

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat Mitte

Betreff: **Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug: 334/2005, 87/2007

Anlagen: Lageplan vom 16.06.2008 (Anlage 1)
Städtebaulicher Entwurf vom 16.06.2008 (Anlage 2)
Geländeschnitt vom 12.06.2008 (Anlage 3)
Erläuterungsbericht vom 12.06.2008 (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskapf“ im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Grundlage für das frühzeitige Beteiligungsverfahren ist das Plankonzept vom 12.06./16.06.2008.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2006 (Vorlage 334/2005) wird aufgehoben.
4. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

Ziel:

Für den im Lageplan dargestellten Bereich zwischen Gartenstraße und Hundskapfklänge sollen nach Abbruch des Alten- und Pflegeheims „Haus am Österberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Flst. Nr. 664/4, 665, 685/2 und 685/3 südlich der Hundskapfklänge und das Flst. Nr. 695/3 im nordöstlichen Teil werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um im Sinne der Innenentwicklung bauliche Ergänzungen zu ermöglichen und fußläufige Wegeverbindungen in die Altstadt und auf den Österberg zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Als Ersatz für das „Haus am Österberg“ realisiert die Samariterstiftung derzeit im Mühlenviertel in Dendingen (ehem. Wurster & Dietz Gelände) und auf dem ehemaligen Gärtneriegelände zwischen der Friedrich-Dannenmann-Straße und der Gösstraße Alten- und Pflegeheime. Das Siedlungswerk (gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart) hat das Grundstück des „Haus am Österberg“ erworben und möchte das Grundstück entsprechend dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs für Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Das „Haus am Österberg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße-Hundskopf“ aus dem Jahre 1967, der große Baufenster und Terrassenbauweise vorsieht. Zur Umsetzung des planerischen Beitrags aus dem Wettbewerb ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Bereichen weitere Planungsüberlegungen, die Anlass gaben, den Geltungsbereich zu erweitern.

Der CVJM (Christlicher Verein Junger Menschen, Tübingen) beabsichtigt auf seinem 2.840 m² großen Grundstück, Gartenstraße 81, Flst. Nr. 665, ein zusätzliches Gebäude zu realisieren, was städtebaulich und unter dem Aspekt der Innenentwicklung begrüßt wird. Für das Grundstück existiert derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan, so dass die zusätzliche Baumöglichkeit planungsrechtlich gesichert werden soll.

Auf die Verwaltung sind Interessenten mit Bauwünschen auf dem Flst. Nr. 695/3 am nordöstlichen Ende der Hundskapfklinge zugekommen. Für dieses Grundstück existiert bereits Planungsrecht, in Form eines Baufensters und der in steilen Hanglagen problematischen Festsetzung von Vollgeschossen. Das Gebäude soll in seiner Lage und Höhenentwicklung mit der neu geplanten Bebauung abgestimmt werden und wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein wichtiges städtebauliches Thema des Planungsverfahrens ist die fußläufige Verknüpfung der Neubebauung mit der Altstadt und der Wohnbebauung auf dem Österberg. Auch unter diesem Gesichtspunkt wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Geprüft werden soll eine Wegeverbindung zur Innenstadt über das Grundstück der CVJM, Flst. Nr. 665, die sich eine öffentliche Wegeverbindung über ihr Grundstück vorstellen kann. Alternativ wäre eine Fußwegeverbindung über das Grundstück des Landkreises Flst. Nr. 685/3 ggf. möglich. Eine Wegeverbindung zum Österberg könnte östlich über das Flst. Nr. 695/3 und 700/1 hergestellt werden, weitere Anbindungsmöglichkeiten nach Westen werden im Rahmen der Planung geprüft.

2. Sachstand

Das Siedlungswerk hat für das Grundstück des derzeitigen „Hauses am Österberg“ einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Zur Teilnahme eingeladen waren insgesamt 15 Architekturbüros. Das Preisgericht hat am 08.02.2007 den ersten Preis an das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte, Stuttgart vergeben und der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.03.2007 beschlossen, diesen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskopf“ zu Grunde zu legen (vgl. Vorlage 87/2007).

Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterbearbeitet. Untersucht wurden insbesondere die geologische und topographische Situation im Bestand und nach Abbruch des „Hauses am Österberg“. Daraufhin wurde die Höhenlage der geplanten Gebäude konkretisiert. Für die notwendigen Auffüllungen sollen Teile des Abbruchmaterials verwendet werden.

Die Planung sieht ca. 100 neue Wohneinheiten im Geschoss- und verdichtetem Einfamilienhausbau vor. Im Zuge der weiteren Planung sind die Erschließung, die Ver- und Entsorgung, die Höhenentwicklung der Bebauung, ihre Vernetzung mit der Innenstadt und landschaftliche Einbindung weiter zu entwickeln. Der Planungsstand, der dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt werden soll und die weiteren Planungsabsichten sind in den Anlagen dieser Vorlage dargestellt.

Zum 01.01.2007 wurde auch das Baugesetzbuch geändert, das für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vorsieht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Hundskopf“ wird eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt, weshalb eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen (Vorprüfung im Einzelfall) unterbleiben kann. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt. Es wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2006 fortgeführt werden mit der Konsequenz, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird und ein Umweltbericht erforderlich ist.
- 3.2 Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB entsprechend dem Beschlussantrag aufgestellt werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

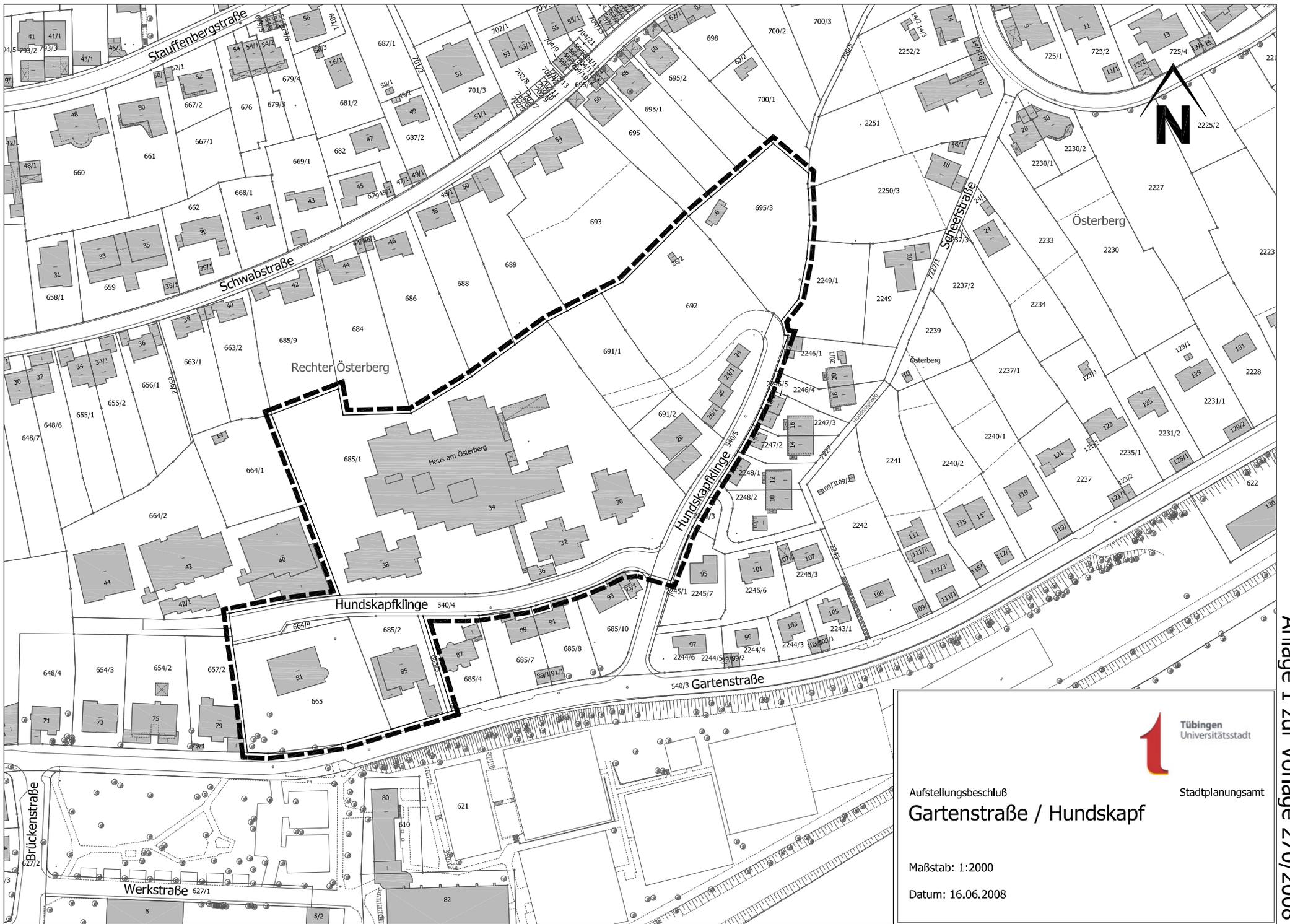
Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.2 zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die notwendige zusätzliche Erschließung wird in Abstimmung mit der Stadt vom Siedlungswerk gebaut und geht anschließend über einen Erschließungsvertrag an die Stadt über.

