

Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße

Bausteine zur Stadtentwicklung



23



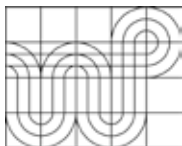
Tübingen
Universitätsstadt

Impressum

2013

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Autoren:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

unter Verwendung der Grundlagen für einen städtebaulichen Rahmenplan für das Gebiet der Gartenstraße
der „Initiative Gartenstraße“ vom 20. Dezember 2010 (Reinhild von Brunn und Ulrich Felgner)

nach intensiven Diskussionen am „Runden Tisch Gartenstraße“

Der Gemeinderat hat den „Städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße“ am 16. Mai 2013 beschlossen.

Kartengrundlagen: Stadtgrundkarte der Universitätsstadt Tübingen · Stand: 27. Oktober 2010
Digitale Orthophotos der Universitätsstadt Tübingen · Stand: 9. April 2009
Höhenlinien

Umschlagslayout und Druck: Reprintstelle Hausdruckerei

Ausgangslage und Bestand	2
1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	2
2. Historische Entwicklung	3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	5
4. Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse	6
5. Bedeutung in der Gesamtstadt	9
Zielmaßkonzept	10
6. Zonierung	10
6.1 Zone I	12
6.2 Zone II	14
6.3 Zone III	16
6.4 Zone IV	18
6.5 Zone V	18
6.6 Zone VI	19
6.7 Zone VII	20
6.8 Zusammenfassung des Zielmaßkonzeptes	20
Rahmenplankonzept	21
7. Stadtbild und Stadtraum	21
8. Verkehr und Vernetzung	26
9. Freiraumentwicklung	30
Quellenangaben	34
Plananhang	35
Städtebauliche Analyse	

1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Rahmenplan wird die Gartenstraße mit ihren Nebenstraßen zwischen der Ammermündung im Osten und der Kreuzung Mühlstraße / Eberhardsbrücke im Westen betrachtet. Die nördliche Abgrenzung verläuft durch die grüne Mittelhangzone des Österbergs, unterhalb der Schwab- und Scheefstraße, die südliche stellt der Neckar dar (siehe Abbildung unten).

Die im Rahmenplan betrachteten Nebenstraßen sind die Olgastraße, die Nägelestraße, die Hermann-Kurz-Straße, die Kilmeyerstraße, die Brückenstraße, die Werkstraße, die Hundskapfklinge und die Simon-Hayum-Straße.



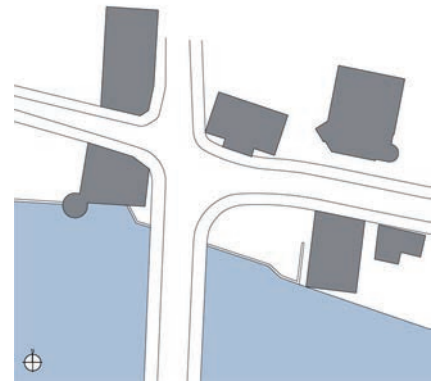
2. Historische Entwicklung

Die Entwicklung des Untersuchungsgebietes nahm ihren Anfang im frühen 19. Jahrhundert. Bis dahin war die Gartenstraße ein schmaler Feldweg vor den Toren der Stadt, welcher hauptsächlich als Spazierweg von Studenten und Professoren der Universität Tübingen genutzt wurde. Im Volksmund wurde er aus diesem Grund auch „Philosophenweg“ genannt. Das Neckartor, welches den Weg von der Tübinger Altstadt trennte, wurde Anfang des 19. Jahrhunderts erneuert und schließlich etwa 40 Jahre später abgerissen (siehe Abbildungen rechts). Bis 1961 befand sich auf dem Platz am Neckartor (Nymphenplatz) ein Brunnen, welcher von Platanen umstellt war.



