

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Freiflächenkonzept Weststadt**

Bezug: 127/2018, 56/2021

Anlagen: Anlage_01_Freiflächenkonzept_PPT
Anlage_02_Freiflächenkonzept Plan
Anlage_03_Nutzung_Ammertal

Beschlussantrag:

1. Das Freiflächenkonzept Weststadt wird als Grundlagenplanung beschlossen und bei räumlichen Planungen im Betrachtungsraum herangezogen.
2. Die Aufwertung der landschaftlichen Treffpunkte LT01 - LT04 und LT06, LT07, LT09, LT13 soll kurzfristig mit geringem Aufwand umgesetzt werden.
3. Die Möglichkeit der konkreten Aufwertung der städtischen Treffpunkte ST06, ST07 und ST12 soll planerisch geprüft werden.

Hinweis: Die Lage der landschaftlichen und städtischen Treffpunkte ist der Anlage_02 zu entnehmen. Die Lagebezeichnung der Treffpunkte ist unter Punkt 6 der Vorlage „Ergänzende Informationen“ gelistet.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im April 2018 hat der Gemeinderat den Zukunftsplan Weststadt beschlossen. Er definiert übergeordnete Ziele für die Entwicklung des Stadtteils und legt Teilziele und Maßnahmen für bestimmte Flächen und Bereiche fest.

In Kapitel 8 „Die Ausbildung des Ortsrandes, Ammerentwicklung, innerörtliche Freianlagen und Übergang zur Landschaft“ wird das Entwicklungsziel 8.2.1 festgelegt. Dieses lautet: Es werden innerörtliche Grün- und Freiflächen in Funktion und Gestalt aufgewertet. Wo es möglich ist, werden neue öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen und an das Wegenetz angebunden.

Als mittel- bis langfristige Maßnahme wird festgelegt, dass die Struktur von Grün-, Erholungs- und Bewegungsflächen weiter ausgebaut werden soll.

Als Zukunftsszenario wird folgendes beschrieben: Der westliche Siedlungsrand ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen. Als Übergang zwischen Hausgarten und freier Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von den Wegen zurückversetzte Freizeitgärten – auch als Ausgleich für verlorengegangene Gärten im Gebiet Aischbach II – und Spazierwege in die Landschaft mit Bänken zur Erholung geschaffen. Es entsteht ein vielfältiges siedlungsnahes Angebot zum Gärtnern, Ernten und Naschen entlang der Spazierwege, kombiniert mit Wiesenflächen und Grillmöglichkeiten. Im Übergang zur freien Landschaft werden ungestaltete Flächen zum informellen Aufenthalt und Spielen belassen.

Dem Zukunftsplan Weststadt ging ein fast zweijähriger Beteiligungs- und Planungsprozess voraus. In enger Zusammenarbeit zwischen den politischen Gremien, der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit wurden gemeinsame Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien für eine geordnete und langfristig angelegte Stadtentwicklung erarbeitet.

Vor diesem Hintergrund wurde auf Basis des Zukunftsplans Weststadt ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Dieses soll als Grundlage für die weitere, vertiefte Planung und Umsetzung von Vorhaben und Projekten in der Weststadt dienen.

2. Sachstand

Tübingen ist eine stark wachsende Stadt mit der Folge, dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Mit ihrer Geschichte als ehemals bedeutender Industriestandort und den heute z.T. brachliegenden Gewerbeflächen, gepaart mit der Nähe zur Innenstadt, besitzt die Weststadt ein attraktives Entwicklungspotenzial für den hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Der Zukunftsplan Weststadt hat das Ziel, diese Entwicklung qualifiziert zu ordnen und zu steuern, damit die Lebensqualität in der Weststadt auf allen Ebenen erhalten und gesichert bleibt.

Ein wichtiges Credo dabei ist, dass bauliche Nachverdichtung nicht zu Lasten von städtischen Grünstrukturen und deren Leistungen für den Menschen gehen darf. Innenentwicklung steht somit im Spannungsfeld zwischen baulicher Verdichtung inklusive

einer Zunahme an Verkehrsbelastung und dem Erhalt bzw. der qualitativen Aufwertung sowie der Neuschaffung von Grünflächen im Innenbereich.

