

Bürgermeisteramt Tübingen
Stadtplanungsamt
Stefanie Lausch, Telefon: -2762
Gesch. Z.: 71

Vorlage 291/2008
Datum 08.08.2008

Beschlussvorlage

Zur Behandlung im: **Gemeinderat**
Zur Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Zur Kenntnis: **Ortsbeirat Nord**

Betreff: **Innenentwicklung**
Rückbau der Waldhäuser Straße zugunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten

Bezug: -
Anlagen: Übersichtsplan (Anlage 1)
Flächengewinn /Bauflächen /Freiflächen (Anlage 2)
Bebaubarer Bereich aus landschaftsplanerischer Sicht (Anlage 3)
Bebauungsskizzen (Anlage 4, 5 und 6)
Schemaschnitte (Anlage 7)

Beschlussantrag:

Die vorliegenden Planungsüberlegungen zugunsten ergänzender Baumöglichkeiten infolge des Rückbaus der Waldhäuser Straße werden weiterverfolgt und die Verwaltung beauftragt, für das Areal des Bärenspitzes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel:

Mit dem Rückbau der Waldhäuser Straße soll eine Innenentwicklung im Bereich des Bärenspitzes ermöglicht werden, um zusätzliche, innenstadtnahe Baumöglichkeiten zu gewinnen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Um den beständig wachsenden Verbrauch von Grund und Boden aufzuhalten, ist die Universitätsstadt Tübingen bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben. Innerstädtische Brachflächen und Baulücken sollen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden. Auch der Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen wird im Rahmen der Innenentwicklung geprüft. Damit können Flächen gewonnen werden, die wieder für innenstadtnahes Wohnen zur Verfügung stehen. Ein Beispiel für eine solche potentielle Rückbaufläche bietet die Waldhäuser Straße im Bereich des Bärenspitzes, dargestellt in Anlage 1.

2. Sachstand

2.1 Verkehrssituation der Waldhäuser Straße

Die Waldhäuser Straße wurde in den 70er Jahren vierspurig ausgebaut und dient als Haupteinfahrstraße für das bergseits zwischen Hölderlinstraße und Nordring gelegene nordwestliche Stadtgebiet. Sie verfügt über eine Straßenbreite zwischen 17 und 21 m; ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg führt abgetrennt durch einen 3 m breiten Grünstreifen auf der östlichen Straßenseite bergan.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrsaufkommens ist eine Reduzierung des Straßenquerschnittes der Waldhäuser Straße auf eine Gesamtbreite von 13 m möglich. Der vorgeschlagene zweispurige Straßenausbau beinhaltet auch einen 3 m breiten, gemeinsamen Fuß- und Radweg auf der bergaufwärts führenden Straßenseite.

Abwasser-, Wasser- und Gasleitungen liegen im westlichen Teil der Waldhäuser Straße, was einen Rückbau der Straße in ihrem östlichen Teil erleichtert. Innerhalb des Grünbereiches zwischen Straße und Fußweg befindet sich eine Stromleitung, die im Falle einer Bebauung des Geländes ohne größeren Aufwand verlegt werden könnte.

Durch einen Rückbau der Waldhäuser Straße könnten ca. 1108 m² reine Straßenfläche gewonnen werden. Bezieht man auch den bestehenden Fuß- und Radweg in die Fläche mit ein, so könnte durch den Straßenrückbau für eine Neubebauung eine zusätzliche Fläche von ca. 1283 m² gewonnen werden. Allerdings müsste im Zuge eines Straßenrückbaus mit Neubebauung eine größere Anzahl an Bäumen entfallen.

2.2 Freifläche des Bärenspitzes

Die als Bärenspitz bezeichnete Freifläche des Flurstückes Nr. 1588 umfasst eine ca. 9640 m² große Fläche in Hanglage und befindet sich in städtischer Hand. Der Bärenspitz ist die letzte größere unbebaute Freifläche in diesem Stadtquartier.

