

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Sandra Gmehling Telefon: - 2761

Stefanie Lausch Telefon: -2762

Gregor Schneider Telefon: - 2627

Gesch. Z.: 71/La

Vorlage 128/2010

Datum 20.04.2010

Beschlussvorlagezur Behandlung im: **Gemeinderat**Zur Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Lustnau**

**Betreff: Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Lustnau-Süd“
Bebauungsplan "Alte Weberei", Tübingen-Lustnau – Aufstellungsbeschluss
und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**

Bezug: 56/2010

Anlagen: Anlage 1a: Erster Rang Entwurf von Hähnig + Gemmeke/ S. Fromm
Anlage 1b: Zweiter Rang Entwurf von A. Huhn/ K1
Anlage 2: Geltungsbereich „Alte Weberei“ vom 14.04.2010
Anlage 3: Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 2 abgegrenzten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan „Alte Weberei Lustnau“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planauslage sowie einer Bürgerinformationsveranstaltung in Lustnau durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wird aufgefordert, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend der Planung von einer gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche zu ändern.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Nürtinger Straße zwischen Ammer und Klärwerk“ vom 11.12.2006 und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nürtinger Straße / Konzenbergstraße“ vom 08.07.2002 werden durch diesen Bebauungsplan überlagert und aufgehoben.
5. Der Bebauungsplan Nr. 427 „Nürtinger Straße / Kusterdinger Straße“, rechtskräftig seit dem 17.11.1995 und die bestehenden Baulinien aus den Ortsbauplänen werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes überlagert und für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ist es, für die brachliegenden ehemaligen Kernareale der Firma Egeria im Osten des Stadtteiles Lustnau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 2009 wurde für die seit langem brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen im Süden Lustnaus ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, der die Neuordnung der Flächen zur Aufgabe hatte (siehe Vorlage 56/2010). Nach dem Abschluss der an das Wettbewerbsverfahren anschließenden Mehrfachbeauftragung steht nun der Siegerentwurf fest, dessen städtebaulicher Entwurf die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Mit dem Abbruch der Bestandsgebäude der Firma Egeria beginnt im April ein erster Schritt zur Realisierung des neuen Quartiers. Mit dem Bebauungsplan „Alte Weberei“ sollen für die Kernflächen des städtebaulichen Wettbewerbes, die im Wesentlichen das Firmenareal der Firma Egeria umfassen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier geschaffen werden, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Da sich die Flächen fast vollständig in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der WIT befinden, kann eine Realisierung zeitnah angegangen werden.

2. Sachstand

Nachdem am 22. Januar 2010 der Städtebauliche Wettbewerb „Lustnau-Süd“ mit zwei zweiten Preisen abgeschlossen wurde, entschied der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt am 03.02.2010, die beiden Entwürfe im Rahmen einer kooperativen Mehrfachbeauftragung überarbeiten zu lassen. Die Mehrfachbeauftragung erfolgte vom 9. Februar bis zum 30. März 2010.

Das Preisgericht tagte am 13. April unter Vorsitz von Herrn Prof. Markus Neppi, Köln/Karlsruhe. Die Jury entschied nach intensiver Diskussion beider Arbeiten mit einem Stimmenverhältnis von 8:1, den ersten Rang an das Büro Hähnig + Gemmeke mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm zu vergeben.

Entwurf Hähnig + Gemmeke mit Landschaftsarchitekt Fromm:

Der Entwurf von Hähnig + Gemmeke überzeugte die Jury durch seine gute räumliche Aufteilung von Bebauung und Freiflächen sowie durch seine klare städtebauliche Haltung.

Zentrum des neuen Wohngebietes ist ein zentral gelegener „Egeriaplatz“ mit dem früheren Firmenhauptgebäude, das einen identifikationsstiftenden Baustein für die „Alte Weberei“ bilden soll.

