

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**  
Zur Kenntnis: **Ortsbeirat West**

---

**Betreff:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Herrenberger Straße 55 bis 59“  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 356/2007

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)  
Entwurf des ersten Preisträgers (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Herrenberger Straße 55 bis 59“ aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eigenständigen Umweltbericht aufgestellt. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planauflage und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Der Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“, rechtskräftig seit dem 22.08.1988 wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Herrenberger Straße 55 bis 59“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
5. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

## **Ziel:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herrenberger Straße 55 - 59“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Betriebsareals der Firma Steinhilber geschaffen werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen auf dem Areal Wohnnutzungen ermöglicht werden. Der Vorhabenträger legt bei dem Vorhaben großen Wert sowohl auf gestalterische und städtebauliche Qualität als auch auf eine gute Anbindung an Altstadt und Verbrauchermarkt West und möchte deshalb im Zusammenhang mit dem Vorhaben auch die Erschließungssituation verbessern.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Seit Beendigung des Betriebs der Bauunternehmung zum Jahresende 2004 liegt das Areal der Firma Steinhilber brach. Der geltende Bebauungsplan „Freiacker, Teil 1“ setzt für einen Teil des Betriebsareals ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Um dort Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

### **2. Sachstand**

Das Betriebsareal der Firma Steinhilber lag zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiacker, Teil 1“, ein kleiner Teil lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiacker, Teil 2“. Von insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> Fläche, die das Betriebsareal früher einnahm sind ca. 3.700 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die restlichen Flächen sind in den Bebauungsplänen als Mischgebiet, Wohngebiet, Wegeflächen oder als Spielplatz festgesetzt.

Über die Grundstücksteile des Betriebsareals, die im Bebauungsplan als Wohngebiet, Verkehrsfläche und Kinderspielplatz ausgewiesen sind, wurden 2005 Kaufverträge mit der Immobilienabteilung einer Bank abgeschlossen, wobei für die Teile, die nach Bebauungsplan Verkehrsflächen oder Spielplatz sind das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde. Südlich der Ammer wurde zwischenzeitlich eine Wohnbebauung genehmigt. Die Bank versucht derzeit jedoch dieses Grundstück wieder zu verkaufen. Alle der Verwaltung bekannten Interessen wollen statt der genehmigten Etagenwohnungen mit Tiefgarage Reiheneinfamilienhäuser mit den Einheiten zugeordneten Garagen bauen.

Die als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen nördlich der Ammer wurden kürzlich an einen Bauträger verkauft und sollen nun entwickelt werden. Der Bauträger hat im April 2010 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Büros durchgeführt. Der von der Jury einvernehmlich zur Umsetzung empfohlene Entwurf ist vom Büro Atelier Hybride aus München (Anlage 2).

Der Entwurf soll dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden. Er sieht eine viergeschossige Straßenrandbebauung entlang der Herrenberger Straße vor, die zur Straße hin mit Steildächern versehen werden soll und sich in die bestehende Bebauung einfügt. Im Blockinneren sind gegeneinander versetzte, dreigeschossige, flachgedeckte Gebäude vorgesehen, die nach Süden ausgerichtet sind. Der Grünraum der Ammer soll mit den Freiräumen der Bebauung verzahnt werden, am Ammerbegleitweg ist ein Aufenthaltsbereich vorgesehen, der auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll. Die Parkierung

soll in einer über die Freiackerstraße erschlossenen Tiefgarage erfolgen.

Die Beurteilungskommission hat dem Entwurf aber noch Hinweise zu einer weiteren Optimierung gegeben, die derzeit in den Entwurf eingearbeitet werden:

- Das Konzept der Terrassenhäuser soll überdacht werden: eine Begradigung der Fassaden wird angeregt.
- Nach Westen muss deutlich mehr Abstand zu den bestehenden Gebäuden gehalten werden. Der Raum entlang der internen Nord-Süd-Achse kann dafür verschmälert werden.
- Der Abstand zwischen Haus 4 und Haus 6 muss vergrößert werden.
- Der Aufenthaltsbereich am Ammerbegleitweg soll ebenfalls vergrößert werden.