Aus diesen sich überlagernden Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung hat sich der Begriff der doppelten Innenentwicklung etabliert, die folgende Ziele formuliert:

- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch Nachverdichtung im Bestand bei gleichzeitiger
- Qualifizierung von städtischen Freiräumen und Grünflächen in ihren vielfältigen ökologischen, sozialen, städtebaulichen und ökonomischen Funktionen.

Gleichzeitig sollen weitere positive Entwicklungen erreicht werden:

- Die Einbeziehung der Bewohner bei der Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes fördert zum einen die Akzeptanz der Nachverdichtung, wie auch die Identifizierung mit dem Stadtquartier und stärkt Nachbarschaftsbeziehungen.
- Eine Nachverdichtung im Bestand schützt den offenen Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit all seinen wichtigen ökologischen Funktionen für die Menschen und die Biodiversität.
- Wohnortnahe Grün- und Freiflächen sind die Basis für eine klimangepasste und resiliente Stadtentwicklung

Herangehensweise und Ergebnisse des Freiflächenkonzepts

Das vorliegende, im Rahmen und auf Grundlage des Zukunftsplan Weststadt erstellte Freiflächenkonzept legt seinen Fokus auf die urbanen Freiräume, die es in der Weststadt zu sichern, zu qualifizieren und zu entwickeln gilt, um den Bewohnern langfristig trotz Nachverdichtung mehr Aufenthaltsqualität im Freiraum zu gewährleisten und um die weiteren wichtigen Funktionen urbaner Freiräume in einer Stadt zu sichern.

Darüber hinaus soll kurz- bis langfristig ein engmaschigeres Fußwegenetz mit unterschiedlichen Nutzungs- und Erholungsqualitäten ausgebaut werden, in das diese qualifizierten urbanen Freiräume, die sogenannten Treffpunkte, integriert sind.

Das Freiflächenkonzept berücksichtigt dabei die im Rahmen des Zukunftsplan Weststadt ausgearbeiteten Bestandserhebungen, Analysen und Informationen der beteiligten Akteure. Es wurde eine ergänzende und vertiefende Betrachtung der bereits ermittelten Defizite und Potentiale der Weststadt mit dem Blick auf die urbanen und landschaftlichen Freiflächen durchgeführt.

Im Freiflächenkonzept werden folgende Potenziale in der Weststadt herausgehoben:

- Die landschaftliche Lage der Weststadt zwischen den zwei Höhenzügen des Steinenbergs im Norden und des Spitzbergs im Süden mit ihren strukturreichen Grünflächen in den oberen un bebauten Mittelhangzonen in einer guten Erreichbarkeit.
- Die Ammer und deren Bachzuläufe mit ihren Uferbereichen als blaue Adern der Weststadt und als Frischluftschneisen.
- Der Ammerkanal mit seinen Relikten der historischen Mühlenstandorte.

- Die Herrenberger Straße mit ihren Robinien-Baumreihen als raumbildende Elemente.
- Die Zwischenräume in einem gewachsenen Stadtquartier mit seiner Durchmischung aus Wohnen, Versorgung und Gewerbe.
- Die Brachflächen von stillgelegten Industriestandorten und Gewerbeflächen.
- Der Übergang des Stadtraums in den Landschaftsraum des Ammertals als Naherholungsfläche.
- Das Ammertal mit seinen Grundwasser dominierten Böden und der Eignung für gärtnerische Nutzungen.
- Der angrenzende Landschaftsraum Ammertal mit seiner Biotopvielfalt und seinem Strukturreichtum.
- Das unbebaute Ammertal als Überschwemmungsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.
- Zwei große Schulstandorte mit Schulhöfen mit allgemein zugänglichen Freiflächen.
- Mehrere gut ausgestattete Spielplätze.
- Der vielfältige Baumbestand in der Weststadt.