Um diesen Platz als Mittelpunkt des neuen Quartiers gruppieren sich sehr unterschiedliche Wohngebäude von der Stadtvilla über das Reihenhaushaus bis zum fünfgeschossigen Stadthaus mit Läden und Büroflächen. Der Platz dient auch als Gelenk zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich des Gebietes.

Im nördlichen Gebiet am Übergang zum Bestandsgebiet werden verschiedene Wohnformen in überwiegend Stadt- und Reihenhaustypen mit durchschnittlich drei Geschossen angeboten. Zum Platz hin verdichten sich die Strukturen. Das südliche Gebiet am Neckar, welches durch nach Süden geöffnete Höfe und einen Solitärbau an der Kreuzung Nürtinger-/ Gartenstraße gekennzeichnet ist, bietet Raum für hochwertiges Wohnen in drei- bis viergeschossigen Typologien. Die hohe Lagegunst am Neckar erfährt baulich eine Akzentuierung in fünfgeschossigen Punkthäusern. Ebenso erhält der Solitärbau an der Kreuzung einen fünfgeschossigen „Kopf“.

Die Ränder des Platzes sind drei- bis viergeschossig geplant. Im markanten Bestandsgebäude auf dem Platz, in der Randbebauung des Platzes wie auch im Solitärbau an der Kreuzung Nürtinger-/ Garten-

straße sind gewerbliche Nutzungen im EG vorgesehen. Darüber hinaus wird in den Gebäuden des zentralen Bereiches die Möglichkeit für Dienstleistungen bzw. Wohnen und Arbeiten gegeben sein. Die robuste städtebauliche Grundstruktur eröffnet Möglichkeiten für kleinteilige und vielfältige architektonische und funktionale Lösungen sowie eine hohe Vielfalt an Gebäude- und Nutzungstypologien als Voraussetzung für ein lebendiges Stadtquartier. Die vorgeschlagenen Bebauungsstrukturen definieren klar den öffentlichen Raum, gewährleisten aber gleichzeitig ein hohes Maß an Privatheit und persönlichem Wohnumfeld im städtischen Raum.

Der Entwurf geht auf die umgebende Lustnauer Bestandsbebauung und das benachbarte Sanko-Gebäude ein und integriert sich dadurch überzeugend in den Stadtteil. Wegeverbindungen in die Lustnauer Ortsmitte und die angrenzenden Wohngebiete werden aufgenommen und weiterentwickelt, wodurch das Gebiet mit dem nördlich gelegenen Ortskern und dem Freiraum am Neckar verzahnt wird.

Der öffentliche Freiraum gliedert sich in einen zentralen Platzraum (Egeriaplatz), differenzierte innerquartierliche Freibereiche in den Wohnstraßen und Höfen sowie Freizeit- und Erholungsbereiche am Übergang zur Landschaft, die im Süden und Osten an das Gebiet angrenzen. Ammer- und Neckarufer werden durch Stufen und Terrassen erlebbar gemacht und prägen spürbar die neuen Wohnsituationen. Baumfelder und Straßenbegleitgrün gliedern das Gebiet und geben Orientierung. Über das Netz öffentlicher Räume verbinden sich die einzelnen Bebauungsbereiche zu einem Gesamtgefüge.

Die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume liegen in den Hofinnenbereichen.

Die Nürtinger Straße ist als Tempo-30-Zone geplant und bildet die zentrale Erschließungsachse im Gebiet. Die innerquartierlichen Straßen haben in ihrer Funktion als Anliegerstraßen einen verkehrsberuhigten Charakter und hohe Aufenthaltsqualität, da der Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden wird. Das Quartier wird an das bestehende Busnetz angeschlossen.