Außerdem sollen die Fassaden zur Herrenberger Straße verputzt ausgeführt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht entsprechend dem geltenden Bebauungsplan eine Verlängerung des öffentlichen Ammerbegleitwegs vor, südlich der Ammer soll ein neuer öffentlicher Spielplatz entstehen. Ebenfalls ist die im geltenden Bebauungsplan dargestellte öffentliche Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Ammer in der Freiackerstraße vorgesehen. Das Straßenende der Freiackerstraße soll Aufenthaltsqualität bekommen, wobei sich die Gestaltung an die der Rappstraße anlehnt.

Um eine Sichtbeziehung zwischen Herrenberger Straße und Westbahnhofstraße herzustellen und um die Wege zum Einkaufszentrum, zu den Schulen und zur Hepperhalle ohne Umweg führen zu können wird im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke in direkter Verlängerung der Freiackerstraße die Ammer überbrücken könnte. Hierfür müsste mit der Eigentümerin der südlich angrenzenden Grundstücke, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, Einigkeit erzielt werden. Kann diese Einigkeit nicht erzielt werden, müsste die Wegeführung trotz der etwas höheren Kosten entsprechend dem jetzt geltenden Bebauungsplan realisiert werden.

Da die genannten Maßnahmen eng mit dem Vorhaben der Vorhabenträgerin gekoppelt sind, werden diese in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Grundstückseigentümerin als Vorhabenträgerin hat für das beschriebene Vorhaben am 22.06.2010 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, in dem sie auch nochmals deutlich macht, dass sie bei ihrem Vorhaben großen Wert auf gestalterische und städtebauliche Qualität legt und mit dem Vorhaben die Erschließungssituation verbessert werden soll.

Die Vorhabenträgerin hat sich gegenüber der Stadt in einem Rahmenvertrag zu folgenden Eckpunkten verpflichtet:

- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung und Kostentragung der Mehrfachbeauftragung, Vorhabenplanung auf der Basis des ersten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung,
- Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan
- Übernahme von Kosten für dem Vorhaben zurechenbare und in der Höhe angemessene Erschließungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen.

Für diese Verpflichtungen wurde eine Kostenobergrenze von 750.000 € vereinbart. Die Vorhabenträgerin hat den Rahmenvertrag bereits unterzeichnet. Auf der Grundlage dieser Rahmenvereinbarung werden zu gegebener Zeit Detailverträge abgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin und die Verwaltung sind hinsichtlich dem Ausbau und der Freiackerstraße, die derzeit eine Privatstraße darstellt, bereits mit den Angrenzern im Gespräch. Ein gemeinsames Gestaltungskonzept für die Freiackerstraße ist abgestimmt, im weiteren Verfahren wird die liegenschaftliche Abwicklung geklärt.

### 3. Lösungsvarianten

3.1 Änderung des Planungsrechts durch einen Bebauungsplan entsprechend Vorlage 356/2007.

