

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Weilersbach“, Festlegung städtebauliches Konzept**

Bezug: 60/2012

Anlagen: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Anlage 1)
Städtebauliches Konzept Variante 1 (Anlage 2)

Beschlussantrag:

Für die städtebauliche Entwicklung des Bereiches Sindelfinger Straße – Weilersbach und das dafür erforderliche Bebauungsplanverfahren wird die Variante 2 (Anlage 2) zugrunde gelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Festlegung des städtebaulichen Konzepts zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 60/2012 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ gefasst. Das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende städtebauliche Konzept konnte jedoch noch nicht abschließend überzeugen. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, noch einmal zu prüfen, inwieweit es möglich ist, Qualitäten von gemeinschaftlichen Freiraumkonzepten und stärker räumlich gefassten städtebaulichen Strukturen in den Entwurf zu integrieren.

Darüber hinaus wurde angeregt, in der bestehenden Grünfläche im Einmündungsbereich des Weilersbaches den bestehenden Kinderspielplatz zu sanieren und auszubauen.

2. Sachstand

Der ursprüngliche Entwurf des Büros Lehen Drei wurde am 13.07.2012 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Hierbei wurden auch noch einmal die Gründe für die Herleitung des Konzeptes und die verschiedenen im Vorfeld untersuchten Varianten dargestellt und diskutiert.

Der Gestaltungsbeirat war sich einig, dass sich das städtebauliche Konzept in dem bestehenden Umfeld am Charakter eines Siedlungsgebietes orientieren soll. Die Einfügung einer Blockrandbebauung mit eindeutig differenziertem Innenhof würde in diesem Bereich deutlich als Fremdkörper in Erscheinung treten und die Nachbarschaft fragmentieren. Dennoch hat der Gestaltungsbeirat angeregt, das Konzept im Hinblick auf die Bezüge in die Umgebung und die internen Freiraumqualitäten zu überprüfen. Vorgeschlagen wurde dabei, entlang der Sindelfinger Straße die Richtung der nördlich angrenzenden Ost-West-orientierten Gebäude aufzunehmen und damit die Sindelfinger Straße räumlich stärker zu fassen.

Das Büro Lehen drei hat auf dieser Grundlage ein Alternativkonzept erarbeitet (Anlage 2), das durch eine Veränderung der Ausrichtung der beiden westlichen Gebäude einen gemeinsamen Innenbereich schafft. In dieser Fläche können Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche als Treffpunkt für die Neubebauung entstehen. Der Entwurf behält wesentliche Elemente und Richtungen der umgebenden Siedlungsstruktur bei, erreicht aber mit der zentralen Fläche einen zusätzlichen identitätsstiftenden und gemeinschaftsbildenden Ort. Der innere Hofbereich wird im Norden durch Nebenanlagen und im Süden durch einen Höhenversatz gegenüber dem öffentlichen Raum begrenzt. Zusätzlich gibt jeweils ein Großbaum der Fläche einen räumlichen Abschluss.

Um diese räumliche Situation zu erreichen, werden bei den westlichen Gebäuden entsprechend kleinere private Gartenbereiche in Kauf genommen, die aufgrund ihrer Orientierung zur Straße in ihrer Qualität eingeschränkt sind. Auch die Freiflächen des südwestliche Gebäudes, das direkt den öffentlichen Raum grenzt, verfügen nur über eine eingeschränkte Privatheit. Darüber hinaus sind für zwei der neuen Gebäude aufgrund der Ausrichtung nach Westen die Möglichkeiten zur aktiven und passiven Solarenergienutzung eingeschränkt. Das Konzept ist in Anlage 2 dargestellt und beschrieben.

Im Gegensatz hierzu ist der ursprüngliche Entwurf (Anlage 1) stärker am umgebenden Charakter des Siedlungsbaus orientiert. Eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht eine optimale aktive wie passive Nutzung der Sonnenenergie. Die privaten Freibereiche liegen alle auf der Südseite und sind durch Ausrichtung, Eingrünung und eine sinnvolle Platzierung der Nebenanlagen gut gegenüber dem öffentlichen Raum abgetrennt. Sie

verfügen damit über ein hohes Maß an Privatheit. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht auch kleinräumig eine Durchlüftung mit der überwiegend von Westen einströmenden Kaltluft.

