

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Zur Kenntnis im: Ortsbeirat Lustnau

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“**

- **Vorstellung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung**
- **Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 410/2011, 410a/2011

Anlagen: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ aufgestellt.
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lustnauer Mühle“ wird der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung Lustnauer Mühle (Anlage 2) zugrunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planaufgabe statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Städtebauliche Entwicklung des Areals „Lustnauer Mühle“, Realisierung von Wohnnutzungen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In den letzten Jahren gab es für das Areal „Lustnauer Mühle“ immer wieder Bauanfragen, zu meist für großflächigen Einzelhandel, die jedoch aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit der kleinteiligen Struktur des Lustnauer Ortskernes negativ beschieden wurden. Das Areal Lustnauer Mühle bietet zentral gelegene Flächen, die für eine Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Angeboten geeignet

sind. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Bislang gilt der Ortsbauplan Lustnau mit entsprechenden Baulinien und die Ortsbilsatzung Lustnau.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, hat eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Areal zu finden. Grundlage für die Mehrfachbeauftragung waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte (vgl. auch Vorlagen 410/2011, 410a/2011).

Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Areal Wohnnutzungen und weitere gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Aufgrund des Lärms der stark befahrenen Stuttgarter Straße soll zur Stuttgarter Straße hin eine angemessene, aufgegliederte Lärmschutzbebauung vorgesehen werden. Zur Stuttgarter Straße hin soll maximal eine 4-geschossige Bebauung (ohne Staffelgeschoss), im dahinterliegenden Bereich eine Bebauung mit maximal 3 Geschossen und Staffelgeschoss bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 angestrebt werden. Unter Staffelgeschossen versteht man dabei Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Einbindung der Neubebauung in den kleinteilig gegliederten Lustnauer Ortskern ist ein wichtiges Ziel. Die Bebauung soll von der Aeule- bzw. Nürtinger Straße erschlossen werden.

Im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße/Nürtinger Straße soll durch Entfall der Rechtsabbiegespur zur Straße hin eine attraktive Vorzone geschaffen werden. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung Nürtinger Straße/Stuttgarter Straße ist dabei zu gewährleisten. Durch die Bebauung soll der Stadteingang Lustnau auch gestalterisch aufgewertet werden. Der innere Quartiersbereich sollte als öffentlich zugängliche Wegeverbindung dienen. Die Bebauung soll dem Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 gerecht werden.

Auch wenn das Gebäude Aeulestraße 4 (Mühlengebäude) nicht unter Denkmalschutz steht, so soll dieses als ortsbildprägendes Gebäude erhalten werden. Die Scheune Aeulestraße 4/1 steht unter Denkmalschutz, sie ist zu erhalten und nach Möglichkeit mit einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zu belegen. Zu berücksichtigen ist auch das Thema Hochwasser.

2. Sachstand

An der Mehrfachbeauftragung haben insgesamt 6 Architekturbüros teilgenommen. Das Beurteilungsgremium tagte am 13.03.2012 und hat als Ergebnis beschlossen, zwei Entwürfe weiter zu verfolgen. Diese beiden Entwürfe wurden anschließend überarbeitet und dem Beurteilungsgremium am 18.04.2012 erneut zur Entscheidung vorgelegt. Das Beurteilungsgremium hat sich nach der Überarbeitung einstimmig für den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Hinrichsmeyer + Bertsch – Benz entschieden und diesen wie folgt beurteilt:

„Der Entwurf zeichnet sich durch eine charakteristische einzigartige Quartiersbildung aus. Das gesamte Quartier wird in ein schlüssiges räumliches und formales Konzept mit einer ganz außergewöhnlichen Identität gefügt. In ganz eigener Weise werden die hofartigen Strukturen von Lustnau neu interpretiert. Andererseits gelingt auch der städtische Auftakt an der Kreuzung Stuttgarter-Nürtinger Straße. Dieser wichtige Auftakt am Stadteingang Tübingen wird geschickt durch den versetzten Winkel mit einem Durchgang ins Gebiet verbunden. Der nicht vermeidbare Emissionseintrag an dieser Stelle beeinträchtigt aber das Wohnen durch die Gebäudestellung nicht.

Die Wohnhäuser sind optimal nach Süden ausgerichtet und gegen Verkehrslärm durch vorgelagerte Wintergärten geschützt. Das studentische Wohnen in günstiger Ost-West-Ausrichtung in Form von zwei Zeilen und zwischengelagertem Eingangshof bildet ein überzeugendes eigenes Quartier. Die An-

ordnung dieses Hofes schützt umliegendes Wohnen vor „studentischem Lärm“ und ist trotzdem integrativer Bestandteil des Quartiers.