Im Bebauungsplan Nr. 295 „Waldhäuser Straße, Teil II“ aus dem Jahr 1968 wurde die Fläche des Bärenspitzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist derzeit als Wiesenfläche mit einer lockeren Obstbaumpflanzung angelegt. Entlang der Waldhäuser Straße verläuft ein Fußweg, der von einer regelmäßigen Baumreihe begleitet und räumlich von der Straße abgetrennt ist. Im Osten wird der Bärenspitz von einem schattigen, baumbestandenen Tal, einer sogenannten Klinge, begrenzt. Ein Fußweg führt über eine Treppenanlage zur Straße „Im Rotbad“ hinab.

Die Topographie des Geländes steigt in nördlicher Richtung steil an; insgesamt besteht ein Höhenunterschied von gut 26 m. Von der Hanglage herab bietet sich ein schöner Panoramablick über Tübingen bis hin zu den Höhenlagen der Schwäbischen Alb. Dennoch ist die Freifläche des Bärenspitzes aus städtebaulicher Sicht derzeit eher untergenutzt; sie bietet kaum Aufenthaltsqualitäten und ist für die Naherholung nur unzureichend erschlossen.

2.3 Klimatologische und landschaftsräumliche Funktion des Bärenspitzes

Bereits Ende der 80er Jahre gab es erste Überlegungen, die Freifläche des Bärenspitzes zu bebauen. Damals war angedacht, dort einen Kindergarten zu errichten. Der Kindergarten wurde dann an anderer Stelle gebaut, nachdem die Bedeutung der Fläche für das innerstädtische Kleinklima erkannt worden war. Auch die stadtgestalterisch gliedernde Funktion des Bärenspitzes als innerstädtische Freifläche und seine Bedeutung für die Naherholung waren damals Gründe, von einer Bebauung des Areals abzusehen.

Die kleinklimatische Bedeutung der Freifläche des Bärenspitzes wird durch eine Erhebung der bodennahen Luftbewegungen im Tübinger Stadtgebiet bei austauscharmen Strahlungswetterlagen von J. Vogt aus dem Jahr 1993 belegt. Für den Bereich des Bärenspitzes ist bekannt, dass dort eine kleine, lokale Kaltluftströmung besteht. Diese Kaltluftströmung entsteht auf dem Grundstück selbst und fließt in östlicher Richtung in die größere und als Kaltluftschneise bedeutendere Igerslohklinge ein (siehe Anlage 3).

2.4 Ergänzende Bebauungsmöglichkeiten

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung des Bärenspitzes unter folgenden Voraussetzungen denkbar:

- Erhalt des für den Bereich typischen „grünen“ Gebietscharakters mit Blickbeziehungen
- Sensibles Einfügen der Bebauung in die Topographie der Hanglage
- mit der Umgebungsbebauung hinsichtlich Gebäudekubatur, Geschossigkeit, Dachlandschaft und Gestaltung städtebaulich kompatible Bebauung
- Schaffung einer straßenbegleitenden Baumreihe
- Langfristige Sicherung des Kaltluftabflusses
- Berücksichtigung und Betonung des Aussichtspunktes und Aufwertung der Grünfläche des Bärenspitzes als Naherholungsfläche

Vor dem Hintergrund zunehmend wärmerer Sommer wird die Klimafunktion innerstädtischer Grünbereiche immer mehr an Bedeutung gewinnen. Mit jeder Freifläche, die für eine Bebauung in Anspruch genommen wird, gehen für das Stadtklima wertvolle Flächen unwiederbringlich verloren.

Aus klimatologischer Sicht sind die zur Klinge hin orientierten, Kaltluft produzierenden Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In Anlage 2 sind die grundsätzlich bebaubaren Flächen dargestellt sowie diejenigen Flächen, die aus landschaftsplanerischer Sicht von einer Bebauung unbedingt freizuhalten sind. Für eine Bebauung stehen ca. 5600 m² an potentieller Baufläche zur Verfügung.