Die drei Kinderspielbereiche sind den Wohngebäuden direkt zugeordnet, eine größere zusammenhängende gemeinschaftliche Freifläche besteht nicht. Insbesondere der nördliche Abschluss des Quartiersplatzes durch den privaten Freibereich mit den damit erforderlichen Einfriedungen lässt nur eine unbefriedigende räumliche Fassung dieses wichtigen zukünftigen Platzbereiches zu. Das Konzept ist in Anlage 1 dargestellt und beschrieben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Nach Abwägung der verschiedenen entwurflichen Eigenschaften hält die Verwaltung die Weiterentwicklung der Planung entsprechend Variante 2 (Anlage 2) für das überzeugendere Konzept. Die Verbindung aus Elementen des Siedlungsbaus kombiniert mit Qualitäten aus den Erfahrungen der Tübinger Quartiersentwicklung lässt eine gute Ergänzung der bestehenden Nachbarschaft erwarten. Auf dieser Grundlage kann die Siedlungstypologie mit zusätzlichen Angeboten ergänzt werden, ohne sich typologisch und städtebaulich zu weit von der Umgebung abzusetzen. Auch in Abstimmung mit der GWG schlägt die Verwaltung daher vor, für das weitere Bebauungsplanverfahren die Variante 2 (Anlage 1) zugrunde zu legen. In der Grünfläche im Einmündungsbereich des Weilersbaches werden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers Möglichkeiten zum Spielen integriert. Da aber die Spielbereiche für Kleinkinder wohnungsnah an den neuen Gebäuden entstehen sollen, sind keine klassischen Spielgeräte vorgesehen. Vielmehr sollen landschaftsgerechte Elemente entwickelt werden, die sich auch zum Spielen etwas größerer Kinder eignen.

4. Lösungsvarianten

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage der Variante 1 weitergeführt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Da die GWG auf Grundlage des ursprünglichen Konzeptes schon eine detailliertere Planung der Einzelgebäude erarbeitet hat, entsteht durch die Umstellung auf das neue Konzept bei der GWG ein entsprechender Mehraufwand.

6. Anlagen

Anlage 1: Variante 2 mit Beschreibung und Plänen

Anlage 2: Variante 1 mit Beschreibung und Plänen

Städtebaulicher Entwurf

Neuordnung GWG-Bebauung
Quartier Sindelfinger Straße,
Tübingen

Bauherr:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

T: 07071-799 025
F: 07071-799 028

Architekt:

LEHEN drei
Architektur Stadtplanung SRL BDA
Feketics Schuster GbR
Diplomingenieure
Freie Architekten und Stadtplaner
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

T: 0711-6409272
F: 0711-6076539
E: info@lehenrei.de

Landschaftsarchitekt:

Stefan Fromm
Landschaftsarchitekten
Stefan Fromm
Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitwasenring 2
72135 Dettenhausen