Mit dem Verzicht auf die Doppellerschließung im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Wegeführung klarer und eindeutiger. Mit der nun vorgeschlagenen spannungsvollen Wegeführung und den Platzbildungen werden die unterschiedlichen Nutzungen im Neubau und Altbestand miteinander verwoben und bilden so ein gemeinsames Quartier.

In hervorragender Weise wird der Scheunengiebel inszeniert und als Identität stiftendes Element genutzt, dies wird auch von außen, von der Nürtinger Straße aus wahrgenommen.

Kritisch gesehen wurde, dass nun auf eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Eigentumswohnungen ganz verzichtet wird. Die kleine Platzbildung vor der Kastanie neben dem Mühlegebäude wäre ein geeigneter Ort für eine weitere Gewerbenutzung im Erdgeschoss der Eigentumswohnungen. Ebenso überzeugt das Staffelgeschoss auf dem Gebäude der Eigentumswohnungen nicht, zum zentralen Platz wirkt das Zurücksetzen des obersten Geschosses eher störend. Kritisch diskutiert wurde auch, ob eine Untergliederung bzw. Teilung dieses Gebäudes städtebaulich sinnvoller wäre. Kritisch werden auch die Vorschläge bezüglich der Materialverwendung und zur Fassadengestaltung gesehen.“ (Auszug aus dem Protokoll der Beurteilungskommission am 18.04.2012)

Als Ergebnis hat die Beurteilungskommission festgehalten, dass der Siegerentwurf eine ausgezeichnete Grundlage bietet, um dem Lustnauer Mühle-Areal einen eigenen Charakter zu geben. Deshalb soll dieser Entwurf der Entwicklung des Mühle-Grundstücks zu Grunde gelegt werden. Bei der Weiterentwicklung des Entwurfs sollen die in der Beurteilung genannten Kritikpunkte gelöst werden.

Der Investor, die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH Leonberg, hat am 03.05.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung gestellt. Im südöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich derzeit noch die Baufirma Müller; dieser Grundstücksteil wurde von dem Investor noch nicht erworben, da hier noch keine definitive Entscheidung über einen Umzug und eine Entwicklung stattgefunden hat. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn eine gemeinschaftliche Entwicklung der Flächen stattfindet, wie sie ja auch in der Mehrfachbeauftragung bereits vorgedacht wurde. Entsprechende Gespräche zwischen der Baufirma Müller und dem Investor finden bereits statt.

Falls diese gemeinsame Entwicklung jedoch von Seiten der Eigentümer nicht gewünscht wird, ist grundsätzlich eine Bebauung auch ohne dieses Grundstück möglich. Im weiteren planungsrechtlichen Verfahren muß dann entschieden werden, ob der Geltungsbereich ggf. verkleinert wird. Ohne das benachbarte Firmengrundstück ergeben sich etwa 100 Appartements für Studierende und jeweils etwa 20 Mietwohnungen und Eigentumswohnungen für zusammen etwa 200 Einwohnerinnen und Einwohner

Aufgrund der Komplexität der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klärenden Themen (Hochwasser, Artenschutz, Lärmschutz usw.) wird der Bebauungsplan im „Regelverfahren“ mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgestellt.

Das Vorhaben wurde vor Vorliegen der Vorlage im Ortsbeirat vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens wurde zugestimmt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Das Areal kann so einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden.