Eine eventuelle Bebauung muss die Hanglage des Geländes berücksichtigen und sich in die vorgegebene Topographie einfügen. Um den Fernblick des Bärenspitzes zu erhalten, sind für Gebäude Höhenbegrenzungen vorzusehen. Eine Staffelung am Hang muss so erfolgen, dass die Gebäude einander nicht die Sicht verstellen.

Im Falle einer ergänzenden Randbebauung des Bärenspitzes ist die außergewöhnlich schöne Aussicht auf Tübingen und die Schwäbische Alb zu erhalten und für die Öffentlichkeit besser zugänglich zu machen; die Aufenthaltsqualitäten der Fläche sind durch gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Denkbar ist eine Gestaltung der verbleibenden Freifläche als Parkanlage mit Wegen und Bänken. Bei der Freiflächengestaltung sollten Kaltluft produzierende Wiesen- und Rasenflächen überwiegen; Gebä-

sche am unteren Hangfuß im Bereich der Stellplätze an der Straße „Im Rotbad“ sollten zur Verbesserung des Kaltluftabflusses entfernt werden.

Für eine ergänzende Bebauung des Bärenspitzes im Falle eines Rückbaus der Waldhäuser Straße wurden von der Verwaltung erste Skizzen erarbeitet.

Die Bebauungsvorschläge sehen eine ergänzende Wohnbebauung entlang der Waldhäuser Straße vor. Die vorgesehene Bebauung respektiert die für die Kaltluftbildung relevanten Bereiche des Bärenspitzes und schafft Möglichkeiten für eine Aufwertung und bessere Zugänglich- und Erlebbarkeit der Freireiche. Konkrete Vorschläge für eine Freiraumplanung sollen im weiteren Planungsverlauf erarbeitet werden. Die Bebauungsvorschläge sind erste Skizzen und dienen derzeit nur der Darstellung grundsätzlicher Möglichkeiten. Die zukünftige Zielrichtung soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Variante A (Anlage 4) sieht eine aufgelockerte Bebauung entlang der Waldhäuser Straße vor. Im oberen Teil des Bärenspitzes könnten drei Einzelhäuser entstehen; im unteren, steileren Teil des Geländes könnte eine etwas höhere, am Hang gestaffelte Bebauung realisiert werden. Möglich sind ca. 22 Wohneinheiten. Die Baulandfläche beträgt ca. 4700 m². Die Parkierung könnte in einer in den Hang eingegrabenen Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung der im nördlichen Teil des Bärenspitzes gelegenen Grundstücken erfolgt über Wohnwege von der Waldhäuser Straße aus.

In Variante B (Anlage 5) ist eine Bebauung mit vier Gebäuden dargestellt, die zum einen im südlichen Bereich des Bärenspitzes parallel zur Straße „Im Rotbad“ angeordnet sind, zum anderen sich sukzessive hangaufwärts entlang der Waldhäuser Straße staffeln und Blickbeziehung zu den Grün- und Freireichen erlauben. Ein Freiraumgestaltungskonzept mit Wegen, Bänken sowie Spiel- und Aufenthaltsorten durchzieht das gesamte Areal und stellt zudem eine fußläufige Verbindung zur Engelfriedshalde her. Die Baulandfläche beträgt ca. 3900 m². Realisiert werden können ca. 17 Wohneinheiten.

Variante C (Anlage 6) sieht eine im südlichen Teil des Bärenspitzes konzentrierte Bebauung mit fünf Einzelgebäuden vor. Die Erschließung der Gebäude könnte über eine Tiefgarage unter den beiden südlichen Gebäuden erfolgen sowie über Wohnwege. Denkbar sind der Umgebungsbebauung angepasste Gebäude mit eigenen kleinen Grünflächen. Auf einer Baulandfläche von ca. 4000 m² können ca. 17 Wohneinheiten entstehen.