6. Anlagen

- Lageplan vom 16.06.2008 (Anlage 1)
- Städtebaulicher Entwurf vom 16.06.2008 (Anlage 2)
- Geländeschnitt vom 12.06.2008 (Anlage 3)
- Erläuterungsbericht vom 12.06.2008 (Anlage 4)



Aufstellungsbeschuß
Gartenstraße / Hundskapf

Maßstab: 1:2000
Datum: 16.06.2008

Stadtplanungsamt

Anlage 1 zur Vortage 270/2008



- MFH V Mehrfamilienhaus - 5 geschossig
- RH III Reihenhaus - 3 geschossig
- DH III Doppelhaus - 3 geschossig
- TGA Tiefgaragenausfahrt

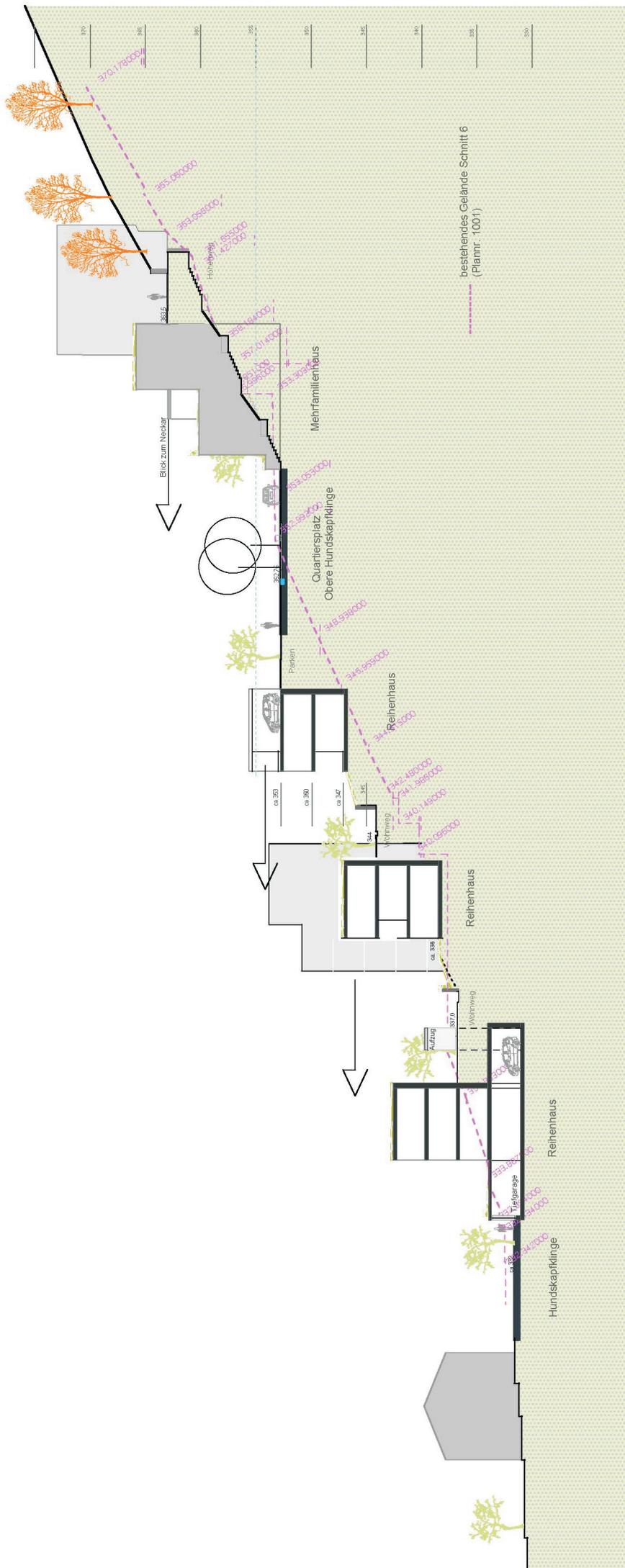
- Tiefgarage
- - - Gebäudebestand
- Bauabschnitt
- räumlicher Geltungsbereich