Das Neckartor vor dem Abriss (um 1800)

Das erste Wohnhaus entstand erst im Jahr 1800, da es bis dahin unattraktiv war, vor den Toren der Stadt zu wohnen. Dieses Haus ist noch heute unter dem Namen „Neckarmüllerei“ bekannt und bildete den Auftakt der Entwicklung der Gartenstraße zu einem Wohngebiet. Bis 1850 wurden acht Wohnhäuser errichtet bis die Hausnummern im Jahr 1960 schließlich von 1 bis 280 reichten. Der Name „Gartenstraße“ entstand Mitte des 19. Jahrhunderts und verlieh dem Feldweg, welcher inzwischen zu einer Vorstadtstraße geworden war, eine eigene Identität. Schon früh wurde der Charakter der Gebäude geprägt. So sahen die „Ortsbaustatuten der Universitätsstadt Tübingen“ für die 1880 errichtete Olgastraße nur Gebäude in landhausartigem Stil mit Ziergärten vor.



Das Neckartor nach dem Abriss (um 1900)

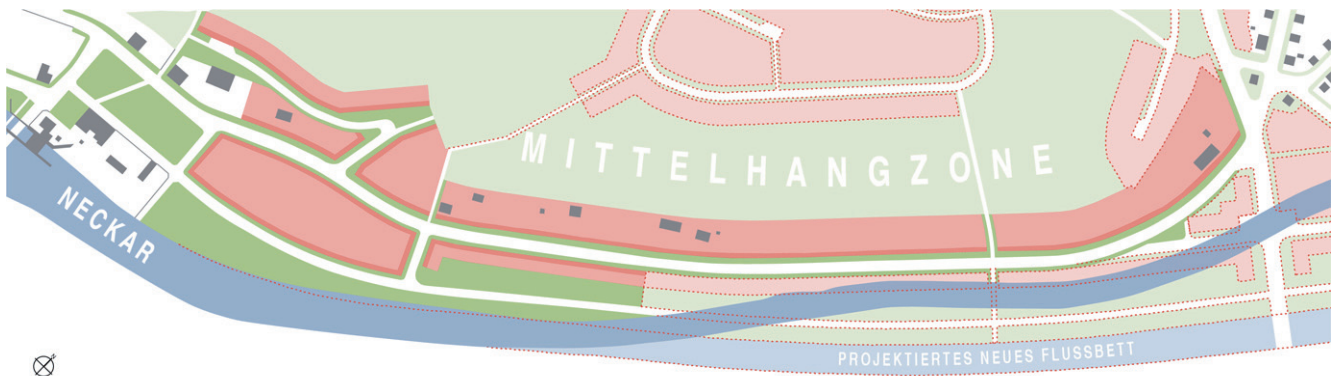
Im Jahr 1882 wurde auf dem Grundstück der Gartenstraße 33 eine schlichte Synagoge errichtet, die traditionell von West nach Ost ausgerichtet war. Bereits im November 1938 wurde die Synagoge von den Nationalsozialisten zerstört und die Mauerreste noch im gleichen Jahr entfernt. Bis November 1978 erinnerten nur Reste des alten Gartenzauns an diesen Standort, welcher bereits im Jahr 1952 wieder überbaut wurde. Es gelang nicht das Grundstück im Falle eines Rückbaus der vorhandenen Bebauung freizuhalten. Stattdessen wurde im Jahr 1998 ein neues und größeres Gebäude errichtet. Auch zu einer angemessenen Gestaltung des Synagogenplatzes, wie vom Gemeinderat beschlossen, kam es im Zuge der Neubebauung nicht. Jedoch setzten sich diverse Projektgruppen für die Errichtung eines Denkmals ein um nicht nur an die Synagoge, sondern auch an das Schicksal der Tübinger Juden zu erinnern. Dieses Denkmal wurde im Jahr 2000 eingeweiht. Der erhaltene Teil der eisernen Umzäunung und die Eingangsstufen zur ehemaligen Synagoge stehen heute unter Denkmalschutz (gemäß DSchG §2).