4. Lösungsvarianten

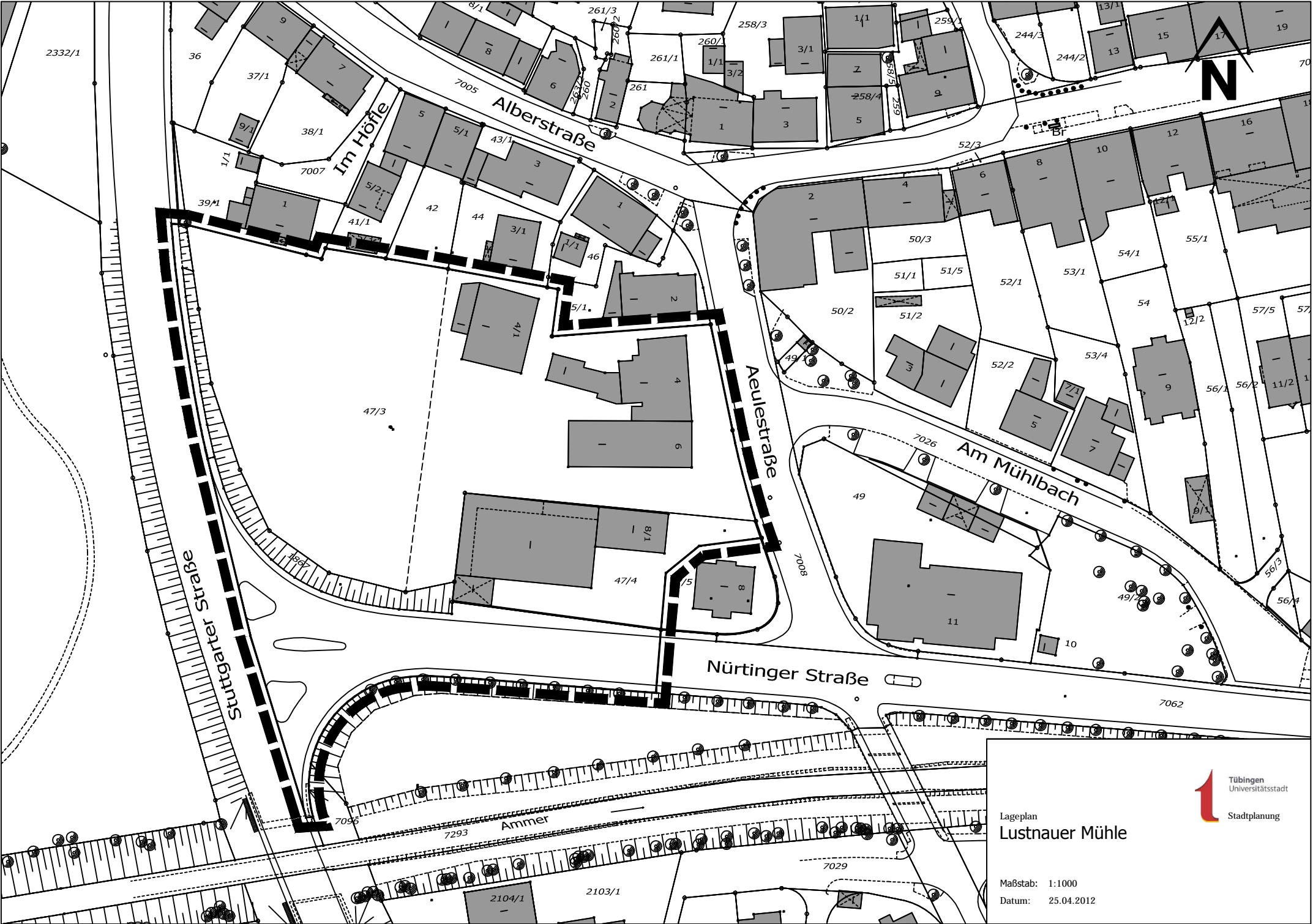
Auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre ohne Bebauungsplan nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Investor wird ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen. Der Investor trägt die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten. Außerdem wird sich der Investor an Folgemaßnahmen im Gebiet beteiligen.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)
Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung (Anlage 2)





 Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanung

Lageplan
Lustnauer Mühle

Maßstab: 1:1000
 Datum: 25.04.2012



Lageplan 1:500

▪ **einbindung in den stadtteil – dörfliche struktur**

der gewachsene ortskern von lustnau ist gekennzeichnet von einer polygonalen struktur mit vielfältigen brechungen versprünge, schmalen fugen, kurzen und langen formen, spitzen und stumpfen winkeln.
 Die gewählten baukörper nehmen durch ihre ausformung diese struktur auf und bilden damit einen einprägsamen, wiedererkennbaren ort mit dörflichem charakter.
 mittelpunkt ist die kulturscheune, zu der alle wege und blickbeziehungen hinführen.

▪ **dörfliche elemente – hof, gasse, pflaster, enge, scheune**

die geplanten höfe und gassen sichern nicht nur die gewünschte durchwegung des quartiers, sie fördern auch die soziale funktion kommunikativer und gemeinschaftlicher aktivitäten.
 durch die stellung der gebäude zueinander sowie der gewählten materialität von fassade und freifläche entstehen räume, die das gemeinsame und nachbarschaftliche leben fördern - sowohl bei den studenten als auch den übrigen nutzern und bewohnern des quartiers.
 die kulturscheune ist identitätsstiftendes merkmal und treffpunkt für alle -

▪ **bauabschnitte - tiefgarage – realteilung**

den ersten ba bilden die beiden studentenhäuser mit dem mietwohnungsbau im westlichen bereich.
 aus diesem grund wird auch die tg zufahrt bewusst an die stelle der nürtingerstrasse gelegt, die die zäsur zwischen erstem und zweitem ba darstellt.
 dadurch erst wird auch eine realteilung bei den tiefgaragen möglich.
 im zweiten ba werden die eigentumswohnungen gebaut, die je nach aufgabe der bestehenden gewerbeansiedlung mit zwei weiteren gebäuden ergänzt werden.