Stadt Tübingen - Bebauungsplan "Gartenstraße/Hundskapf"
 Städtebaulicher Entwurf

Lageplan M 1:1000
 Vorentwurf 16.06.2008

Auer + Weber + Assoziierte, Stuttgart - Becker + Haindl . Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten, Stuttgart





Stadt Tübingen - Bebauungsplan "Gartenstraße/Hundskapf"
Städtebaulicher Entwurf

Querschnitt M 1:500
 Vorentwurf 12.06.2008

Auer + Weber + Assoziierte, Stuttgart - Becker + Haindl - Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten, Stuttgart

Anlage 4 zur Vorlage 270/08

Architekten.
Stadtplaner.Landschaftsarc
hitekten

Nonnenwaldstraße 22
D-70186 Stuttgart

fon +49 (0)711 2858400
fax +49 (0)711 2858402

architekten@becker-haindl.de

Wohnen am Österberg – Tübingen,
Erläuterungsbericht – Aufstellungsbeschuß B-Plan „Gartenstraße/Hundskopf“

12 06 08

Situation - Ausgangslage

Das Gebiet Österberg entwickelt sich vom Tübinger Stadtzentrum aus Richtung Osten, parallel zum Neckar. Die Nordseite des Österbergs ist weitgehend unbebaut. Die wegen seiner Zentrumsnähe und seiner Südhanglege begehrte Wohnlage auf der Südseite des Österbergs ist in drei Zonen gegliedert. Während sich der Oberhang mit seiner aufgelockerten Einzelhausbebauung mit beherrschenden Blickbeziehungen zum Talraum und dem Gegenhang darstellt, ist die Bebauung des Unterhangs durch freistehende und teilweise verdichtete Mehrfamilienhäuser geprägt. Am Südrand der weitgehend unverbauten Mittelhangzone liegt, zirka 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt, das Planungsgebiet. Die geplante Wohnbebauung ersetzt die Bebauung des "Hauses am Österberg".

Städtebauliche Kennwerte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“ :	ca.	2,8 ha
Größe des Baugrundstückes		
Siedlungswerk:	ca.	1,8 ha
Nettobauland:	ca.	18.800 m ²
Straßen, Wege, öffentl. Grün:	ca.	9.200 m ²
Grundfläche der geplanten Wohnbebauung (ohne TG, ohne Nebengebäude)	ca.	4.150 m ²
Geplante Wohneinheiten:	ca.	100

Städtebauliche Konzeption - Generelle Leitlinien

Als "Spielregel" für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich werden folgende generelle Leitlinien angestrebt:

- Anordnung der Baulichkeiten entlang der Höhenlinien des Österbergs unter Beachtung und Freihaltung der "Mittelhangzonen".
- Tendenzielle Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südrichtung, um die "Fließrichtung" der städtebaulichen Entwicklung zu stärken.
- Durchgängige Südorientierung von kompakten Wohneinheiten zur Erreichung eines maximalen aktiven und passiven Solarenergieertrags.
- Schaffung eines durchgrüntes, maßvoll verdichteten Wohngebietes, welches ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen bietet.

