

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Uwe Wulfrath, Tel.: -2621

Stefanie Lausch, Telefon: -2762

Gesch. Z.: 71/La

Vorlage 370/2010

Datum 18.11.2010

Berichtsvorlagezur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Lustnau**

**Betreff: Bebauungsplan "Alte Weberei", Tübingen - Lustnau –
Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes**

Bezug: 128/2010

Anlagen: Anlage 1: städtebaulicher Entwurf – Stand Mehrfachbeauftragung
 Anlage 2: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf

Zusammenfassung:

Der aus einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit anschließender Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen wurde ab April 2010 in enger Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ ist es, für das seit langem brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Firma Egeria die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 2009 wurde für die seit langem brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Textilfirma Egeria im Süden Lustnau ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem im Januar 2010 zwei Siegerentwürfe hervorgingen. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurden die beiden Siegerentwürfe im Rahmen einer kooperativen Mehrfachbeauftragung überarbeitet. Die Jury entschied im April 2010 zugunsten des Entwurfes des Architekturbüros Hähnig + Gemmeke, Tübingen mit Landschaftsarchitekt Stefan Fromm, Dettenhausen.

Der städtebauliche Entwurf soll die Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ bilden und wurde ab April 2010 in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter überarbeitet.

2. Sachstand

Das städtebauliche Grundkonzept wurde unverändert beibehalten. Im Zuge der Überarbeitung haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Nördlich des Egeriaplatzes

Die Bebauung südlich der Weiherhaldenstraße wurde so angeordnet, dass eine sparsame Erschließung von Norden und großzügige Südgärten ermöglicht werden; das Gebäudevolumen wurde in zwei Baukörper aufgeteilt, so dass zwei Doppelhäuser entstehen.

Die Punkthäuser in der Verlängerung der Weiherhaldenstraße wurden modifiziert und großzügigere Gebäudeabstände vorgesehen, so dass sich nun drei Doppelhäuser ergeben, die von Süden erschlossen und deren Garagen in den Hangfuß integriert werden; eine fußläufige Anbindung an den Spazierweg am Konzenberg und zur Weiherhaldenstraße sind zudem möglich. Der Anschluss an den Fußweg zum Herrlesberg erfolgt nun zwischen dem östlichsten Doppelhaus und der Egeria-Villa.

Die drei Blöcke nördlich des Egeria-Platzes erhielten eine klarere städtebauliche Struktur, die die Freiflächenqualität besser berücksichtigt und klare Raumkanten zu den Wohnstraßen und zum Egeriaplatz ausbildet. Im nördlichen Bereich sind überwiegend Reihenhäuser mit West- und Südgärten vorgesehen. Eingeschossige Zwischenbauten für Nebenanlagen verbinden die einzelnen Reihenhäusergruppen miteinander. Die Gebäude am Platz sind als Geschosswohnungsbauten konzipiert; in den Erdgeschosszonen am Platz sollen sich Läden und gewerbliche Nutzungen etablieren und den Platz beleben. In der westlichsten Zeile soll in zentraler Lage ein Kinderhaus entstehen, das den Bedarf des neuen Quartiers weitestgehend abdecken kann. Ein großzügiger Spielbereich im Westen des Platzes bietet Spielmöglichkeiten für Kinder aus beiden Quartiersteilen.

Zentrum des neuen Quartiers ist nach wie vor der „Egeriaplatz“. Mit seinem prägenden Bestandsgebäude, das an die Vergangenheit des Quartiers anknüpft, verbindet der Platz den nördlichen und den südlichen Quartiersteil miteinander.

Von zentraler Bedeutung für den Platz ist dessen Belebung durch verschiedenste gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der umliegenden Gebäude sowie eine attraktive Nutzung des Bestandsgebäudes. Vor den Gebäuden werden im Bereich des Platzes 3,5 m breite Zonen vorgesehen, die hochwassersicher leicht erhöht über dem Platzniveau liegen und über Treppen und Rampen einen hochwasserfreien Zugang zu den Gebäuden ermöglichen. Alternativ soll es die Möglichkeit geben, bei

den an den Platz direkt angrenzenden Gebäuden auf die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe zu verzichten und den Hochwasserschutz über reine Objektschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Für die restlichen Bereiche des Quartiers gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes grundsätzlich, dass die EFH auf hochwasserfreiem Niveau liegen muss. Dieses Vorgehen wurde Ende Oktober 2010 mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium abgestimmt und wird im Bebauungsplan „Alte Weberei“ entsprechend festgesetzt werden.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Osten des Plangebietes befindet sich als eines der wenigen Gebäude im Plangebiet weder in städtischem Eigentum noch im Eigentum der WIT. Von Eigentümerseite - die türkische Firma Sanko unterhält dort ihren deutschen Firmensitz und betreibt einen Lagerverkauf für Frottierwaren- ist derzeit noch nicht klar, in welche Richtung das Gebäude weiter entwickelt werden soll. Nutzungsänderungen sind in diesem Bereich jedoch nicht ausgeschlossen.