▪ **grünkonzept – freiflächen**

die ränder des quartiers werden mit grünflächen und baumstellungen eingegrünt und damit vom verkehr abgegrenzt.
 der innere bereich besteht mehr aus „steinernen“ höfen, plätzen und gassen, die mit partiellem und mobilem grün akzentuiert werden → lauben, pflanzkübel, hecken, spaliere etc.
 der innere freibereich der studentenhäuser ist ein gemeinsam nutzbarer, befestigter hof, die miet- und eigentumswohnungen erhalten im eg vorgelagerte gärten und lauben.

▪ **fussgänger – radfahrer – ruhender verkehr**

fussgänger und radfahrer können das quartier ohne einschränkung barrierefrei durchqueren.
 allen gebäuden ist ein ebenerdiger fahrradraum zugewiesen.
 die notwendigen stellplätze sind in den zugeordneten tiefgaragen ausgewiesen.
 ebenerdige stellplätze für gewerbliche nutzungen sind begrenzt an der äulestrasse und an der nürtingerstrasse vorhanden.

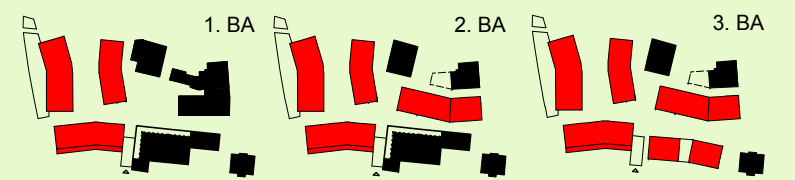
▪ **funktionen**

die gebäude sind ganz im sinne des dorfes geprägt durch mischnutzung:
 die erdgeschossbereiche können sowohl für wohnen und arbeiten → atelier, werkstatt, büro, seminar als auch für dienstleistungen → büro, praxis, gäste oder gemeinschaftsräume genutzt werden.
 vor allem die erdgeschossbereiche bieten sich auch für alternative wohnformen mit eigenem zugang und grösserer terrasse an.

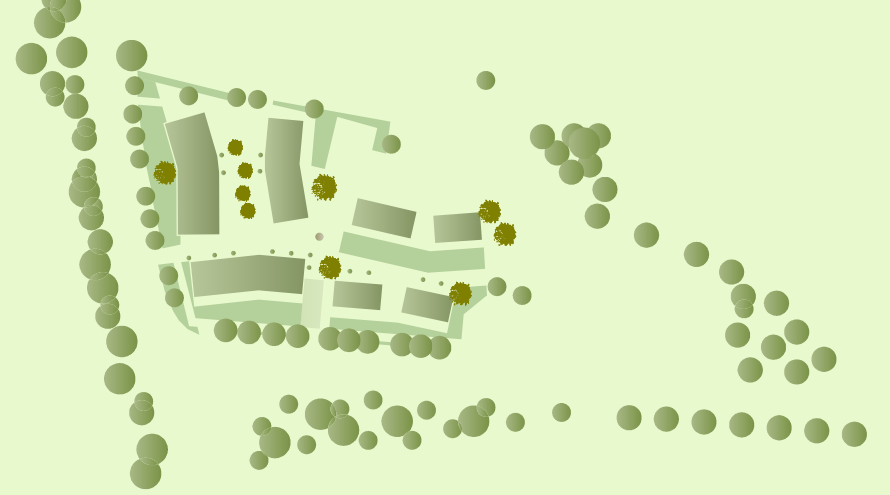
statt den eigentumswohnungen als 2. ba könnte auch ein mehrgenerationenhaus realisiert werden mit familiären und sozialen einrichtungen im eg und 1. og .