Für die Weststadt werden folgende Defizite identifiziert:

- Mangel an einer größeren öffentlichen Grünfläche als nutzbarer parkähnlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Mangel an kleineren öffentlichen Grünflächen, die zu kleinen Pocketparks umgestaltet oder aufgewertet werden könnten, insbesondere in den Bereichen mit geringem Flächenanteil an privatem Grün mit Aufenthaltsqualität.
- Defizit an kleinen Plätzen mit Aufenthaltsqualität für Begegnungen.
- Defizit an sicheren und barrierefreien Wegen und Zielorten für ältere Menschen.
- Qualitative und quantitative Mängel bei den Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zur Erschließung der attraktiven Landschaftsräume.
- Schlechte Zugänglichkeit und eingeschränkte Erlebbarkeit der Ammer in den noch nicht renaturierten Abschnitten und schlechte Zugänglichkeit und Mängel in der Wahrnehmbarkeit des Ammerkanals mit seiner Geschichte.
- Die Straßenraumgestaltungen vor allem der Hauptverbindungen ist in weiten Bereichen vor allem für den motorisierten Verkehr ausgelegt. Fußwegeverbindungen sind teilweise untergeordnet und werden auch in Unterführungen geführt. Dies hat einerseits einen positiven Sicherheitsaspekt ist gestalterisch und funktional jedoch überholt.
- Teilweise Defizite in der Wegevernetzung für Fußgänger.

- Fehlen einer großen Fläche für sportliche Aktivitäten. Optimierungsbedarf bei der Verteilung von Sportangeboten im Stadtquartier.
- Spielplatzunterversorgung im südwestlichen Bereich des Stadtquartiers.

Ziel der Freiflächenkonzeption ist es nun an Kreuzungspunkten von wichtigen Wegen im Sinne der Vernetzung, städtische und landschaftliche Treffpunkte auszubilden und damit die vorliegenden Defizite zu minimieren und vorhandene Potentiale zu stärken. Daneben sollen im Rahmen neuer Entwicklungsplanungen, wie bereits im Rahmenplan Weststadt vorgesehen, auch neue Treffpunkte geschaffen werden. Die Potenziale im Ammertal sollen mit der sensiblen Ergänzung der Freiraumnutzung gestärkt werden und damit gleichzeitig der Mangel an einer großen öffentlichen Grünfläche im Siedlungsbereich kompensiert werden.

Städtische und landschaftliche Treffpunkte

Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge der Erarbeitung des Freiflächenkonzepts 14 städtische und 13 landschaftlichen „Treffpunkte“ identifiziert.

Bei den städtischen Treffpunkten befinden sich 11 in Bereichen, welchen gemäß Zukunftsplan Weststadt weitergehende Planungen, wie z.B. der Wettbewerb um den Westbahnhof, die Planungen zur Bebauung des Hagellocher Wegs oder auch der Bereich um die Aischbachschule zugeordnet sind. Diese Treffpunkte werden dann im Zuge dieser Planungen kurz-, mittel- und langfristig aufgegriffen und vertieft.

Als Potenziale neu identifiziert wurden die Treffpunkte an der Stöcklestraße/Friedrich-Dannemann-Straße ST06, Herrenberger Straße/Marquardtei ST07 und Schleifmühlweg/Hans-Küng-Gemeinschaftsschule ST12. Für diese Treffpunkte gilt es nun vertieft zu prüfen, welche Maßnahmen für eine Verbesserung der Funktionen möglich sind. In einer ersten Runde wurde über die Verbesserung der Aufenthaltsfunktion durch Sitzmöglichkeiten diskutiert.

Bei den landschaftlichen Treffpunkten befindet sich eine große Anzahl an den Hangbereichen des Steinenberges, am Übergang zwischen Weststadt und Klinikbereich sowie am Übergang zum Ammertal.

Bei den Treffpunkten LT01 - LT04, LT06, LT07, LT09 sowie LT13 soll mit einfachen Maßnahmen, wie Bänken, Alb-Liegen oder Hinweistafeln die Funktion als Ausgangspunkt für Spaziergänge oder Wanderungen, aber auch als Zielort mit Aufenthalts und Erholungsfunktion verbessert werden.

Die Abdeckung mit Spielplätzen in der Weststadt ist überwiegend gut. Die Spielplätze selbst sind in gutem Zustand. Auf die quantitativ und qualitativ fehlenden Sportflächen wurde bereits im Zukunftsplan Weststadt hingewiesen.