T: 07157-721931-0
F: 07157-721931-39
E: info@fromm-landschaftsarchitekten.de

23.10.2012

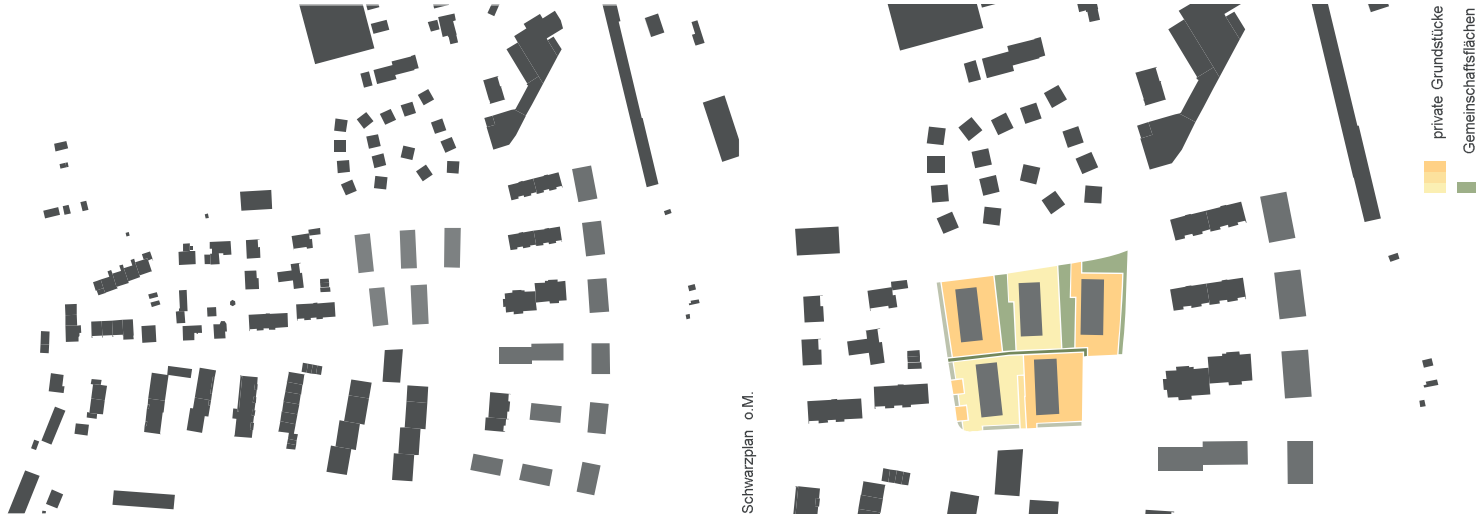
Alle Angaben als "Tübinger Höhen"
(= Höhe üNN -115mm)

Variante 1

Städtebaulicher Entwurf
vom 01.03.2012
Überarbeitung der Freianlagen

Plan-Nr.

1.1



Grundstücke M. 1:2.500



Lageplan M. 1:1.000

Städtebaulicher Entwurf

Neuordnung GWG-Bebauung
Quartier Sindelfinger Straße,
Tübingen

Bauherr:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

T: 07071-799 025
F: 07071-799 028

Architekt:

LEHEN drei
Architektur Stadtplanung SRL BDA
Feketics Schuster GbR
Diplomingenieure
Freie Architekten und Stadtplaner
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

T: 0711-6409272
F: 0711-6076539
E: info@lehenrei.de

Landschaftsarchitekt:

Stefan Fromm
Landschaftsarchitekten
Stefan Fromm
Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitwasenring 2
72135 Dettenhausen

T: 07157-721931-0
F: 07157-721931-39
E: info@fromm-landschaftsarchitekten.de

23. 10. 2012

Alle Angaben als "Tübinger Höhen"
(= Höhe UNN - 115mm)

Variante 1

Freiflächenkonzept zum
Städtebaulichen Entwurf
vom 01.03.2012
Überarbeitung der Freianlagen

Plan-Nr.

Lageplan Ausschnitt Nord M. 1:500



Städtebaulicher Entwurf | Variante I

Städtebauliches Konzept

Die Struktur zur Neuplanung des etwa 2,35 ha großen Planungsgebiets ist aus dem aufgelockerten Siedlungscharakter des Gesamtquartiers hergeleitet. Im nördlichen Teilbereich sind drei fächerförmig angeordnete Baukörper entlang des neuen Fußweges am Weilersbach angeordnet. Zur westlichen Sindelfinger Straße liegen zwei weitere, versetzt platzierte Zeilenbauten in gleicher Orientierung. Die offen gruppierte Anordnung der dreigeschossigen Satteldachhäuser schafft durchlässige und zurückhaltend differenzierte Freiräume mit Südgärten. Alle Gebäude werden über den zentralen, gemeinschaftlich genutzten Grünbereich barrierefrei erschlossen. Hier sind Kinderspielflächen und Begegnungsbereiche für die Bewohner angeordnet. Der südlich angrenzende Quartiersplatz mit Wendemöglichkeit für die Linienbusse ist über eine Treppe abgesetzt.

Die notwendigen Nebenräume für Fahrräder und Müll sind als raumbildende und gliedernde Elemente in die Freiraumgestaltung eingebunden.

Die fünf Gebäude sind mit einer Tiefgarage unterbaut, deren Zufahrt an der westlichen Sindelfinger Straße liegt.

Im südlichen Teilbereich schaffen drei neue Häuser eine klare Siedlungskante. Bestehenden Zeilenbauten und Neubauten bilden räumlich gefasste private Freibereiche mit verbesserten Aufenthaltsqualitäten.

