

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff: Städtebauliche Untersuchung "Sand"**

Anlagen: 2 Bezeichnung: Lageplan, Luftbild

---

### **Zusammenfassung:**

Aufgrund des bestehenden Baurechts für die Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ können Bauanfragen zu baulichen Erweiterungen in den Dachgeschossen in der Regel nicht positiv beantwortet werden. Die strikten Festsetzungen für das Gebiet bezwecken den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur, die stark durch eine ruhige Dachlandschaft gekennzeichnet ist.

In einer städtebaulichen Untersuchung soll geprüft werden, welche Entwicklungspotenziale sowohl im Gebäudebestand (Aufstockung, Anbauten) als auch in neuen Baufenstern (Innenentwicklung) besteht. In der Studie sollen Gestaltungsvorschläge für die Erweiterung der unterschiedlichen Haustypen und Lösungsvorschläge für die Stellplatzunterbringung im Gebiet gemacht werden.

### **Ziel:**

Für die Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ wird eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung sowie eine Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnansprüche angestrebt. Es sollen Regelungen entworfen werden, wie entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können.

### **Bericht:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Bei der Stadt gehen in letzter Zeit vermehrt Bauanfragen von Eigentümern ein, die ihre Gebäude auf dem Sand baulich erweitern wollen. Angefragt wird vor allem ein Ausbau der Dachgeschosse und die damit notwendige Errichtung von Dachaufbauten. Aufgrund des bestehenden Baurechts kann diesen Anfragen in der Regel von der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

#### 2. Sachstand

#### Ausgangssituation

Das Wohngebiet „Auf dem Sand“ ist eine typische Siedlung aus den fünfziger Jahren, die vor allem für Heimatvertriebene, Flüchtlinge und Spätheimkehrer gebaut wurde. Städtebaulich prägend ist eine Zeilenbauweise (Anlagen 1 und 2), in der die unterschiedlichen Haustypologien wie Doppel-, Reihen- und

Mehrfamilienhäuser mit eher bescheiden ausgestatteten Wohnungen realisiert wurden. Für den Aufbau der Siedlung war ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1950 Grundlage. Auf den Wunsch nach baulichen Veränderungen wurde erstmals im Jahr 1971 und dann erneut im Jahr 1994 mit der Aufstellung von neuen, jeweils zeittypischen Bebauungsplänen reagiert. Derzeit gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 423, „Sand“ aus dem Jahr 1994, der mittels sehr genauer Festsetzungen den typischen Charakter der Siedlung aus den 50er Jahren städtebaulich zu sichern versucht. Der Bebauungsplan „Sand“ wird von einer „Baufibel für das Wohngebiet ‚Auf dem Sand‘“ begleitet, die sich als Erläuterung zum Bebauungsplan versteht und Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der Einzelgebäude gibt. Die Gebäudesubstanz soll - unter Wahrung der charakteristischen Struktur der Siedlung - durch einen umfangreichen Katalog von Leitlinien an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden können. Durch den Katalog wird eine möglichst große Einheitlichkeit bei etwaigen Umbaumaßnahmen angestrebt. Ursprüngliche Überlegungen, die Siedlung unter Denkmalschutz zu stellen, sind nicht weiterverfolgt worden.

#### Baurechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sand“ wurden insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Erhalt der typischen Dachlandschaft getroffen. Merkmale der bestehenden Dächer sind das Fehlen von Dachaufbauten und die relativ flachen Dachneigungen. Dementsprechend wurde die Neigung der vorwiegend flachen Dächer festgesetzt und die Höhe der Dächer an die bestehenden Gebäudehöhen gekoppelt, so dass Dacherrhöhungen nicht möglich sind. Zum Schutz der Dachlandschaft sind darüber hinaus Gauben über den bestehenden Hauptbaukörpern unzulässig.

Dachausbauten zu Wohnzwecken sind deshalb im Regelfall nicht zulässig. Dieses Hemmnis steht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse an einer Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan weist stattdessen Baufenster für Gebäudeanbauten aus, die den bestehenden Baukörpern jeweils vorgelagert sind. Wenn dementsprechende Anbauten errichtet werden sollen, muss deren Dach in der gleichen Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden, so dass in den Obergeschossen der Anbauten nur ein bedingter Zuwachs an nutzbarer Wohnfläche realisiert werden kann.

Durch die genannten, planungsrechtlich vorgesehenen Anbaumöglichkeiten an die Gebäude, hat sich das städtebauliche Gesicht der Siedlung trotz des engen Kataloges von Festsetzungen teilweise bereits stark verändert.

Von dem im Bebauungsplan gemachten Angebot, in den rückwärtigen Gartenbereichen ergänzende, frei stehende Erweiterungsbauten zu errichten, wurde in der Praxis kein Gebrauch gemacht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Thema Stellplätze nur unzureichend behandelt. Im Falle einer konsequenten Innenentwicklung mit zusätzlichen Wohnungen auf dem Sand wird sich der Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten privater Stellplätze auf den Grundstücken zukünftig noch verschärfen.