Strukturplan



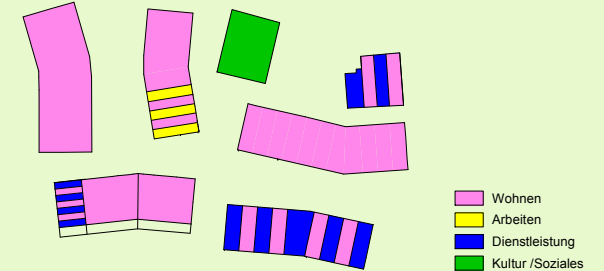
Bauabschnitte



Grünstruktur



Fussgänger + Fahrrad

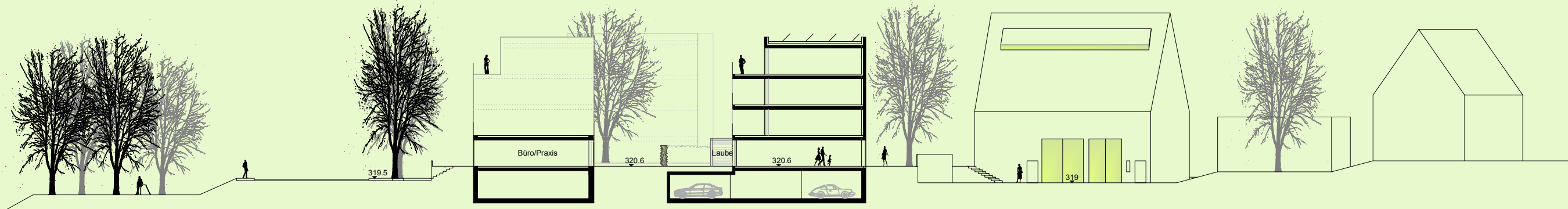


Funktionen

- Wohnen
- Arbeiten
- Dienstleistung
- Kultur / Soziales



Erdgeschoss 1:200



Ammer

Stadthäuser

Eigentumswohnungen

Kulturscheune

Schnitt Nord-Süd B 1:200



▪ **schallschutz**

alle **studentenzimmer** erhalten ein standardisiertes und vorgefertigtes fensterelement mit vorspringender, innenseitig gelochter einfassung.
 → **französischer balkon**
 bei den fenstern mit unmittelbarer lage zur stuttgarter strasse können diese elemente mit einer zusätzlichen, öffenbaren vsg-einfachverglasung als sog **kastenfenster** ausgebildet werden
 → schallschutzverbesserung 5 db.

die **mietwohnungen** richtung nürtingerstrasse haben gezielt vorgelagerte balkone und abstellräume, die mit schiebefenstern gegen aussenlärm verschlossen werden können.

weitere massnahmen sind:

- dreifachverglasung
- kontrollierte wohnraumb- und entlüftung mit wärmerückgewinnung, d.h., dass das fenster zum lüften nicht geöffnet werden muss → „nachtruhe“

▪ **fassaden**

die fassaden sind als nachhaltige aussenhaut mit vorgehängter fassade konzipiert – also ohne wdvs mit grossem, ökologischem rucksack“ die als beispiel geplanten **hdl platten** (duromere hochdrucklaminat aus naturfaserbahnen) sind zu 100 % recyclebar.
 die fenster sind holz-aluelemente.
 im innenbereich vorwiegend verwendung einheimischer hölzer, wände mit lehmputz.

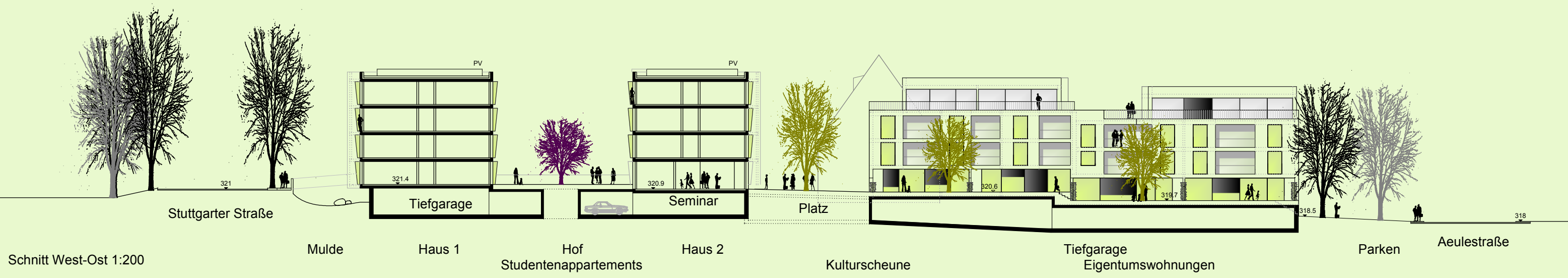
▪ **brandschutz**

alle häuser sind mit der feuerwehr anfahrbar und anleiterbar.
 die studentenzimmer erhalten zusätzliche fluchttreppen und fluchtbalkone.