Die neuen Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Die Baumassen werden so zur Ammer hin abgestaffelt.

Die Erschließung der Neubauten erfolgt von der Sindelfinger Straße über den ausgebauten Feldweg am westlichen Rand des Plangebiets durch eine Stichstraße. Am Beginn des Weges ist ein zentraler Müllabholplatz für die Müllentsorgung vorgesehen.



Lageplan Variante 1

Quartiersplatz - Wendefläche für Busse und LKW

Im Zuge der Neuordnung des Quartiers Sindelfinger Straße wird der Straßenraum zwischen der Brücke am Weilersbach und der westlichen Sindelfinger Straße neu gestaltet. Die für die Buslinie notwendige Wendefläche wird als Quartiersplatz ausgebildet. Erhaltenswerte Bäume, Platzbeläge und Sitzgelegenheiten betonen den Charakter einer gemeinsamen Mitte. Die verkehrlichen Funktionen bleiben dabei uneingeschränkt. Die Dimensionierung ermöglicht auch das ausnahmsweise Wenden von LKW.



Quartiersplatz

Wohngemeinschaft, Stellplätze, Energie

Mit der Neubebauung wird ein differenziertes und bedarfsorientiertes Wohnungsangebot geschaffen, das geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau wie auch Eigentumswohnungen beinhaltet.

In den fünf Gebäuden im nördlichen Baufeld werden 40 Etagenwohnungen realisiert. In der Tiefgarage sind etwa 47 Stellplätze nachgewiesen. In den drei Gebäuden im südlichen Baufeld entstehen 15 großzügige Etagenwohnungen. Alle Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei gemäß DIN. 16 Stellplätze sind in drei Carports nördlich des Erschließungswegs angeordnet. Vier Behindertenstellplätze liegen am nördlichen Erschließungsweg.

Alle Neubauten sollen gem. KfW-Effizienzhausstandard 55 realisiert werden. Hierzu ist eine zentrale Wärmeversorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung im Gebäude Sindelfinger Straße 37 vorgesehen. Die nicht ausgebauten Satteldächer der Häuser im nördlichen Teilbereich (erster Bauabschnitt) können mit Solaranlagen ausgestattet werden.



Bauabschnitt 1

Grün- und Freiflächenkonzept

Allen Häusern sind nach Süden orientierte individuelle Freiräume vorgelagert, die den jeweiligen EG-Wohnungen zugeordnet werden. Ihre räumliche Abgrenzung erfolgt durch geschnittene Hecken und lockere Strauchpflanzungen. Eine zentrale Wegeachse führt - über eine Rampe vom Quartiersplatz barrierefrei erschlossen - in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier. Ost-West verlaufende Wege erschließen die einzelnen Gebäude.

Zwischen den östlichen drei Baukörpern (N2, N4, N5) sind gemeinschaftliche Grünfugen mit Öffnung zum öffentlichen Grünzug am Weilersbach vorgesehen, in denen jeweils die nach LBO geforderten Kleinkinderspielflächen angeboten werden. Eine weitere Spielfläche befindet sich östlich vom Haus N5 entlang des Weilersbach-Grünzuges.

Insgesamt wird durch das Freiflächenkonzept eine hohe Qualität der individuellen Freiräume sichergestellt.



Bauabschnitt 2

Städtebau und Hochbau:

LEHEN drei

Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA

Feketics . Schuster . GbR

Stuttgart

Freiraumplanung:

Fromm Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Stefan Fromm

Dettenhausen

Städtebaulicher Entwurf

Neuordnung GWG-Bebauung
Quartier Sindelfinger Straße,
Tübingen

Bauherr:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

T: 07071-799 025
F: 07071-799 028

Architekt:

LEHEN drei
Architektur Stadtplanung SRL BDA
Feketics Schuster GbR
Diplomingenieure
Freie Architekten und Stadtplaner
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

T: 0711-6409272
F: 0711-6076539
E: info@lehenrei.de

Landschaftsarchitekt:

Stefan Fromm
Landschaftsarchitekten
Stefan Fromm
Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitwasenring 2
72135 Dettenhausen