Südlich des Egeriaplatzes

Die städtebauliche Struktur mit großen U-förmigen Blockstrukturen südlich des Egeriaplatzes wurde im Wesentlichen beibehalten und nur geringfügig modifiziert. Die einzelnen Wohnblöcke sollen gänzlich von außen, d.h. von den Stichstraßen aus erschlossen werden, so dass die Innenhöfe frei von Verkehr bleiben und als ruhige grüne Aufenthaltsreize den Bewohnern zur privaten und gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Große gemeinschaftliche Innenhofflächen lassen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und die Begegnung der Bewohner untereinander.

Die Nordwestecke im Kreuzungsbereich der Nürtinger Straße mit der Garten- und Dorfstraße war bisher mit einem dreiecksförmigen Solitärkörper besetzt. Dieser Bereich wurde überarbeitet und stärker in die gereimte Blockstruktur einbezogen. So entsteht in diesem Bereich ein etwas größerer Block, der die Gestaltungselemente der beiden östlichen Blöcke variiert und mit einem fünf bis sechsgeschossigen Punkthaus den Kreuzungsbereich städtebaulich akzentuiert. Diese aus städtebaulicher Sicht robustere Form fasst den Straßenraum stärker und bietet flexiblere Nutzungsmöglichkeiten.

Mit der neuen städtebaulichen Lösung entfällt die vorgeschlagene Fuß- und Radwegeachse, die von der Gartenstraße kommend mit einer Brücke über die Ammer die Verbindung in das neue Quartier schlagen sollte. Der Verzicht auf die Fahrrad- und Fußgängerachse ist aus Verwaltungssicht vertretbar, zumal aus wirtschaftlichen Gründen eine neue Brücke in diesem Bereich nicht darstellbar ist. Aus städtebaulicher Sicht liegt der Fokus stärker auf der Aufwertung des derzeit wenig attraktiven Kreuzungsbereiches, der Schnittpunkt und Übergang zwischen dem neuen Quartier, dem Ortskern und dem zu einem späteren Zeitpunkt zu entwickelnden Queckgelände bzw. dem Aeule ist. Der Kreuzungspunkt soll fuß- und radfahrerfreundlicher umgestaltet werden und als Schnittpunkt zum Ortskern aufgewertet werden, um künftig seiner Scharnierfunktion besser gerecht werden zu können. Da die endgültige Lösung noch erarbeitet werden muss, ist im Entwurf (Anlage 2) noch die Bestandssituation dargestellt. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wird die Verwaltung hierfür jedoch Vorschläge prüfen und ggf. in den Bebauungsplan aufnehmen.

Ammer- und Neckarufer werden durch Stufen und Terrassen erlebbar gemacht: In Verlängerung der Wohnstichstraßen entstehen direkte Verbindungen und Zugänge zum Neckarufer. Östlich der Bocciabahn sollen extensiv genutzte Frei- und Grünflächen entstehen. Zwischen Kusterdinger Straße und „Bocciabahn“ soll eine attraktive Aufenthaltszone entlang des Neckars als öffentlicher Zugang zum Neckarufer dienen; die Flächen nördlich davon werden hingegen in großen Teilen zu Parkierungszwecken genutzt werden.

Das neue Quartier erhält einen verkehrsberuhigten Charakter: Die Nürtinger Straße als zentrale Erschließungsachse des Gebietes wird zurückgebaut. Die innerquartierlichen Stichstraßen sollen niveaugleich als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Quartierstiefgaragen untergebracht. Östlich der für den Hochwasserabfluss vorgesehenen Fläche an der Kusterdinger Straße sollen weitere notwendige Bewohnerparkplätze hochwassersicher eingerichtet werden.

3. Lösungsvarianten

Keine

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

Anlage 1: städtebaulicher Entwurf – Stand Mehrfachbeauftragung (April 2010)

Anlage 2: überarbeiteter städtebaulicher Entwurf (November 2010)



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

1. Rang
Hähni + Gemmeke/
Stefan Fromm



Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
"Alte Weberei" Tübingen, Lustnau-Süd

Maßstab: ohne
Datum: 14.04.2010