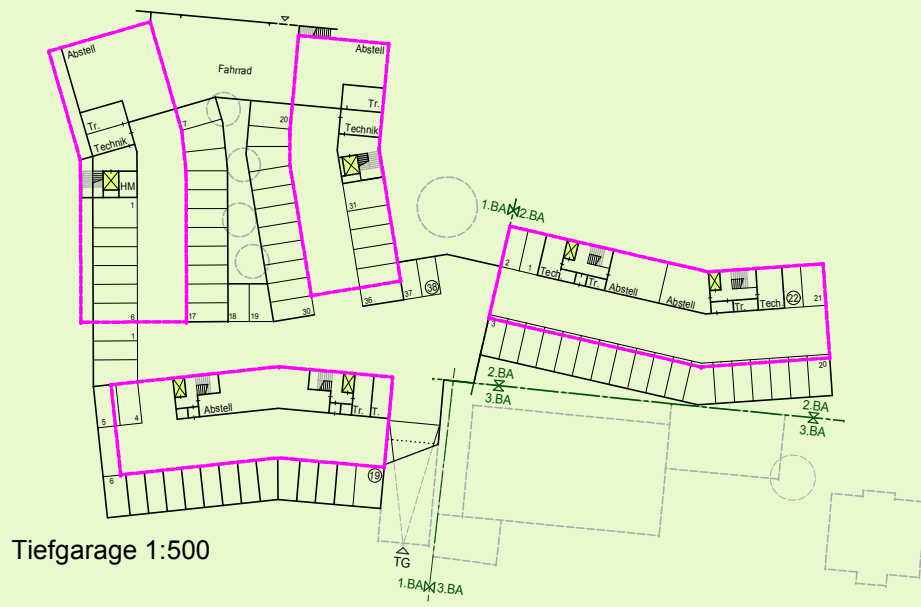
▪ **hochwasserschutz**

alle bauten entsprechen in ihrer höhenlage den vorgaben, die tiefgaragen und ihre einfahrt sind ebenso hochwasserfrei geplant.
 der zugang mit rampen zur fahrradgarage der studentenhäuser ist als tiefhof ebenso hochwasserfrei.
 die mulde an der stuttgarterstrasse besitzt unauffällig ein strömungsprofil und wird mit brücken gequert. sie ist ganz bewusst bis an die tiefgarage geführt und kann planmässig volllaufen.
 → durch ein **wehr** vor dem kanal kann das wasser im wassergraben angestaut bleiben.