T: 07157-721931-0
F: 07157-721931-39
E: info@fromm-landschaftsarchitekten.de

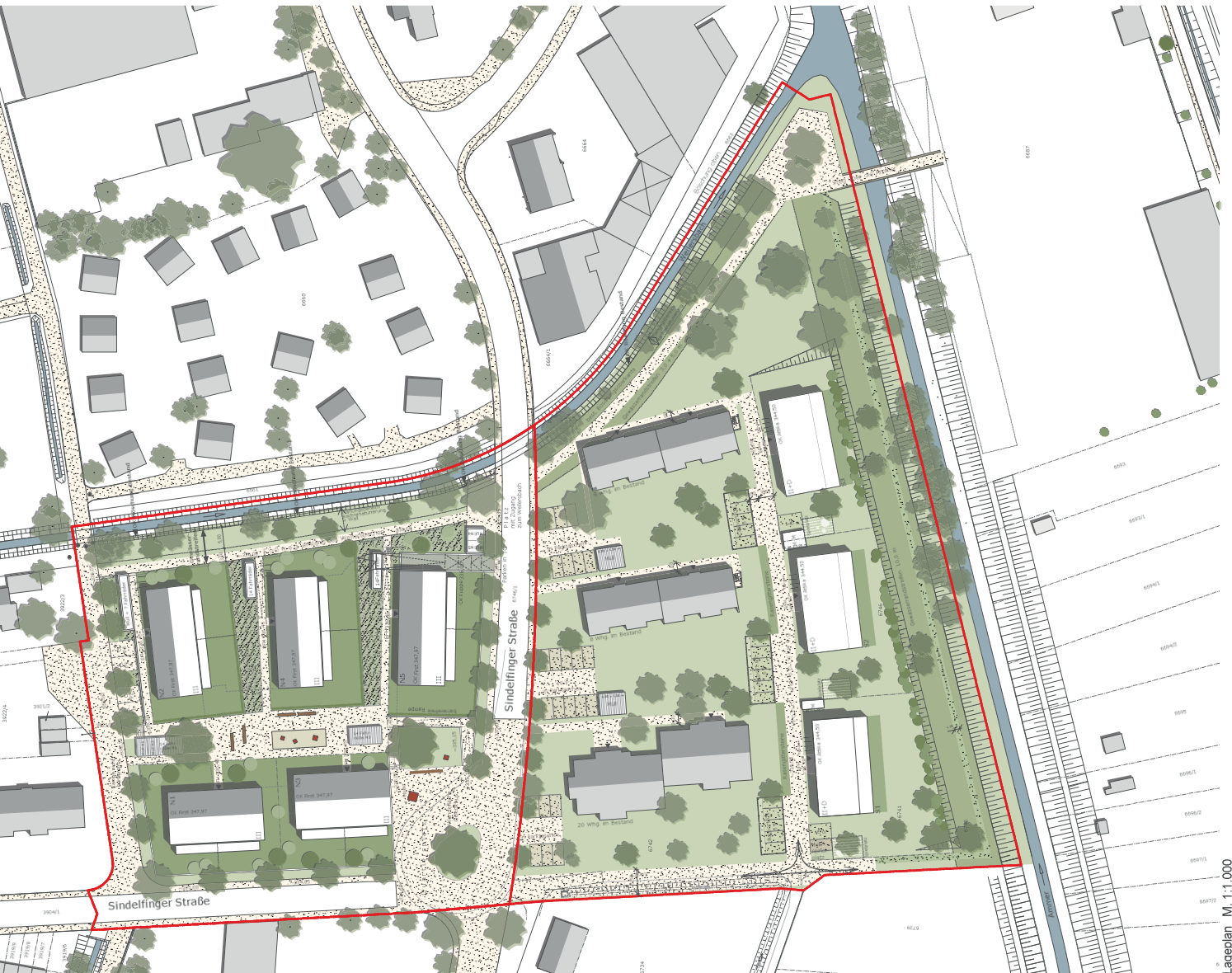
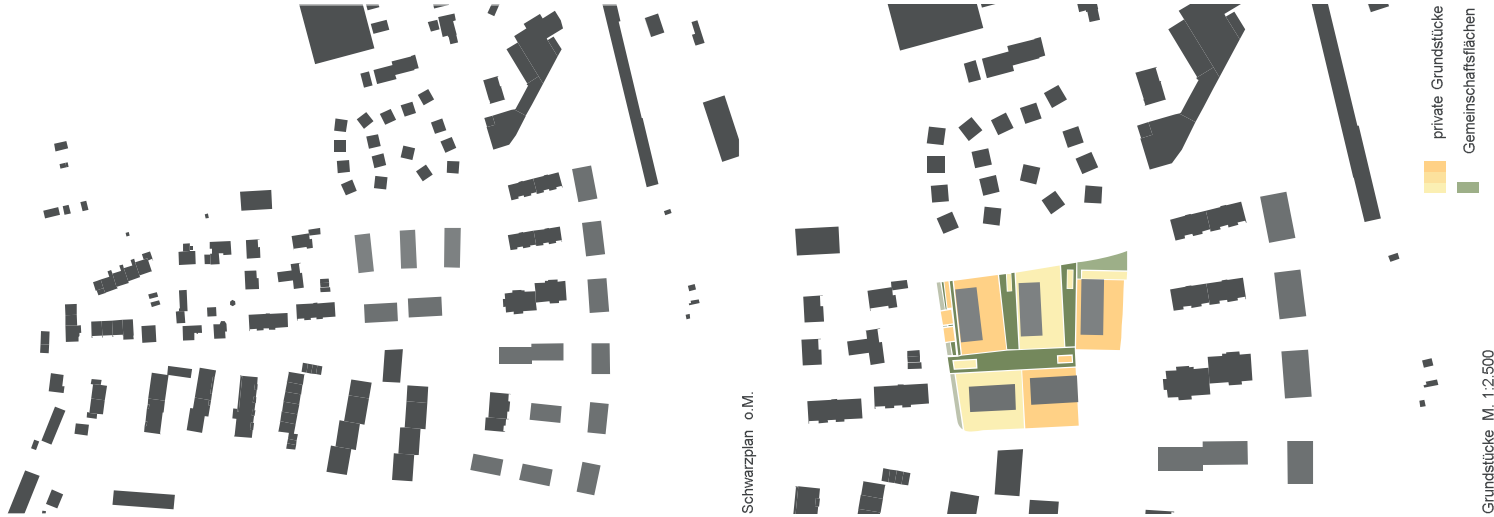
23.10.2012

