



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.11.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 480/18

Betreff: Planänderung Wohnquartier Egginger Weg
- Grundsatzentscheidung zur Fortentwicklung des Wohnquartiers -

- Anlagen:**
- 1 Luftbild (Anlage 1)
 - 1 Gegenüberstellung Städtebauliche Planungen UmbauStadt, Weimar.Berlin.Frankfurt und Hähnig-Gemmeke, Tübingen (Anlage 2)
 - 1 Fortentwicklung Städtebauliche Planung (Anlage 3)

Antrag:

Die Fortentwicklung des Wohnquartiers gem. Anlage 3 wird Grundlage für die weitere Planung.

Kalupa

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage und bisherige Planungen

Das Plangebiet war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage angedacht. Nachdem die Flächen nicht mehr benötigt werden, wurde im Oktober 2009 in der Klausurtagung des Gemeinderates zum „Masterplan Kuhberg“ die Fläche für innerstädtischen Wohnungsbau vorgesehen.

2013 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem zunächst 2 Prämierungen hervorgingen. Das Architekturbüro UmbauStadt, dessen Konzept der weiteren Planung zu Grunde gelegt wurde, war mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt. Im Gemeinderat erfolgte im Mai 2015 (GD 046/15) der Satzungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt. Damit fand die Beauftragung ihren Abschluss.

2. Anlass für die Fortentwicklung der Planung

Das Areal ist nach den Wohnquartieren Safranberg und Am Weinberg eine der letzten unmittelbar zur Verfügung stehenden, größeren, innerstädtischen Wohnbauflächen.

In Reflexion der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und der Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in Verbindung mit einer Stärkung der Urbanität und der Wohnqualität des Quartiers sowie einer Optimierung des Erschließungsaufwandes, sah die Verwaltung die Notwendigkeit zur Überarbeitung der Planung.

Die mittige Erschließungsachse aus dem ursprünglichen Konzept wurde hinterfragt, da sie als eine Art Doppelerschließung der Gebäude zu höheren Erschließungskosten führt. Bei einem Entfall der Erschließungsachse kann überschlägig mit einer Ersparnis an Erschließungsaufwand von ca. 1 Million Euro gerechnet werden. Im Zusammenhang mit der Erschließung stellten sich Fragen nach der Adressbildung und der privaten Freiräume für die Bebauung und ob die Freiflächen der Gebäude entlang des Egginger Weges zugunsten der privaten Hofflächen auf der Südseite verringert werden könnten.

Dies veranlasste die Verwaltung dazu, das Architekturbüro Umbau Stadt zu beauftragen, die Planung hinsichtlich der vorgenannten Punkte auf den Prüfstand zu stellen. Das sich stark am Ursprungsentwurf orientierende Ergebnis überzeugte die Verwaltung nicht. Es wurde deshalb das Architekturbüro Hähnig-Gemmeke, Tübingen mit der Erarbeitung eines Entwurfskonzeptes beauftragt. Die Alternativen der beiden Büros wurden zunächst mit den Mitgliedern des Gemeinderats in einem Workshop im Februar 2017 diskutiert. Bei grundsätzlicher Zustimmung zum Konzept wurde im Hinblick auf die sehr geschlossene Ausbildung des südlichen Randes zum Grimmelfinger Weg eine Auflockerung der Bebauung vorgeschlagen.

Die nun vorliegende Fortentwicklung der Städtebaulichen Planung basiert auf dem Konzept von Hähnig-Gemmeke.

3. Städtebauliche Ziele der überarbeiteten Planung

Urbanes Stadtquartier

Durch die geschlossene Ausbildung der einzelnen Quartiersbereiche anstatt der bisher vorgesehenen Wohnhöfe mit sehr kleinteiligen Freibereichen entstehen großzügigere, nicht-öffentliche Innenbereiche. Diese Innenräume sind wertvoll für die einzelnen Quartiere und die Wohn- und Freiraumqualität. Eine Verschlechterung für die Nachbarschaft entsteht dadurch nicht.

Die Bauweise ermöglicht eine differenziertere Parzellierung der Bebauung. Dadurch erhöhen sich die ästhetische Vielfalt und die Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Architekturen, was zur Adressbildung und Identifikation mit dem Gebiet beiträgt.

Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Dadurch wird eine adäquate Quartiersbelebung im Bereich der Erdgeschosszonen mit gewerblichen und sozialen Nutzungen möglich. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen von den öffentlichen Straßen aus.