Das Denkmal der Architekten - Werkgemeinschaft Maier - Weinbrenner - Single und des Bildhauers Gert Riel zur Erinnerung an das Schicksal der Tübinger Juden

Die Gartenstraße war bis Mitte des 20. Jahrhunderts nur bis zur Einmündung der Hundskapfklänge zu einer „Fahrstraße“ ausgebaut und nicht für den Durchgangsverkehr zugelassen. Danach führte sie als schmale Straße bis zur Brücke der Stuttgarter Straße und bog dann in die Aeulestraße ein. Erst ab 1963 wurde die Gartenstraße ab der Hundskapfklänge ausgebaut und später parallel zum Neckar, über die Ammer, bis hin zur Nürtinger Straße verlängert.

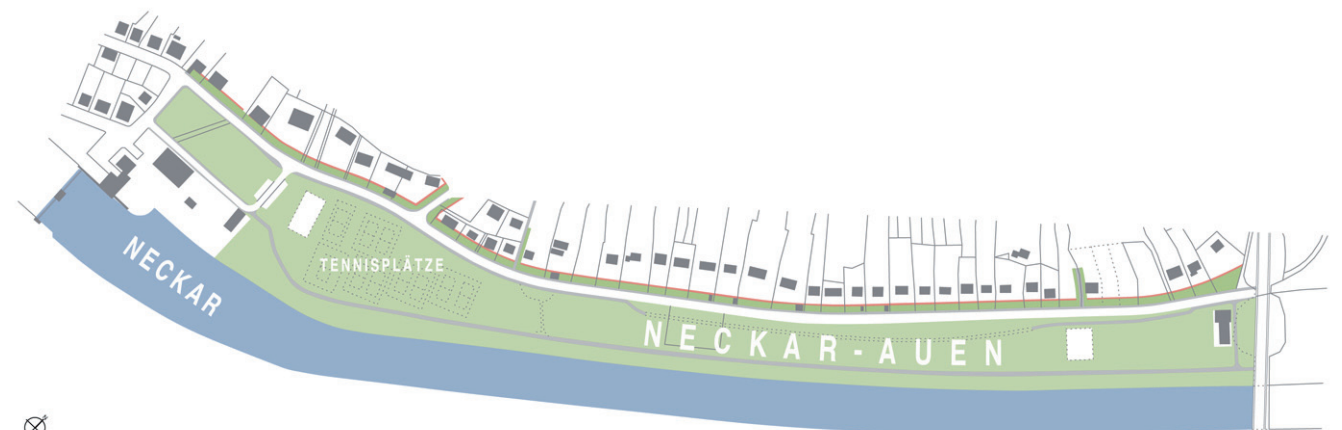
4 Ausgangslage und Bestand



vereinfachte Darstellung der Planung der Neckarkorrektur und der neu gewonnenen Baugebiete entlang des Neckars (von 1930)

Die Neckarkorrektur (siehe Abbildung oben) war eine weitere wichtige Veränderung und trug zur Entwicklung der Gartenstraße bei. Das Flussbett wurde begradigt und erweitert und schuf somit beidseitig neues Bauland. Zusätzlich wurde 1910-1911 ein Wehr und eine Wasserkraftanlage errichtet, womit bis heute etwa 300 Haushalte mit

Strom versorgt werden können. Ein Fußgängersteg über das Wehr verbindet die neu gewonnenen Baugebiete auf beiden Seiten des Neckars, welche als Wohngebiete geplant und realisiert wurden. Unterhalb des Stauwehres konnte durch die Korrektur des Flussbettes die Neckarauen gewonnen werden (siehe Abbildung unten).



vereinfachte Darstellung der Planung für die Neckar-Auen (von 1961)