Alle Angaben als "Tübinger Höhen"
(= Höhe üNN -115mm)

Variante 2
Städtebaulicher Entwurf

Plan-Nr.

2.1



Städtebaulicher Entwurf

Neuordnung GWG-Bebauung
Quartier Sindelfinger Straße,
Tübingen

Bauherr:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

T: 07071-799 025
F: 07071-799 028

Architekt:

LEHEN drei
Architektur Stadtplanung SRL BDA
Feketics Schuster GbR
Diplomingenieur
Freie Architekten und Stadtplaner
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

T: 0711-6409272
F: 0711-6076539
E: info@lehendrei.de

Landschaftsarchitekt:

Stefan Fromm
Landschaftsarchitekten
Stefan Fromm
Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitwasenring 2
72135 Dettenhausen

T: 07157-721931-0
F: 07157-721931-39
E: info@fromm-landschaftsarchitekten.de

23.10.2012

Alle Angaben als "Tübinger Höhen"
(= Höhe üNN -115mm)

Variante 2

Freiflächenkonzept
zum Städtebaulichen Entwurf

Plan-Nr.

2.3



Städtebaulicher Entwurf | Variante 2

Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept ordnet sich in den Siedlungscharakter des Gesamtquartiers ein. Im nördlichen Baufeld wird die städtebauliche Struktur entlang der westlichen Sindelfinger Straße konsequent weitergeführt. Zwei zueinander leicht versetzt angeordnete Gebäude nehmen die Ost-West-Orientierung der nördlich und südlich angrenzenden Baukörper auf. Sie stehen parallel zur Sindelfinger Straße. Nach Osten schließen drei fächerförmig angeordnete Häuser an, deren Wohnungen nach Süden orientiert sind. Die vorgelagerten Freiflächen schaffen eine grünräumliche Verzahnung mit dem Weilersbach. Über den dort neu angelegten Fußweg entsteht eine neue naturnahe Verbindung zur Grünfläche an der Einmündung in die Ammer.