Nutzungsvorstellungen für das angrenzende Ammertal

Das Freiflächenkonzept konkretisiert die bereits im Grundsatz im Zukunftsplan Weststadt beschlossenen Nutzungsvorstellungen für das an den besiedelten Bereich der Weststadt angrenzende Ammertal.

Für diesen Bereich im Ammertal sind drei Nutzungstypologien für gärtnerische Nutzungen vorgesehen, diese sind klassische Dauerkleingärten, Gemeinschaftsgärten und Selbsterntegärten. Da im Planungsbereich nur wenige Flächen in öffentlicher Hand sind, können von städtischer Seiten für Gemeinschaftsgärten und Selbsterntegärten nur Pilotprojekte mit Impulswirkung initiiert werden sowie eine Festlegung von Rahmenbedingungen für die Nutzung erfolgen. Für die Umsetzung ist die Bereitschaft der privaten Eigentümer erforderlich. Gespräche sollen im Zuge der Fortentwicklung der Konzeption erfolgen.

Für eine städtische Fläche im nordwestlichen Bereich sind mit dem heutigen Bewirtschafter bereits Gespräche geführt worden. Ziel ist es, in 2024 ein Pilotprojekt für Selbsterntegärten auf ca. 1.000 m² (ca. 20-25 Parzellen) zu starten.

Die Flächen für mögliche Kleingärten, für die im weiteren Planungsrecht zu schaffen ist, sind ausschließlich in öffentlicher Hand und können in städtischer Verantwortung umgesetzt werden.

Neben den gärtnerischen Nutzungen soll der südliche, zur Ammer hin orientierte Bereich der Erholungsnutzung und der extensiven Freizeitnutzung vorbehalten sein. Diese größere zusammenhängende Grünfläche zur Erholung ist ein wichtiger Baustein in dem Freiflächenkonzept, da diese den Mangel an größeren Grünflächen innerhalb der Weststadt kompensieren soll.

Beteiligungsverfahren zum Freiflächenkonzept

Im Rahmen des dritten Weststadtforums, am 25. November 2022 in der Hans-Küng-Gemeinschaftsschule, wurde der Entwurf des Freiflächenkonzepts für die Weststadt vorgestellt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Anregungen an vier Marktständen mit den Themen landschaftliche Treffpunkte, städtische Treffpunkte, Spiel- und Sportflächen sowie gärtnerische Nutzungen im Ammertal einbringen. Das Freiflächenkonzept wurde überwiegend positiv bewertet. Die Fotodokumentation der Beteiligung ist der Vorlage beigelegt.

Nach der Veranstaltung im November wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt. Alle Bürgerinnen und Bürger wurden über die Presse aufgerufen bis zum 20. Januar 2023 weitere Hinweise zum Freiflächenkonzept abzugeben. Zehn Bürgerinnen und Bürger haben Stellungnahmen abgegeben. Die folgenden Themen wurden angesprochen, in kursiv ist die Beantwortung durch die Verwaltung wiedergegeben:

- Es wurde in drei Stellungnahmen die Sorge vor einer weiteren Verlärmung des Ammertals durch eine Intensivierung der Nutzung ausgesprochen, einmal wurde die Zunahme des Verkehrs durch weitere Nutzungen und Belästigung durch Lagerfeuerrauch benannt.

Bereits im Zuge der Erstellung des Zukunftsplans Weststadt wurden Anmerkungen zu Ruhestörung und zu erhöhtem PKW-Verkehr eingebracht. Am grundsätzlichen Entwicklungsziel wurde festgehalten. In den weiteren Planungen sind Strategien zu suchen, mit denen die nutzungsbedingten Konflikte so gering wie möglich gehalten werden können.

- In zwei Stellungnahmen wurde der Wunsch nach einem Umbau/einer Umnutzung des heutigen REWE/Saturn-Parkplatzes angesprochen, einmal konkret zur Nutzung als Spielfläche.

Der Bereich des heutigen REWE/Saturn-Parkplatzes ist unter Punkt E 2.2 im Zukunftsplan Weststadt als Entwicklungsbereich enthalten. Die Fragestellung geht in die zukünftigen planerischen Überlegungen ein.