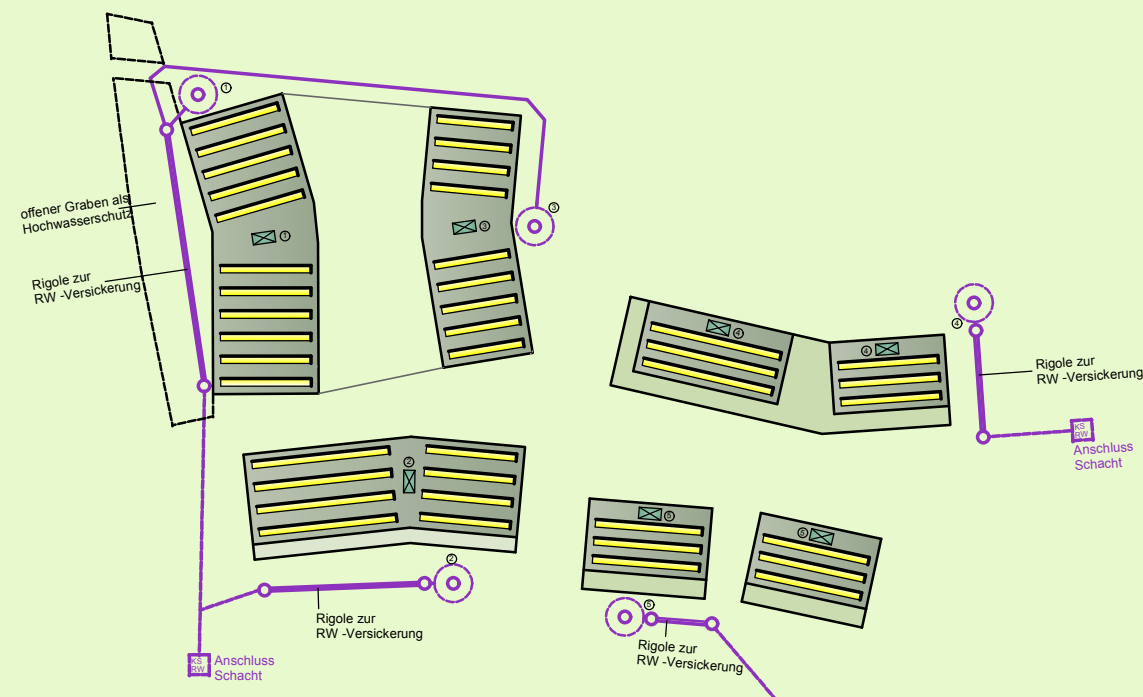
1.-3. Obergeschoss 1:200



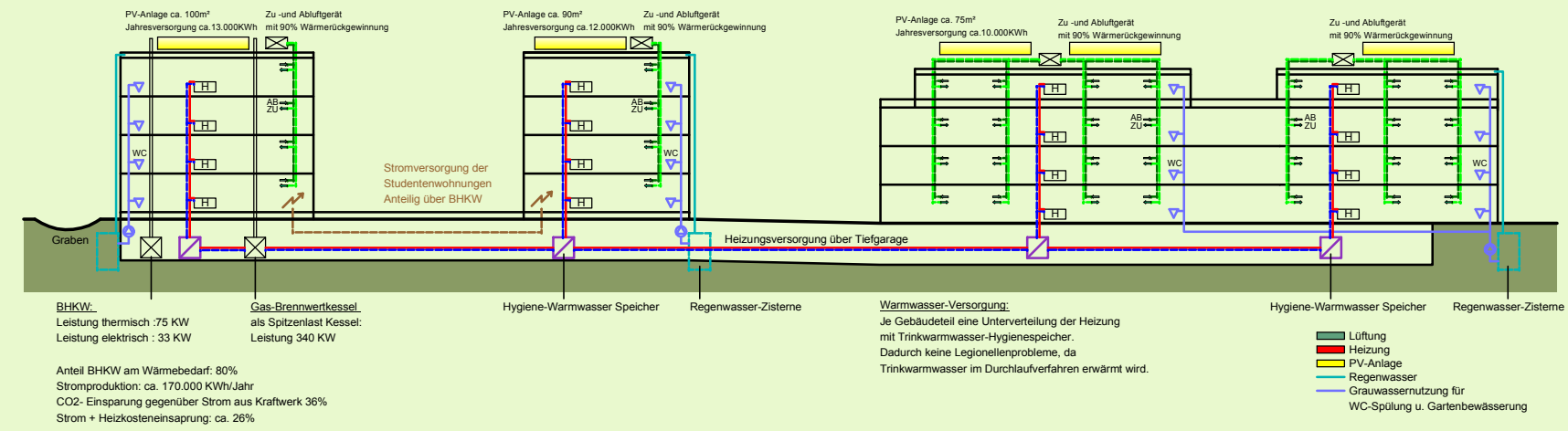
Schnitt West-Ost 1:200



Tiefgarage 1:500



Energie + Regenwasser 1:500



Schemaschnitt Gebäudetechnik

technische anlagenbeschreibung

der notwendige heiz- und warmwasserbedarf der liegenschaft wird über ein nahwärmenetz durch eine erdgas-bhkw-anlage (blockheizkraftwerk) realisiert. charakteristisch hierfür ist die erneuerbare, saubere und sparsame erzeugung von wärme und strom. die wärmeverteilung auf der liegenschaft erfolgt über ein verteilnetz in der tiefgarage bzw. durch erdleitungsanbindung. die wärmeübertragung in den wohnungen und gewerbeflächen erfolgt durch statische heizflächen in effizienter niedertemperaturauslegung. damit werden optimierte randbedingungen für einen reduzierten energieeinsatz geschaffen.

im wohnquartier wird auf den dachflächen jeweils eine photovoltaikanlage (nach süden ausgerichtet) vorgesehen. über die zu realisierende eigenstromnutzung wird der für die lüftungsanlagen zu erwartenden strombedarf je gebäudeteil abgedeckt. eine **energiekostenneutrale** be- und entlüftung der wohnungen wird somit realisiert.

wärmeerzeugung: erdgas-bhkw mit brennwert-spitzenlast-kessel:

zur wärmeerzeugung wird eine zentral angeordnete erdgas-bhkw-anlage (blockheizkraftwerk) mit spitzenlast-brennwertkessel-anlage installiert. hierdurch werden die forderungen gem. wärme-gesetz erfüllt und erneuerbare, saubere und sparsame wärme und strom erzeugt. durch das bhkw wird die benötigte heizlast von ca. 340 kw zu 80% gedeckt. die restlichen 20% übernimmt eine gas-brennwert-kesselanlage. die stromversorgung für die 100 studenten-einheiten sowie der allgemein-strom (treppenhaus- u. tiefgaragenbeleuchtung) erfolgt durch den in der bhkw-anlage erzeugten strom. diese moderne wärmeerzeugungsanlage arbeitet am standort energiesparend und umweltschonend, ca. 25-30% der strom und heizkosten werden hierdurch eingespart. weiterhin werden ca. 30-40% des co₂-ausstoß gegenüber strom aus dem kraftwerk eingespart.

stromerzeugung: photovoltaikanlage:

zur emissionsfreien und co₂-neutralen stromerzeugung zum betrieb der lüftungsanlagen, wird auf den dachflächen eine phtovoltaikanlage mit einer fläche von ca. 75-100m² je gebäudeteil installiert.