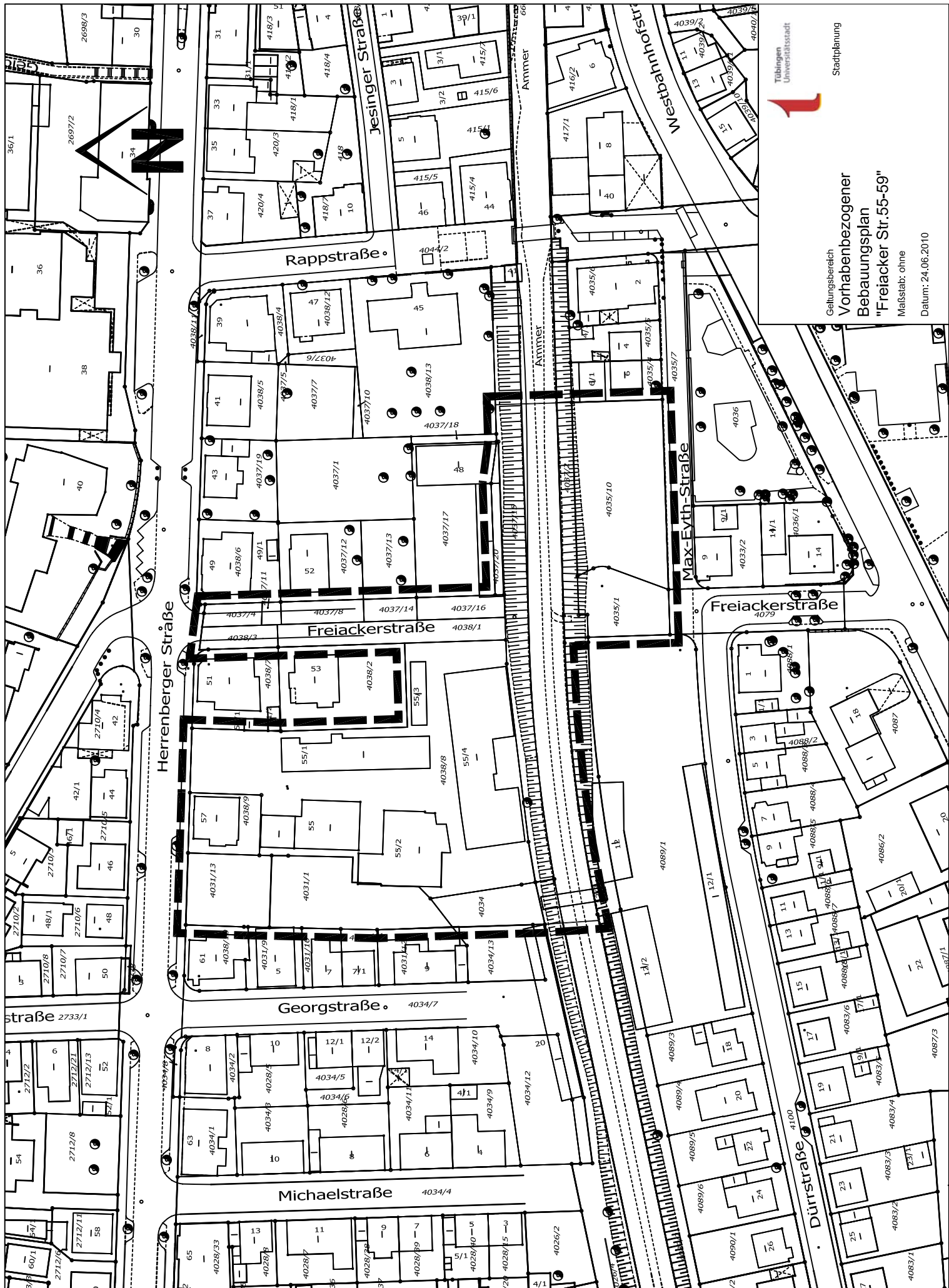
3.2 Änderung des Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Würde der Bebauungsplan, wie in Vorlage 356/2007 beschrieben ohne Vorhabenbezug weitergeführt, wäre die Durchsetzung sowohl der gestalterischen Qualitäten des Entwurfs von Atelier Hybride als auch der Erschließungsmaßnahmen erschwert. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan wie unter 3.2. beschrieben vorhabenbezogen aufzustellen.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Mehrfachbeauftragung, die Planungskosten für den Bebauungsplan und die dem Vorhaben zurechenbaren und angemessenen Kosten für Erschließungs- und Freiflächenmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin bis zu einer Obergrenze von 750.000 € getragen. Die Vorhabenträgerin hat sich hierzu in einer Rahmenvereinbarung verpflichtet.



Stadtplanung

Geltungsbereich  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Freijacker Str.55-59"

Maßstab: ohne  
Datum: 24.06.2010

## STÄDTEBAU

Die prägende „**Stadtbildwirkung**“ der Tübinger Weststadt mit ihren „ständigen, „Bauziffern“ entlang der Heimerberger Straße wird mit dem Neubau zweier 5-geschossiger Baukörper fortgeführt.

Der Übergang des Blockrandes zur Ammer wird mit einem wegschüssigen Baukörper akzentuiert und umfasst die den geplanten Fußgänger- und Fahrradweg in der Verlängerung der Freibadstraße.

In Ergänzung dazu bilden die 3-geschosigen Terrassenhäuser die **„Reihenhäuserbewertung“**. Die umsetzte Anordnung der Häuser zueinander bewirkt eine Öffnung nach Süden zum Grünzug der Ammer. Es entstehen differenzierte Freiräume, die nach Norden zunehmend an Privatsphäre gewinnen.

Die Bebauung strebt eine gemischte Nutzung der einzelnen Bereiche an. Die nach Norden begrenzenden Gebäude an der Herrenberger Straße sind im EO mit einer gewerblichen Nutzung versehen. Die Wohnungsgrößen ermöglichen eine Aufteilung in von der **Wohnfläche zur Familienwohnung**. Die **Terrassenfläche** im "Blockflügel" bieten durch ihre geschützte Lage größtmögliche Privatsphäre in Verbindung mit exklusivem städtischen Ambiente.

