeschlossenen Siedlungskörper dar, so dass die stadträumliche Situation und der Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum immer städtebaulich verträglich geschaffen wird. Die geplanten Neubauf Flächen können somit entsprechend dem entstehenden Bedarf zeitlich unabhängig umgesetzt werden. Die geplanten drei Bauabschnitte beinhalten immer einen südlichen und einen nördlichen Erweiterungsbereich.

Da alle Planungsmaßnahmen ineinander greifen und sich gegenseitig bedingen, wurde mit den vorbeschriebenen Realisierungsmöglichkeiten eine maximale Flexibilität für die zukünftige, zeitlich räumliche Entwicklung gegeben.

Möglicher 1. Bauabschnitt



Möglicher 2. Bauabschnitt



Möglicher 3. Bauabschnitt



Exemplarisches Wohnquartier nördlich der Weiherstraße



Beispiel für den "Grüner Anger"



Beispiel für ein verdichtetes Wohnquartier



Beispiel für den zentralen Grünbereich "Grüner Anger"



Anhang

Verfahrensablauf

● Sitzungen	06.04.2001	- Ortschaftsrat Pfrondorf
	23.04.2001	- Planungsausschuss
1. Bürgerbeteiligung	20.06.2001	- Bürgerversammlung / Informationsveranstaltung in Pfrondorf - Planvorstellung und Diskussion (ca. 150-200 interessierte BürgerInnen)
● TÖB-Beteiligung und Beteiligung der Ämter	25.10.2001	- Vorstellung der städtebaulichen Rahmenplanung, TÖB's (Träger öffentlicher Belange)
	31.12.2001	- Eingang der Anregungen und Bedenken von 18 Bürgerinnen und Bürgern und 1 Anregung mit Unterschriftenliste (92 Unterschriften)
	31.12.2001	- Eingang der Anregungen und Bedenken von 14 TÖB's und 6 Ämtern
○ Sitzungen	20.02.2002	- Ortschaftsrat Pfrondorf
	10.11.2002	- Ortschaftsrat Pfrondorf
2. Bürgerbeteiligung	21.01.2003	- Bürgerversammlung/ Informationsveranstaltung in Pfrondorf - Vorstellung der überarbeiteten, weiterentwickelten Rahmenplanung (ca. 100 interessierte BürgerInnen)
○ Sitzungen	18.07.2003	- Ortschaftsrat Pfrondorf
	21.11.2003	- Ortschaftsrat Pfrondorf
	29.01.2004	- Planungsausschuss
	02.02.2004	- Gemeinderat

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan setzt sich mit den grundlegenden Entwicklungspotenzialen einer möglichen Stadtentwicklung langfristig für einen Zeitrahmen von ca. 20 Jahren auseinander. Er ist eine informelle Planung und dient als Grundlage für die zukünftige städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Entwicklung und enthält Aussagen für die Planungsbereiche Stadtgestaltung, Nutzung, Verkehr und Grünflächen. Der Rahmenplan wurde in Zusammenarbeit zwischen Architekten, der Stadtverwaltung, dem Ortschaftsrat, den Bürgern von Pfrondorf und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB's) in einem Planungsprozess erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte in enger Kooperation mit allen Beteiligten. Anregungen, Stellungnahmen und Vorschläge wurden in die Planung integriert. Übergeordnete Planungsüberlegungen der Leitliniendiskussion für die Universitätsstadt Tübingen sind in die städtebauliche Rahmenplanung für Pfrondorf integriert.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur auf der Grundlage einer breiten Öffentlichkeit umgesetzt werden. Informationsveranstaltungen, Bürgerveranstaltungen und Ortschaftsratssitzungen waren Forum und sind Forum für die Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans.

Erste planungsrechtliche Schritte dieser langfristigen städtebaulichen Entwicklung sind die Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplanes und auf dessen Grundlage, die Erarbeitung von Bebauungsplänen einzelner Teilbereiche in zeitlich sinnvollen Abschnitten.

Der Rahmenplan ist Beginn einer Auseinandersetzung mit Planungsinhalten innerhalb eines Planungsprozesses. Er kann nur ein Instrument der Selbstbindung sein und ist somit Richtlinie für zukünftige Entscheidungen des Ortschaftsrats Pfrondorf sowie des Gemeinderats der Universitätsstadt Tübingen.

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtebaubericht, 1995
3. Vorträge über Grundlagen des Verkehrs, 1995
4. Verkehrsforum Tübingen, 1996
5. Zentren- und Märktekonzept, 1999
6. Ortsbildsatzungen, Lustnau, Hagelloch, 2000
7. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenausweisung, 2000
8. Gewerbe, 2000
9. Innerörtliche Baulandpotenziale, 2000
10. Städtebaulicher Rahmenplan Weststadt, 2000
11. Workshop zum Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, 2001
12. Tübingen 2030 - Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung/
Grundlagen für den Leitlinienprozess, 2001
13. Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide
Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan, 2003
14. Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung, 2003
15. Planungswerkstatt Nordstadt, 2004
16. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, 2004