- Positiv wurde die im Konzept enthaltene Verbesserung im Bereich der Verbindung von der Zwehrenbühlstraße zum Universitätsklinikum angesprochen (Treffpunkt LT06).

Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

- Grundsätzlich wurde der Hinweis gegeben, die Vernetzung der Weststadt durch Wegeverbindungen zu verbessern.

Ein Ziel des Freiflächenkonzeptes ist es, durch die Realisierung von Treffpunkten eine bessere Vernetzung in der Weststadt zu erreichen.

- Die Bedeutung der Maßnahme ST13 „Parkplatz Schleifmühlweg/Gerstenmühlstraße“ wurde hervorgehoben.

Der Bereich ist unter Punkt E 2.4 im Zukunftsplan Weststadt als Entwicklungsbereich enthalten.

- Es wurde der Wunsch nach ausreichend Flächen für Sport- und Spielmöglichkeiten geäußert.

Die Berücksichtigung von Sport- und Spielmöglichkeiten ist im Freiflächenkonzept und im Zukunftsplan Weststadt enthalten.

- Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Westbahnhofstraße/Max-Eyth-Straße.

Der Bereich ist unter Punkt E 2.3 im Zukunftsplan Weststadt als Entwicklungsbereich enthalten.

- Es wurde der Hinweis auf die freiräumliche Bedeutung der Ammerbereiche zwischen Rapstr- und Rheinlandstraße gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

- a) Das Freiflächenkonzept Weststadt wird lediglich zur Kenntnis genommen und dient bei den weiteren räumlichen Planungen in der Weststadt lediglich als Orientierungsrahmen.
- b) Das Freiflächenkonzept für die Weststadt wird abgelehnt und ein alternatives Verfahren zur Konzeptfindung wird eingeleitet.

5. Klimarelevanz

Folgende Aspekte sind Klimarelevant:

- Verbesserung der Freiraumstruktur und der Naherholungsfunktion.
- Grün in der Stadt.
- Schonung von Ressourcen.
- Qualifizierte Innenentwicklung schont den nicht besiedelten Raum.
- Lokale Nahrungsmittelproduktion.
- Konzentration auf nicht-motorisierte Freiraumnutzung und Nahmobilität.
- Verbesserung der Standortbedingungen für den Baumbestand verstärkt deren Klimaresilienz und erhöht die Regenwasserversickerungsleistung.

6. Ergänzende Informationen

ST01: Stadteingang West Herrenberger Straße

ST02: Hagellocher Weg / Rosentalstraße

ST03: Hagellocher Weg / Friedrich-Dannemann-Straße

ST04: Übergang Rheinlandstraße in Herrenberger Straße

ST05: Aischbachschule

ST06: *Stöcklestraße / Friedrich-Dannemann-Straße*

(planerische Prüfung gem. Beschlusspunkt 3)

ST07: *Marquardtei / Herrenberger Straße (planerische Prüfung gem. Beschlusspunkt 3)*

ST08: Kleine Ammer / Schleifmühlweg

ST09: Zwischen Ammer und Schleifmühlweg

ST10: Beim Westbahnhof

ST11: Beim Kupferhammer

ST12: *Schleifmühlweg / Hans-Küng-Gemeinschaftsschule*

(planerische Prüfung gem. Beschlusspunkt 3)

ST13: Parkplatz Schleifmühlweg / Gerstenmühlstraße

ST14: Freifläche im Umgriff des Bebauungsplans Aischbach II

LT01: *Am Weilersbach (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)*

LT02: *Vor dem Kreuzberg (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)*

LT03: *Buckenloh (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)*

LT04: *Buckenloh / Zwehrenbühl (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)*

LT05: *Hasenbühlsteige / Paul Löffler Weg*

LT06: *Aischbach (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)*

LT07: Ob der Grafenhalde (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)

LT08: Cottaweg

LT09: Hallstattstraße (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)

LT10: Weilersbachsiedlung

LT11: Mündung Weilersbach

LT12: Kleine Ammer

LT13: Schwärzlocher Straße (Aufwertung gem. Beschlusspunkt 2)