Die gesamte Anlage ermöglicht durch **Barrierefreiheit** **geseamtes barrierefreies Wohnen** in der Stadt. Eine natürlich belichtete und belüftete Tiefgarage verbindet alle Gebäude miteinander und verfügt über Anwohnerparken unter die zu leistende **„grüne“ Fußgängerführung**.



Blick von Süden



## ENERGIEKONZEPT

Das Energiekonzept für den vorliegenden Entwurfsreihplan, eine nachhaltige Gebäutekonditionierung

1. zur Wärmeregeneration von Energien und
2. zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung als Überwindung von Überwindungsprozessen sicherzustellen.

Um Umwandlungsverluste zu vermeiden, sollen hierbei generell die Energien in ihrer jeweils vorliegenden Form verwendet werden.  
Das bedeutet, dass zur thermischen Konditionierung vornehmlich thermische Energien eingesetzt werden.

**PROFESSOR DR. JÜRGEN HARTMANN**  
Zunächst wird durch passive, bauliche Massnahmen die Voraussetzung für einen optimalen Energieeinsatz geschaffen. Hierzu werden zum Wärmeschutz die Bauteile der **Gebäudehülle** isoliert und die Innenbauteile zur **Wärmegewinnung** und zur **Wärmeabgabe** geführt.  
(Hydrix - Konstrukt Konzeption)

**AKTIVE MASSENARMUNG**  
Zur Reduzierung des Lüftungswärmebedarfs wird eine Lüftungsmasse mit **Wärmepufferspeicher** installiert.  
Der hieraus resultierende Heizwärmebedarf im **Februar** wird durch den **Lüftungswärmegewinn** durch die **Wärmepufferspeicher** mit **Luft** aus der Lüftungsmasse gedeckt.

Die solare Wärmekitzung der Geothermie ergibt sich aus der im Sommer überschüssigen Energie der in ein **Marine-Solarthermie-Lager**, die über **Maraglyfide** der Wärmepumpennutzung in einen **Wärdepot** ein **geoterm** wird.

Durch die Verwendung einer Wärmepumpe wird die Betriebskosten erheblich gesenkt. Die Heizgebühren werden auf einen geringen CO<sub>2</sub>-Wert von 4 ausgelegt. Durch das Einbringen von thermischer Energie kann der COP der Wärmepumpe auf bis zu 10 gesteigert werden, damit die erforderliche elektrische Energie zum Betrieb der Wärmepumpe reduziert werden. In der folgenden konservativen Auslegung wird der Strombedarf für die Wärmepumpe anhand eines COP von 6 angenommen.

**DISCLAIMER: THIS IS A PRELIMINARY TRANSCRIPT OF A PUBLIC HEARING. IT IS NOT A FINAL RECORDING OF THE HEARING. IT IS SUBJECT TO CORRECTION AND EDITING. THE FINAL VERSION OF THE TRANSCRIPT WILL BE AVAILABLE ON THE WEBSITE OF THE HOUSE OF REPRESENTATIVES.**

Die Energiemengen für die Wärmepumpen- und Hilfsenergien der Heizungsanlage werden durch die vor Ort installierte Photovoltaikanlage in der Jahresbilanz gedeckelt und entsprechend der EN 631:2009 vom Endenergiebedarf abgezogen.

Damit ergibt sich rechnerisch ein **Fremdvermögenstand von 4 Mrd.** gegenüber dem Stand der BrEV in der Jahresbilanz eine **OGE von fast 60 %** und eine **Stille Reserve**.

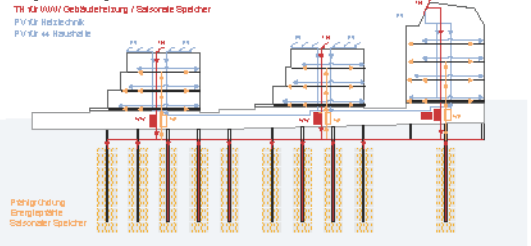
**DUOENNO MIT 4 KONTAKTPUNKTEN: DIE LAUFLEISTUNG VON PHOTOVOLTAIK**  
Vollherkündige PV-Anlagen zur Deckung des Strombedarfs von 1000 kWh pro  
Haushalt-Wohnung ausgelegt.