Baustruktur

Die Wohnbebauung wird durch eine sich linear entlang der Höhenlinien entwickelnde Eigenheimbebauung bestimmt. Drei bis vier Einheiten werden jeweils zu Reihenhausgruppen zusammengefasst. Anfang und Ende der Eigenheimbebauungen werden durch punktförmige Mehrfamilienhäuser akzentuiert. Die Bebauung bietet für alle Wohneinheiten gleichermaßen optimale Voraussetzungen für Besonnung, Orientierung und visuellen Bezug zum Talraum des Neckars. Die unterschiedliche Anordnung der Hauszugänge und die Variabilität in Größe und Raumanordnung lassen ein vielfältiges Wohnangebot entstehen, das familiengerechtes Wohnen ebenso ermöglicht, wie altersgerechtes Wohnen und Wohnen für "Singles".

Verkehrsstruktur

Die Erschließung baut auf der bestehenden Verkehrsstruktur auf. Von der Gartenstraße führt eine Erschließungsstraße die Hundskapfklänge hinauf. Von dieser werden parallel zu den Höhenlinien der untere und obere Erschließungsstich Richtung Westen geführt. Der obere Erschließungsstich weitet sich linsenförmig zu einem Quartiersplatz auf. Überlagert wird die Struktur der Fahrerschließung von einem Netz von Fußwegverbindungen, das an die Anknüpfungspunkte in der Nachbarschaft anbindet. Ein Ost-West verlaufender Höhenweg oberhalb der Bebauung könnte eine Fußwegverbindung in der Mittelhangzone bis zur westlichen Hangkante des Österbergs und somit bis zum Übergang zu den zentralen Stadtbereichen schaffen.

Bauabschnitte

Es ist vorgesehen die Bebauung des Österbergs in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

Energiekonzept

Für die geplante Wohnbebauung am Österberg in Tübingen soll ein innovatives und zukunftsfähiges Energiekonzept entwickelt werden. Das angestrebte ökologische Konzept sieht eine Wärmeversorgung vor, die sich konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung orientiert.

Es wird ein Energiestandard angestrebt, der die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich unterschreitet. Es wird kfw40 als Energiestandard angestrebt.

Dies wird durch eine Kombination von verbessertem baulichem Wärmeschutz und einer Nahwärmeerzeugung erreicht, die den Primärenergieeinsatz deutlich reduziert.

Ein wirtschaftlich vertretbarer Aufwand für den verbesserten baulichen Wärmeschutz wirkt langfristig und ist damit, in Verbindung mit den ebenfalls energetisch optimierten Südverglasungen die Grundlage für einen reduzierten Wärmebedarf.

Der verbleibende Wärmebedarf wird aus einer gemeinsamen Heizzentrale im UG der Gebäude gedeckt. Das erforderliche Wärmenetz wird weitgehend durch die Tiefgaragen, Keller und Nebenräume geführt. Dabei werden möglichst kurze Leitungslängen angestrebt. Diese Faktoren stellen günstige Rahmenbedingungen für eine zentrale Wärmeversorgung dar, die sich mit geringen Verteilverlusten und günstigen Netzkosten umsetzen lässt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt entweder in Kraft-Wärme-Kopplung durch eine Erdgas-BHKW (Blockheizkraftwerk) oder durch eine Holzpelletsheizung mit Solarunterstützung. Beide Techniken führen zu einer großen Einsparung an Primärenergie und eine entsprechende Reduktion der CO₂-Emissionen. Die Kollektoren können optimal auf den Flachdächern aufgeständert werden. Die

Kombination von Holzpelletkessel und thermischer Solaranlage erlaubt einen effizienten Betrieb des Holzkessels und im Sommer die Doppelnutzung von Anlagenkomponenten (z.B. Pufferspeicher). Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit.

Welche Technik letztendlich zum Einsatz kommt (BHKW oder Pellets und Solarthermie), wird in einer vergleichenden Betrachtung untersucht, sobald weitere Planungsgrundlagen – insbesondere weitere Angaben zur späteren Bebauung – verfügbar sind. Dabei werden Investitionen, Betriebskosten und Emissionen miteinander verglichen.