warmwasserbereitung:

zur speicherung sowie als unterverteilung wird je gebäude-teil ein wärmespeicher mit integrierter frischwassererwärmung vorgesehen. hierdurch werden zum einen optimale bhkw-laufzeiten erreicht, sowie eine hygienische und legionellenfreie-trinkwarmwasserversorgung sichergestellt.

kontrollierte wohnungslüftung

über eine automatische grundlüftung wird die raumfeuchte reguliert und der notwendige mindestluftwechsel sichergestellt. je gebäude ist eine mechanische lüftungsanlage als zu- und abluftanlage auf den dächern konzipiert. diese funktionieren nach dem querlüftungsprinzip, was bedeutet, dass die verbrauchte luft aus den ablufräumen (naßzellen) über ein kanalsystem abgesaugt wird und frische luft in die zulufräume (wohnraum/flur) eingebracht wird. hierdurch wird eine geregelte durchlüftung der wohnung von den zulufräumen über die überströmzone (flure) bis hin zu den ablufräumen erreicht. in einer wärmerückgewinnungsanlage wird die angesaugte luft über einen wärmetauscher durch die abluft vorgewärmt bzw. vorgekühlt (im sommerfall) und über das zuluftkanalnetz in die wohnräume verteilt. die in der abluft enthaltene energie wird so zu ca. 90% energiesparend zurückgewonnen.

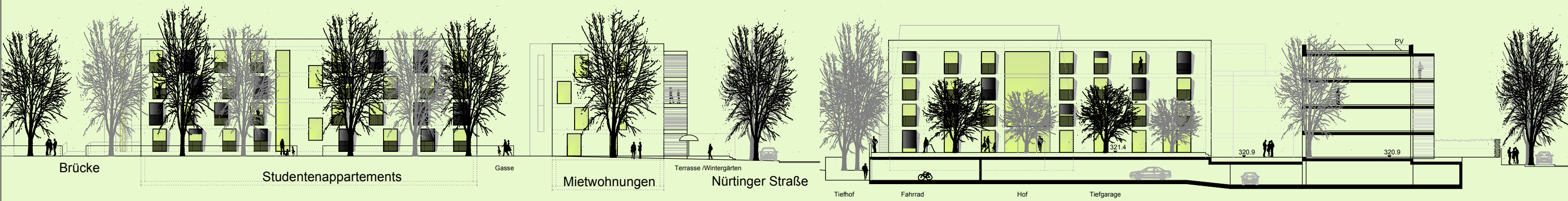
regenwassernutzung

für die ressourcenschonende nutzung in den wc-spülungen, sowie für die gartenbewässerung, wird das auf den dachflächen der gründächer gesammelte niederschlagswasser in zisternen zwischengespeichert und über eine grauwasseranlage genutzt. falls die aufnahmekapazität der zisternen erschöpft ist, wird das wasser durch einen notüberlauf über rigolen umweltschonend versickert und auf natürlichem wege dem erdreich zugeführt. auf diesem wege werden die öffentlichen kläranlagen erheblich entlastet.

zusammenfassung

durch die zuvor beschriebenen technischen anlagen schließt sich der regenerative energiekreis. am standort der liegenschaft wird eine umweltfreundliche und emissionsreduzierte nutzung ermöglicht.

- Photovoltaik-Anlage
 - Lüftungs-Dachgerät
 - Regenwasser-Zisterne
 - Rigole zur Regenwasserversickerung
- ① Zu- und Abluftgerät ± 3.600m³/h ca. -13.000 kWh/Jahr mit Wärmerückgewinnung PV-Anlage ca. 100m² ca. +13.000 kWh/Jahr Regenwasser-Zisterne Volumen 30.000L Ø5m h=2,5m
 - ② Zu- und Abluftgerät ± 1.200m³/h ca. -10.000 kWh/Jahr mit Wärmerückgewinnung PV-Anlage ca. 75m² ca. +10.000 kWh/Jahr Regenwasser-Zisterne Volumen 30.000L Ø5m h=2,5m
 - ③ Zu- und Abluftgerät ± 2.400m³/h ca. -12.000 kWh/Jahr mit Wärmerückgewinnung PV-Anlage ca. 90m² ca. +12.000 kWh/Jahr Regenwasser-Zisterne Volumen 30.000L Ø5m h=2,5m
 - ④-⑤ 2 x Zu- und Abluftgerät ± 600m³/h ca. -10.000 kWh/Jahr mit Wärmerückgewinnung PV-Anlage ca. 75m² ca. +12.000 kWh/Jahr Regenwasser-Zisterne Volumen 30.000L Ø5m h=2,5m



Ansicht Stuttgarter Straße 1:200

Schnitt Nord-Süd B 1:200

Nürtinger Straße