#### Behandlung von Bauanfragen

In letzter Zeit gehen bei der Stadtverwaltung vermehrt Bauanfragen zur Wohnsiedlung „Auf dem Sand“ ein, in denen Modernisierungen, energetische Sanierungen und Ausbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche oder zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes beantragt werden.

Dabei wird den privaten Eigentümern der Reihen, Doppel- und Einzelhäuser der Wunsch nach An- und Ausbauten für zusätzliche Wohnfläche geäußert. Die Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer der Mehrfamilienhäuser verfolgen das Ziel, im Rahmen einer energetischen Sanierung zusätzliche Wohneinheiten in den Dachgeschossen zu schaffen.

Der Wunsch der Bauherren nach baulichen Erweiterungen deckt sich zwar grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung, steht aber im Widerspruch zum bestehenden Baurecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sand“ sowie die konkreten Hinweise der Baufibel sind für eine wirtschaftliche energetische Gebäudesanierung und für die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung erfahrungsgemäß in vielen Fällen ungeeignet.

Insbesondere die Unzulässigkeit von Dacherhöhungen und Dachaufbauten laufen den Anforderungen aus der Praxis zuwider.

Die im September letzten Jahres im Rat behandelten Befreiungsgrundsätze für Dachaufbauten (Vorlage 380/2008) sind für die Siedlung „Auf dem Sand“ nur bedingt anwendbar, weil die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewusst getroffen worden sind, um die charakteristische Dachlandschaft zu bewahren.

#### Weiteres Vorgehen

Es besteht dringender Bedarf, geeignete Regelungen für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes „Auf dem Sand“ zu finden. Zu diesem Zweck soll ein externes Büro städtebaulich untersuchen, wie den geänderten Wohnbedürfnissen und den Grundsätzen der Innenentwicklung unter Berücksichtigung des besonderen Charakters des 50er-Jahre-Städtebaus Rechnung getragen werden kann. Der Auftrag sollte folgendes Leistungsspektrum beinhalten:

- Prüfauftrag zu Entwicklungspotenzialen sowohl im Gebäudebestand (Aufstockung, Anbauten) als auch in neuen Baufenstern (Innenentwicklung)
- Gestaltungsvorschläge für die Erweiterung der unterschiedlichen Haustypen,
- Lösungsvorschläge für die Stellplatzunterbringung

Auf der Grundlage der bis zum Sommer 2009 vorzulegenden Untersuchungsergebnisse soll dann entschieden werden, ob eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich ist bzw. welche weiteren Lösungsansätze für eine zeitgemäße Umsetzung der Anforderungen an die Bestandsgebäude verfolgt werden können.

### 3. Lösungsvarianten

- a) Der Bebauungsplan wird beibehalten. Bauliche Erweiterungen sind nur im engen Rahmen der Festsetzungen möglich.
- b) Eine städtebauliche Untersuchung wird beauftragt. In der Untersuchung sollen Vorschläge für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlung sowie eine Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnansprüche gemacht werden unter Wahrung des besonderen Siedlungscharakters. Die Untersuchung dient gegebenenfalls als Grundlage für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, die Lösungsvariante b) zu verfolgen und ein externes Planungsbüro mit einer städtebaulichen Untersuchung zu beauftragen, um das grundsätzliche Vorgehen für das Wohngebiet zu klären und nachhaltige Lösungsansätze zu entwickeln.

Die strikte Anwendung des Bebauungsplanes gemäß Variante a) ist aus Sicht der Verwaltung praxisfern, entspricht nicht den Anforderungen, die aus Sicht der Bauherrnseite erfüllt sein müssen, um eine energetisch nachhaltige und ökonomische sinnvolle Modernisierung zu betreiben. Darüber hinaus steht sie den Zielen der Innenentwicklung entgegen.

5.        Finanzielle Auswirkungen

Für die Beauftragung eines Planungsbüros mit einer städtebaulichen Untersuchung entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 10.000,- Euro, die von der Haushaltsstelle 1.6100.6011.000 („Aufträge an Planer“) gedeckt sind.

6.        Anlagen

- Lageplan (Anlage 1)
- Luftbild (Anlage 2)

# Städtebauliche Untersuchung "Sand"



Lageplan  
Städtebauliche  
Untersuchung "Sand"

Maßstab: 1:2.000  
Datum: 10.02.2009

# Städtebauliche Untersuchung "Sand"



Tübingen  
Universitätsstadt

Stadtplanung

Orthophoto  
Städtebauliche  
Untersuchung "Sand"

Maßstab: 1:2.000  
Datum: 10.02.2009