Insgesamt wird ein Energiekonzept umgesetzt werden, mit dem die CO₂-Emissionen und der Primärenergieeinsatz um mehr als 50 % gegenüber einem konventionellen Ansatz reduziert werden.

Geologie

Der anstehende Baugrund besteht aus meist 1 m, teilweise bis 4 m mächtigen, überwiegend bindigen künstlichen Auffüllungen. Darunter folgen im oberen Bereich des Hanges die Schlufftonsteine und Dolomitsteine der sog. Oberen Bunten Mergel. Sie werden unterlagert von einer Wechsellagerung aus Schlufftonsteinen und Sandsteinen der sog. Kieselsandschichten. Darunter folgen Schlufftonsteine der sog. Unteren Bunten Mergel, in die bereichsweise auch Gips eingelagert ist.

Abgesehen von teilweisen oberflächennahen Verwitterungsschwarzen sind die natürlich anstehenden Festgesteine zur Lastabtragung gut geeignet.

Bei zwei von vier der 8 m bis 20 m tiefen Bohrungen wurde Grundwasser bei 9 m und 14,7 m unter Gelände angetroffen. Es liegt demnach so tief, dass es für das Bauvorhaben keine große Bedeutung hat.

Geländemodellierung

Es ist geplant das Gelände, nach Abbruch der bestehenden Gebäude „Haus am Österberg“, im qualifizierten Erdbau aufzufüllen, auf die jeweiligen vorgesehenen Gebäudezugangshöhen. Teilweise können, nach jetzigem Planungsstand die Rückwände der Gebäude zur Hangsicherung dienen. Derzeit laufen Baugrund- und Gebäudeuntersuchungen zur Klärung dieses Bereiches.

Grünstruktur

Landschaftliche Spuren

Das Planungsgebiet wird geprägt durch das Kerbtal des Neckars, das sich in westlicher Richtung, zur Altstadt hin, aufweitet. Damit diese besondere landschaftliche Gegebenheit erlebbar bleibt, wird die Neubebauung möglichst weit in den Unterhang gelegt.

Es ist geplant, die Überleitung vom Unterhang, der bebauten Zone zum Mittelhang, der landschaftlichen Zone, mittels einer Birnbaumreihe entlang des Höhenwegs zu bilden. Zwischen der Bebauung werden hangparallel Fußwege geführt, die von Entwässerungsmuldenrigolen begleitet werden.

Der Straßenraum wird durch kleinkronige Holz-Apfelbäume auf Privatgrund charakterisiert.

Niederschlagswasser

Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zurückzuhalten und verzögert dem Mischwasserkanal zuzuführen.

So könnte eine Kombination aus Rinnen und Rigolen Oberflächenwasser verzögert und reduziert abgeben. Am Ende eines Rigolenstranges ist es geplant das Niederschlagswasser gedrosselt dem Kanal zuzuführen.

Am Quartiersplatz ist beabsichtigt eine Wasserfläche anzubieten, die in das Entwässerungssystem integriert ist und zum Verweilen einlädt.

Erschließungsstraßen

Es ist geplant die Erschließungsstraßen konsequent als verkehrsberuhigte Bereiche zu konzipieren und im Bereich des Quartiersplatzes als Einbahnstraßen auszuführen. Besonderes Augenmerk ist auf die Übergänge - Öffentlicher Straßenraum – Privatgrund - zu legen. Hier spielen Material, Geländesprünge mit Mauern, Stufen, sowie die privaten Stellplatzflächen eine bestimmende Rolle.

Parkierung

Die Einfamilienhäuser der Reihenhausbebauung erhalten 2 Stellplätze je Wohneinheit, als integrierte Carports im Haus, bzw. als offene Stellplätze im Vorgartenbereich. Die Parkierung der Geschosswohnungsbauten erfolgt in, weitgehend natürlich belüfteten Parkdecks bzw. Tiefgaragen. (Stellplatzschlüssel ca. 1,2). Im öffentlichen Straßenraum werden einige Besucherstellplätze angeordnet.

Aufgestellt: Auer-Weber-Assoziierte, Becker + Haindl . 16.06.08ph
EGS-plan, Dipl.-Ing. Jörg Baumgärtner
Smoltczyk & Partner, Dr.-Ing. Thomas Rumpelt