Die Gebäude sind im Wesentlichen süd- bzw. südwestorientiert und eignen sich für den Einsatz von Solaranlagen. Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung (2 Geschosse mit ausgebautem Dach) mit Satteldächern, entsprechend der Umgebungsbebauung. Anlage 7 stellt anhand von Schemaschnitten am Beispiel von Variante C dar, wie sich eine Bebauung in die vorhandene Topographie einfügen würde.

2.5 Kosten

Eine erste Kostenschätzung zeigt, dass bei einem Rückbau der Waldhäuser Straße mit reinen Baukosten von ca. 700.000 € (Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung) zu rechnen ist. Hinzu kommen Honorare für Planungs- und Ingenieurleistungen sowie technische Anpassungsleistungen (überfahrbare Schachtabdeckungen u.ä). Ebenso ist mit Kosten für Leistungen der Stadtwerke, Telekom etc. zu rechnen.

Demgegenüber stehen Veräußerungsgewinne für den Verkauf der einzelnen Bauplätze. Bei einem angenommenen Quadratmeterpreis von ca. 350 €/m² (unerschlossen) könnten je nach Art und Maß der

vorgesehenen baulichen Nutzung (3900 – 4700 m²) Einnahmen erzielt werden, die ca. zwischen 1,3 und 1,6 Mio. € liegen.

3. Lösungsvarianten

3.1

Auf Grundlage der vorliegenden ersten Skizzen wird die Planung weiterverfolgt. Um das für eine teilweise Bebauung des Bärenspitzes erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird von Seiten der Verwaltung ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorbereitet.

3.2

Der Ist-Zustand bleibt erhalten. Von einer Reduzierung des Straßenquerschnittes der Waldhäuser Straße zugunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten wird Abstand genommen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegenden Planungen weiter zu konkretisieren und für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes hält die Verwaltung eine Mehrfachbeauftragung für erforderlich, da der Standort des Bärenspitzes hohe städtebauliche Ansprüche an eine Bebauung stellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden, um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung konkretisiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Gesamtkosten der Maßnahme durch die Verkaufserlöse der Grundstücke finanziert werden können.