Verfügbare Dachfläche gesamt: ca. 1100m<sup>2</sup>

TH für VAWV Gebäudeheizung / Saisonale Speicher

PVK-Heiztechnik  
PVK-44 Heizschleife

POLY 44 HSE/SEI





ANSICHT NORD 1:200



GRUNDRISS EG 1:200

# FREIRAUMKONZEPT

## BAU 1 UND 2

Zonierung in öffentliche, Ammerbergweg, Gehweg, Herrenbergstrasse, halböffentliche (Verbindung zwischen den öffentlichen Bereichen) und wohnungszugewogene Freiräume (Bereich vor der Terrassen-BO-Wohnungen). Im Quartier entsteht eine milde Bewegungszone, an der sich 5 höhenstufte Bereiche anschließen.

Abschirmung der wohnungszugewogenen Freiräume von den Durch- und Ausfallwegen durch geschlossene Treppen und kleine Pflanzungen, Markierung des Übergangs vom öffentlichen in den halböffentlichen Bereich durch Kletterausrüstung mit Treppe bzw. Verengung des Weges zur Straße.

Städigung der Bestandsgebäude von ca. 1,50 m hohen Bäumen, über geschosshohe Gehstufen bis zu Bäumen 1.0 m Höhe in den Randbereichen des Grundstücks.

## BAU 3 UND 4

Begrünung aller nicht für Zufahrt und Terrassenflächen benötigten Grundstücks- und Flächenschnitten um den Rekonstruktionsbereich durch Begrünung auszusparen und Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern zu lassen. Einmal wasserundurchlässiger Bodenbelag, um auch im Bereich der befestigten Flächen den Abfluss durch Minimum zu begrenzen.

Verwendung wasserhaltender Substrate auf ungebauten Flächen (mind. 60 cm auf TO-Bedeckung, ca. 16 cm für die extensive Dachbegrünung) und die Retention durch Speicherung im Boden zu minimieren.

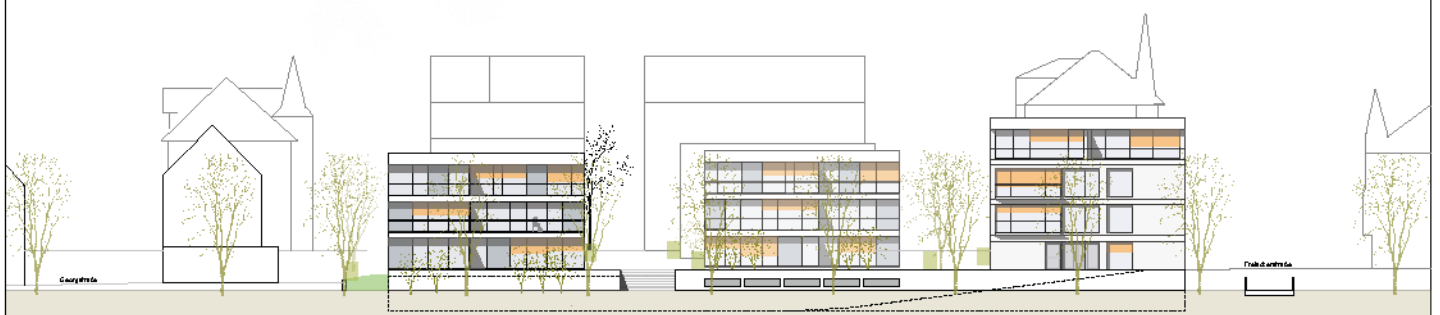
Der Jahresabflussbeiwert liegt dadurch bei 0,4; der Verlegetiefegrad damit bei etwa 40 %; auch bereits von Zyklen können die Jahresabflussbeiwert noch auf einen Wert zwischen 0,3 und 0,25 gesenkt werden.

## STADTKLIMA

Kühlung der Luft durch Verdunstung der Vegetation auf wasser-speicherndem Substrat in warmen Perioden. Aufgrund höherer städtischer Planung keine Beeinträchtigung der Passiv-Solarnutzung durch Verschattung etc.

## ABLEBEN DER JAHRESZEITEN

Verwendung einer weiten Palette von Pflanzen in verschiedenen Farben, Blühenzeiten, Höhen mit unterschiedlichen Blattformen und -formen, Gehölze mit unterschiedlicher Lebensdauer (um auch innerhalb des Quartiers die in verschiedenen Jahreszeiten ablesbar und das städtische Umfeld in immer wieder anderen Vegetationskonzepten erlebbar zu machen).



ANSICHT SÜD 1:200