Entwurf Huhn mit K 1 Landschaftsarchitekten:

Der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Andreas Huhn Architekten (BuroBerlin) mit K1-Landschaftsarchitekten verfolgt an einem wesentlichen Punkt einen anderen Ansatz: Anstelle eines zentralen Platzes bietet der Entwurf eine Folge differenzierter öffentlicher Platzräume an, die das Gebiet prägen und kleinräumige Bezüge schaffen. Der zentral gelegene angerförmige Freiraum wird, in eine „grüne Achse“ gebettet, als grünes Gelenk gesehen, während der urbanere Platzraum östlich anschließt und vom Sanko-Gebäude begrenzt wird. Die „urbane Achse“ erstreckt sich von dort weiter bis zum Neckarufer. An der Ammermündung sowie im „Manufakturhof“ folgen zwei weitere öffentliche Platzsituationen.

Städtebaulich begreifen die Verfasser das Gesamtgebiet ähnlich wie das erste Team – ein lockerer nördlicher und ein verdichteter südlicher Teil. Der nördliche Teilbereich am Übergang zum Ortskern bietet großzügig Stadtvillen und Reihenhaustypologien. Südlich daran anschließend wurde der „Manufakturhof“ geplant, der das Bestandsgebäude integriert und differenzierte Gebäudetypologien für Wohnen und Arbeiten anbietet. Das Teilgebiet am Neckar kennzeichnet dichte, vier- bis fünfgeschossige Hofstrukturen mit städtischem Charakter und klar definierten öffentlichen und privaten Freiräumen.

Beide Teilgebiete werden von der Nürtinger Straße aus über Wohnstraßen erschlossen. Der Großteil der Stellplätze ist in Tiefgaragen untergebracht.

Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen:

Die Jury hat in einer intensiven Diskussion die Vor- und Nachteile beider Entwürfe erörtert und gegeneinander abgewogen mit dem Ergebnis, dass der Entwurf von Hähnig + Gemmeke/ S. Fromm den robusteren Städtebau bietet und damit besser zu realisieren ist. Das städtebauliche Gerüst bietet eine Vielzahl hochwertiger, qualitätsvoller Wohnsituationen. Der zentrale Platz ist gut dimensioniert und hat das Potenzial, der Ortslage angemessen als Quartiersmitte zu fungieren.

Dem gegenüber wurde im Entwurf von A. Huhn/ K1 das Angebot an öffentlichen Platz- und Freiräumen als überproportioniert und in seiner Umsetzbarkeit – hier insbesondere im Bereich des urbanen Platzes als Rückgrat des Quartiers – als fraglich angesehen.

Der erste Rang soll Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ sein. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll dieser Entwurf noch in einigen Punkten überarbeitet werden. Die Verwaltung wird hierüber in der Sitzung mündlich berichten.

3. Lösungsvarianten

Keine

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt trägt die Kosten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallen, einschließlich der notwendigen Gutachten (tierökologische Untersuchungen, Lärmgutachten, Bodengutachten etc.). Diese sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das bestehende Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ bereits aufgenommen worden.

6. Anlagen

Anlage 1a: Erster Rang Entwurf von Hähnig + Gemmeke/ S. Fromm

Anlage 1b: Zweiter Rang Entwurf von A. Huhn/ K1

Anlage 2: Geltungsbereich „Alte Weberei“ vom 14.04.2010

Anlage 3: Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne



Hähning + Gemmeke Freie Architekten BDA - Stefan Fromm Freier Landschaftsarchitekt BDLA

1. Rang

Hähning + Gemmeke/
Stefan Fromm



Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
"Alte Weberei" Tübingen, Lustnau-Süd