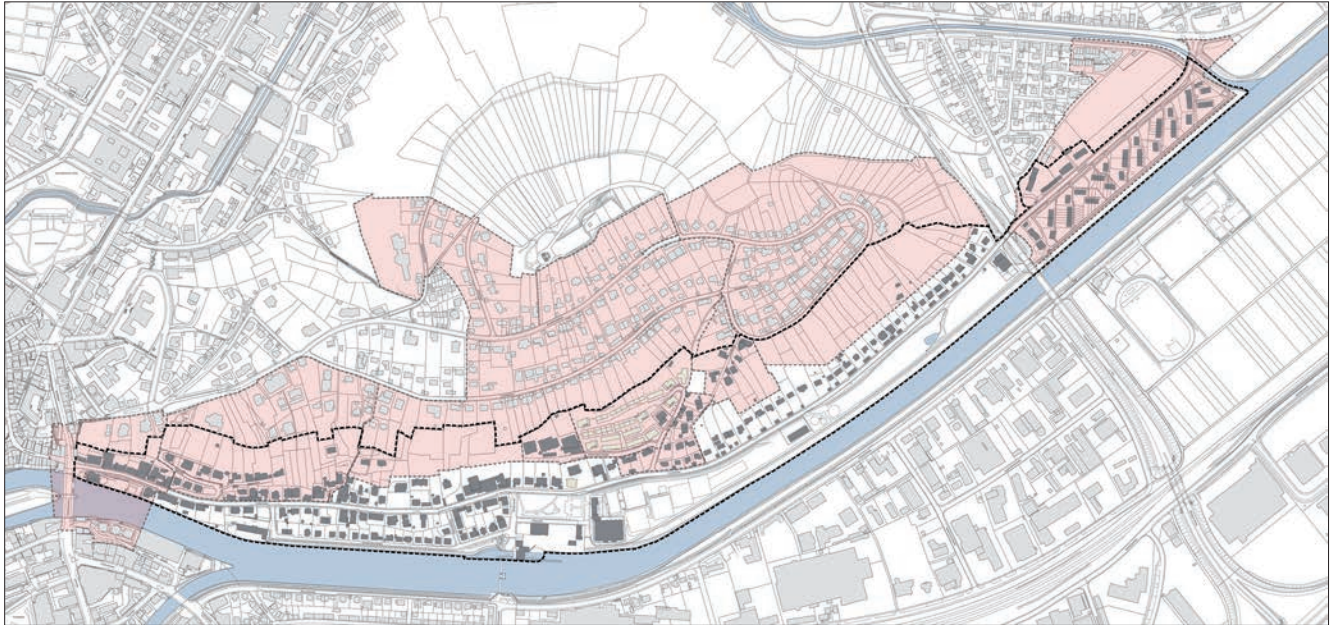
Weiterhin ist seit 1275 belegt, dass auf dem Südhang des Österberges Wein angebaut wurde. Nachdem die Weingärten zu Beginn des 20. Jahrhunderts aufgelassen wurden, verwaldete der Hang zunehmend. Eine Bebauung am Hang war vorerst zulässig und es wurde erst später festgesetzt, dass die Grünflächen, welche für die Gartenstraße identitätsstiftend sind und die Silhouette der Stadt Tübingen prägen, von baulichen Anlagen freigehalten werden sollen. Heute sind aufgrund der damals angelegten Trockenmauern zwei nach § 32 NatSchG geschützte Biotop in der grünen Mittelhangzone kartiert. Die Erhaltung der Trockenmauern und die damit verbundene stellenweise Offenhaltung der Mittelhangzone ist nach heutigem Standpunkt wünschenswert.



Wilhelm von Breitschwert, ca. 1870: Der Österberg als Weinbaugebiet vor den Toren der Altstadt mit Blick von Südosten

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet der Gartenstraße ist nach heutigem Stand nur in Teilen mit rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplänen abgedeckt (siehe Übersichtsplan unten). Das bedeutet, dass diese Pläne gemäß § 30 (1) BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.