Zwischen den Hausgruppen ist ein privater Gemeinschaftshof aufgespannt, über den alle Gebäude fußläufig und barrierefrei erschlossen werden. Der zentrale Hof ist in unterschiedliche Nutzungs- und Spielbereiche gegliedert.

Die Zonierung der Freiräume ist in vier Bereiche gegliedert:

- Privat genutzte Freiflächen der Erdgeschosswohnungen mit Nutztiefen von etwa 6,5 bis ca. 8 Metern
- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen zwischen den Gebäuden
- Gemeinschaftlich genutzter Hof
- Öffentlich zugängliche Grünflächen zur Anpflanzung der umlaufenden Baumreihen und Sträucher

Im südlichen Teilbereich bilden drei nach Süden orientierte Gebäuden eine klare Siedlungskante. Im Zusammenspiel von Bestand und Neubauten werden die privaten Grünräume gefasst und zum öffentlichen Raum differenziert. Die Erschließung erfolgt von der Sindelfinger Straße über den ausgebauten Feldweg am westlichen Rand des Plangebiets durch eine Stichstraße. Am Beginn des Weges ist ein zentraler Müllabholplatz vorgesehen.

Quartiersplatz - Wendefläche für Busse und LKW

Im Zuge der Neuordnung wird der Straßenraum zwischen der Brücke am Weilersbach und der westlichen Sindelfinger Straße neu gestaltet. Die für die Buslinie notwendige Wendefläche wird als Quartiersplatz ausgebildet. Erhaltenswerte Bäume, Platzbeläge, eine Grünfläche und Sitzgelegenheiten betonen den Charakter einer gemeinsamen Mitte. Die verkehrlichen Funktionen bleiben uneingeschränkt. Die Dimensionierung ermöglicht auch das ausnahmsweise Wenden von LKW.



Lageplan Variante 2



Quartiersplatz

Wohngemeinschaft, Stellplätze, Energie

In den fünf Neubauten im nördlichen Teilbereich (1. Bauabschnitt) entstehen 40 Wohneinheiten als geförderte bzw. frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen (Gebäude N1 und N3). Die dreigeschossigen Gebäude erhalten flache Satteldächer.

In der Tiefgarage, die von der südlichen Sindelfinger Straße aus erschlossen wird, sind 48 Stellplätze vorgesehen. Vier Behindertenstellplätze liegen an der nördlichen Sindelfinger Straße.

In den drei südlichen Gebäuden (2. Bauabschnitt) werden 15 Wohneinheiten realisiert. Die Gebäude sind zweigeschossig mit auf der Südseite zurückgesetztem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Alle Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei gemäß DIN. 16 offene Stellplätze sind in drei Carports auf der nördlichen Seite des Erschließungswegs angeordnet.

Alle Neubauten sollen im KfW-Energieeffizienzstandard 55 realisiert werden. Hierzu ist eine zentrale Wärmeversorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung im Gebäude Sindelfinger Straße 37 vorgesehen. Die Satteldächer können zur Gewinnung solarer Energie genutzt werden.



Bauabschnitt 1

Grün- und Freiflächenkonzept

Der zentrale Gemeinschaftshof, der als Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationsfläche dient und an den alle Erschließungswege der Einzelgebäude angeschlossen sind, bildet die gemeinsame Mitte im nördlichen Baufeld. Er wird vom Quartiersplatz aus über eine Treppe und eine Rampe barrierefrei erschlossen. Im Norden besteht ein barrierefreier Zugang über den Erschließungsweg zum Gebäude N2. Der Gemeinschaftshof wird nach Norden und Süden durch hochwertig gestaltete Nebengebäude in Verbindung mit jeweils einem großkronigen Baum räumlich gefasst. Geschnittene Hecken und lockere Strauchpflanzungen grenzen die Privatbereiche ab.

Zwischen den Häusern N2, N4 und N5 öffnen zwei grüne Fugen als Gemeinschaftsgrün die Freibereiche in Richtung Weilersbach.



Bauabschnitt 2

Städtebau und Hochbau:

LEHEN drei

Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA
Feketics . Schuster . GbR
Stuttgart

Freiraumplanung:

Fromm Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Stefan Fromm
Dettenhausen