6. Anlagen

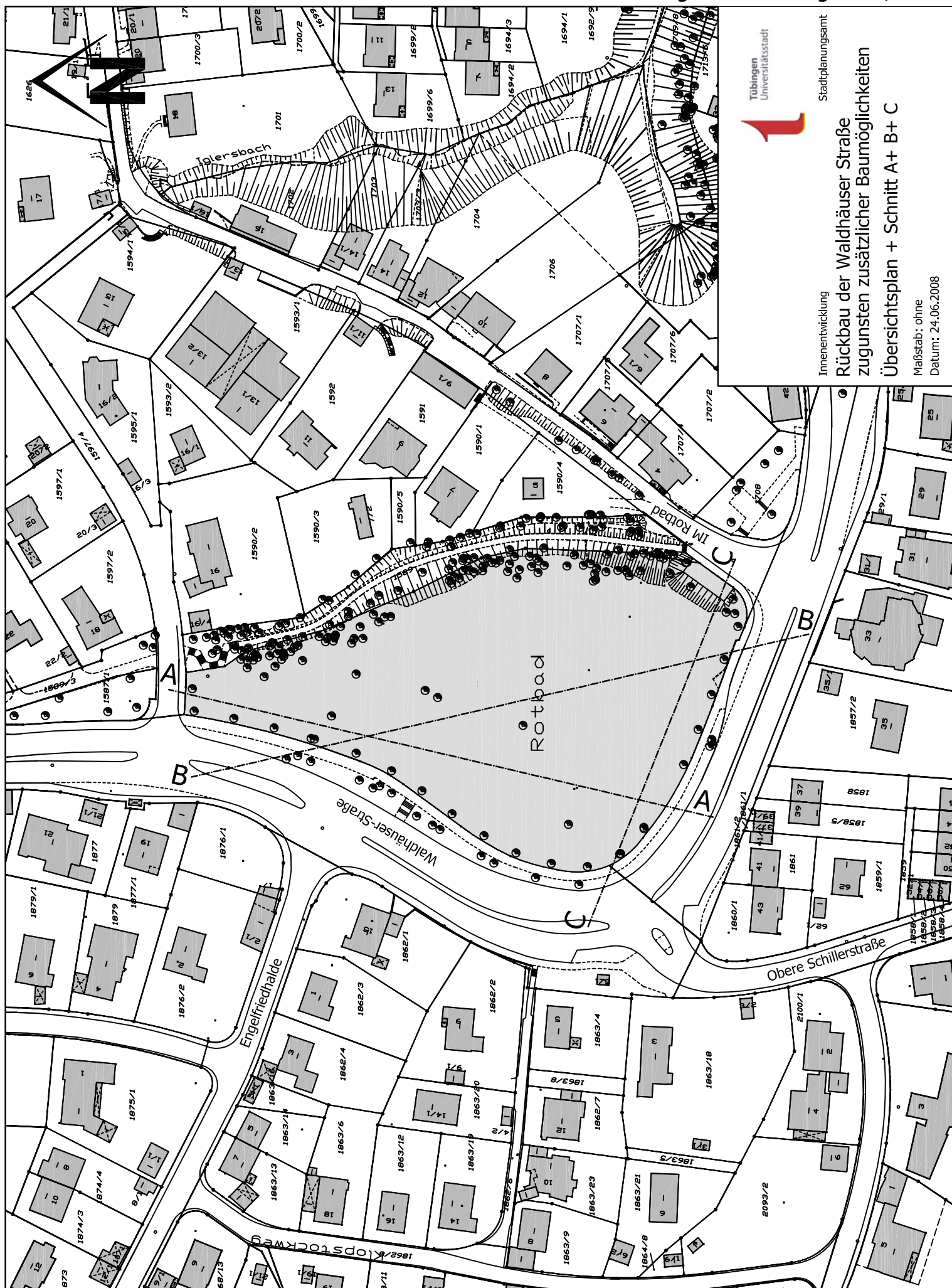
Übersichtsplan (Anlage 1)

Flächengewinn /Baufläche /Freifläche (Anlage 2)

Bebaubarer Bereich aus landschaftsplanerischer Sicht (Anlage 3)

Bebauungsskizzen (Anlage 4, 5 und 6)

Schemaschnitte (Anlage 7)