Dichte des Quartiers

Entsprechend der anhaltenden Nachfrage am Wohnungsmarkt kann mit der überarbeiteten Planung die Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu 450 statt bisher ca. 350 erhöht werden. Wichtig war dabei, sich an der bisher geplanten Geschossigkeit zu orientieren. Entlang des Egginger Weges und an der Einmündung zum Grimmelfinger Weg ist eine 5-geschossige Bebauung angedacht. Nach Süden hin sind 4-geschossige Gebäude geplant. Im Bereich des Quartiersplatzes um den Grimmelfinger Weg 28 können 5-geschossige Gebäude die Platzkanten stärken.

Generell soll die Parzellierung dem Prinzip „im Norden geschlossener, im Süden offener“ folgen, um einen adäquaten Übergang zu den südlich gelegenen, bestehenden Baugebieten zu schaffen.

Quartiersgarage

Im Einmündungsbereich Egginger Weg ins Wohnquartier gegenüber der Königstraße wird ein Standort für eine Quartiersgarage vorgeschlagen. Diese kann einen Beitrag zu den Themen zukünftige Mobilität und bezahlbarer Wohnraum leisten. An Stelle der Parkgarage ist auch alternativ eine Wohnbebauung möglich, so dass weitere rund 50 Wohneinheiten entstehen könnten.

Integration von Bestandsgebäuden

Bei der Bebauung Grimmelfinger Weg 28 sowie Grimmelfinger Weg 12/2, 14 und 15 handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Die beiden eingeschossigen Gebäude Grimmelfinger Weg 15 sind für die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Ein privates Wohnbauvorhaben am Egginger Weg befindet sich derzeit in Realisierung. Es gab intensive Gespräche mit dem Investor hinsichtlich der Neuausrichtung des städtebaulichen Entwurfs, jedoch waren die Planung und der Vorverkauf schon so weit gediehen, dass für das Gebäude die städtebauliche Figuration mit einem Wegdrehen des Baukörpers vom Egginger Weg beibehalten wurde. Das Gebäude konnte in der Überarbeitung berücksichtigt werden.

Verkehr / Erschließung

Der Einfahrtsbereich vom Egginger Weg (gegenüber der Königstraße) wurde im Zuge der Planfeststellung für die Straßenbahnlinie 2 bereits in Teilen erstellt, eine Überprüfung der erforderlichen Breiten soll im weiteren Planungsverlauf erfolgen.

In der Überarbeitung wurde auf die mittige Erschließungsachse verzichtet und der Öffentliche Verkehrsraum reduziert, was sowohl Vorteile für die einzelnen Bauquartiere bietet als auch der Kostenoptimierung dient.

Durch die Ausgestaltung des Bereiches um das denkmalgeschützte Gebäude Grimmelfinger Weg 12 und eine integrative Einbindung der Straßenflächen in einen Quartiersplatz kann verhindert werden, dass die nord-süd-gerichtete Erschließung als Abkürzung zwischen Grimmelfinger Weg und Egginger Weg in Richtung Königstraße (Söflingen) entsteht.

Tangierende Planungen

Im Grimmelfinger Weg sind umfangreiche Leitungsverlegungen geplant, die alle Leitungsträger betreffen. Unter anderem besteht die Notwendigkeit neue Wasserleitungen zu verlegen, um Platz für einen neuen Abwasserkanal zu schaffen, wobei die Aufrechterhaltung des Altkanals bis Inbetriebnahme berücksichtigt werden muss, eine Freihaltetrasse für die Fernwärme zu schaffen sowie weitere Medienverlegungen zu integrieren. Die koordinierte Planung erfolgt federführend durch die SWU.

Dies hat Auswirkungen auf Bereiche der Südkante des künftigen Baugebietes (Leistungsrechte). Aufgrund der sich in Planung befindlichen Maßnahmen wurde eine Neugestaltung des heute undefinierten Straßenraumes des Grimmelfinger Weges hinsichtlich des künftigen Querschnitts, möglicher Baumstandorte und Stellplatzflächen erarbeitet.

4. Weiterer Zeitplan

I. Quartal 2019	Bürgerbeteiligung erneute Auslegung des Bebauungsplanes für den 1. BA
III. Quartal 2019	Satzungsbeschluss 1. BA
2019 / 2020	Erschließungsplanung, Ausschreibung
2020 / 2021	Erschließung / Baubeginn privater Hochbau

5. Empfehlung der Verwaltung

In Abwägung der dargelegten städtebaulichen, funktionalen, verkehrlichen und ökonomischen Argumente empfiehlt die Verwaltung, die überarbeitete Planung gemäß dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 3) der weiteren Planung zugrunde zu legen. Zur planungsrechtlichen Sicherung muss der Bebauungsplan geändert werden.