Maßstab: ohne
Datum: 14.04.2010



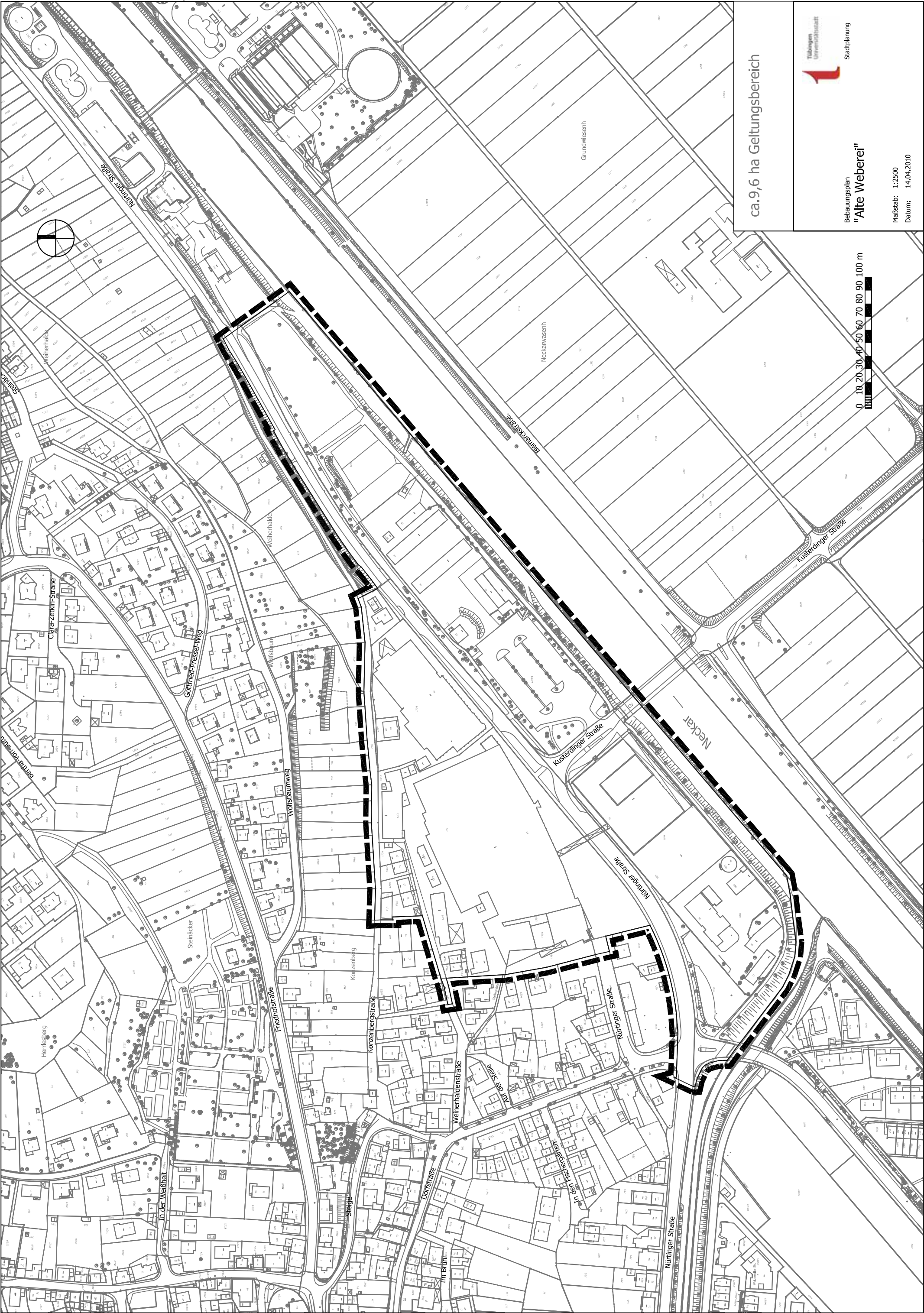
Andreas Huhn Architekten (BuroBerlin) mit K1 Landschaftsarchitekten

2. Rang
A. Huhn / K1

Stadtplanung

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
"Alte Weberei" Tübingen, Lustnau-Süd

Maßstab: ohne
Datum: 14.04.2010



ca.9,6 ha Geltungsbereich

Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanung

Bebauungsplan
"Alte Weberei"

Maßstab: 1:2500
Datum: 14.04.2010