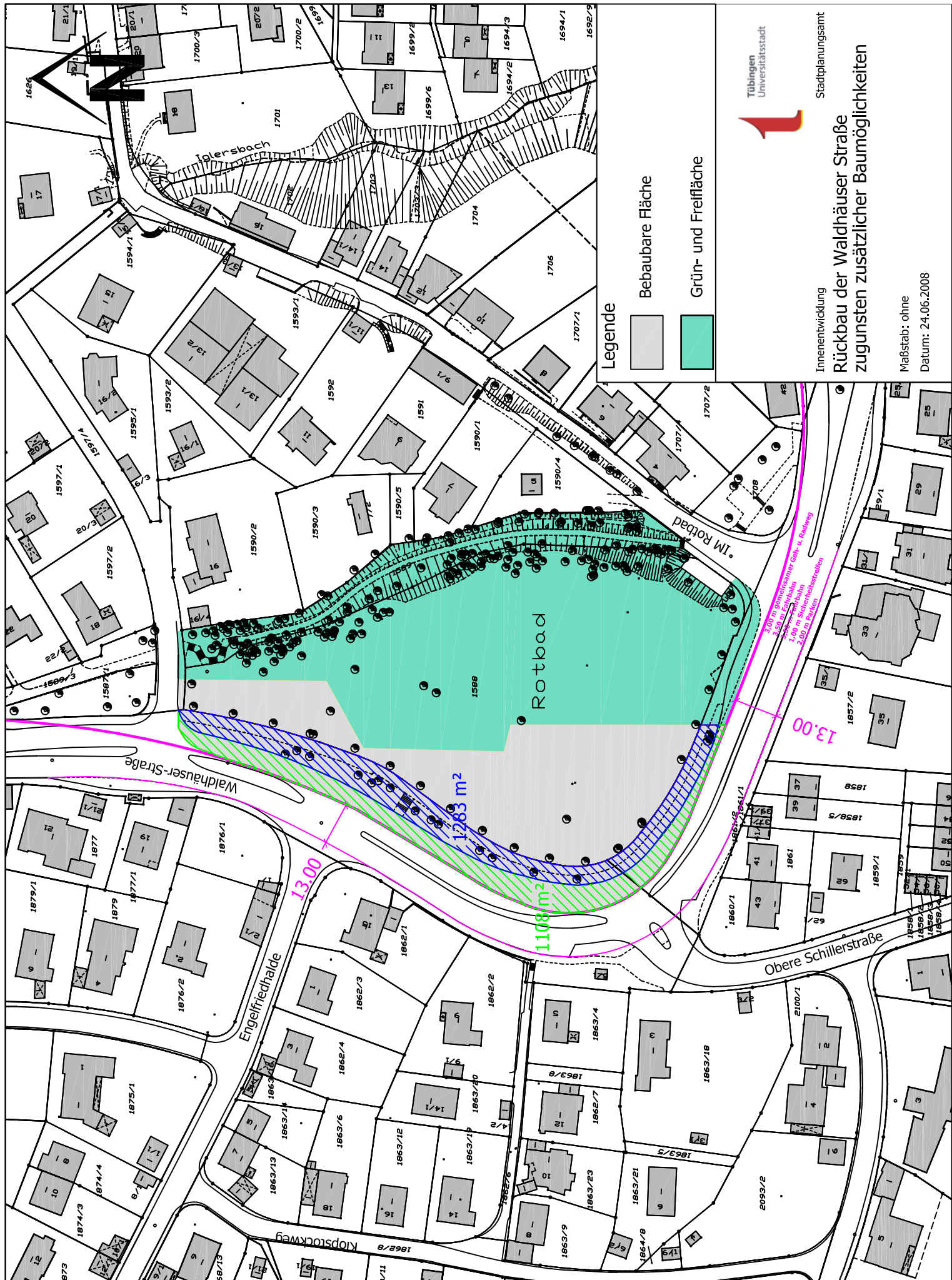


Stadtplanungsamt

Innenentwicklung

Rückbau der Waldhäuser Straße
zugunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten
Übersichtsplan + Schnitt A + B + C

Maßstab: ohne
Datum: 24.06.2008





VERTRÄGLICHKEIT UND SAUMÖKONOMIE
 AUS KLINIKALOGISCHER SICH
 ANNAHME AN DER GROSSE
 SAUMÖKONOMIE
 SAUMÖKONOMIE ZUM ERHALT DER
 SAUMÖKONOMIE
 NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN DER
 KLINIKALOGISCHEN SAUMÖKONOMIE
 PRINZIPIELLES ERHALTEN MIT
 WENIGER SAUMÖKONOMIE
 WIEBE-SPEZIELLE NUTZUNG DER
 SAUMÖKONOMIE
 ZU ERHALTENDE GROSSE
 SAUMÖKONOMIE

1
 KONTAKT
 Universität
 Stadtplanung
 Bärenspitz
 UNIVERSITÄT VON SAUMÖKONOMIE
 WERDEN AUS SICH DER GROSSE
 Maßstab: 1:500
 Datum: 10.12.2008
 K. K.



Stadtplanungsamt

Rückbau der Waldhäuser Straße
zugunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten

VARIANTE A

Maßstab: ohne

Datum: 24.06.2008





Tübingen
Universität
Stadt

Innenentwicklung
Stadtplanungsamt

Rückbau der Waldhäuser Straße
zugunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten

VARIANTE C

Maßstab: ohne
Datum: 24.06.2008