Übersicht der bestehenden Bebauungspläne in und um die Gartenstraße (o.M)

Die Bebauungspläne der Gartenstraße stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Dies reicht von den 1960er Jahren (z.B. Bebauungsplan Nr. 242) über die 1980er Jahre (z.B. Nr. 391) bis hin ins Jahr 2010 (Nr. 473). Dabei ist vor allem bei älteren Bebauungsplänen zu beachten, dass diese auch auf damaligen Grundlagen beruhen und die Pläne somit auch historisch zu betrachten sind, da die im entsprechenden Jahr rechtsgültige Baunutzungsverordnung oder die Landesbauordnung Baden-Württemberg gegebenenfalls andere Festlegungen zu bestimmten Bereichen trifft.

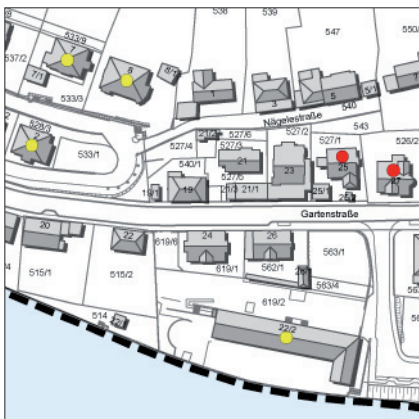
Ziele dieses Rahmenplans können von den Festsetzungen in gültigen Bebauungsplänen abweichen, da beispielsweise ein anderes Maß der baulichen Nutzung aus heutiger Sicht als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Nach § 31 BauGB ist jedoch grundsätzlich eine Befreiung von einem Bebauungsplan möglich, solange die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Sollte keine Ausnahme zugelassen werden, verbleibt die Möglichkeit der Änderung eines Bebauungsplans, um die Festsetzungen den heutigen städtebaulichen Anforderungen anzupassen. Der Rahmenplan selbst ist jedoch kein Bestandteil

der Bauleitplanung und besitzt somit keine Rechtswirkung. Dennoch formuliert der Rahmenplan Ziele, welche bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen von Bedeutung sind.

Da nicht der gesamte Geltungsbereich mit Bebauungsplänen abgedeckt ist, sind Vorhaben in diesen Gebieten (z.B. zwischen Hermann-Kurzstraße und Brückenstraße oder in der östlichen Gartenstraße (siehe Übersichtsplan oben) nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das heißt, dass diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, um zulässig zu sein. Hier formuliert der Rahmenplan Ziele und charakterisiert die einzelnen Gebiete der Gartenstraße, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Rahmenplans geprüft werden kann.

In Bereichen ohne Bebauungsplan existieren nach heutigem Stand lediglich Baulinienpläne aus dem späten 19. Jahrhundert bzw. aus dem frühen 20. Jahrhundert, welche unter Berücksichtigung damaliger Verordnungen (z.B. die Württembergische Bauordnung), dennoch eine rechtliche Bindungswirkung besitzen.

4. Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse



Ausschnitt aus dem Analyseplan 01 - Dachformen und Denkmale

1. Dachformen und Denkmale

In der Gartenstraße sind zahlreiche Dachformen vorhanden, welche sich relativ ungleichmäßig auf die Fläche des Untersuchungsgebietes verteilen. In der östlichen Gartenstraße bestehen hauptsächlich Satteldächer, während die Gebäude im westlichen Teil neben dem Satteldach auch Walm- und Mansarddächer, Zwerchgiebel sowie vereinzelt Flachdächer (z.B. Gartenstraße 63) aufweisen. Die Kulturdenkmale (nach §2 und §12 DSchG) und die Prüffälle hinsichtlich des Denkmalschutzes befinden sich vorwiegend im westlichen Teil. Hier reicht das Gebäudealter weit bis ins 19. Jahrhundert zurück (Gartenstraße 1-28, mit vereinzelt Ausnahmen). Vorwiegend stammen die Bauten dieses Teils aber aus dem frühen 20. Jahrhundert bis hin zum 2. Weltkrieg.

*Analyseplan 01 - Dachformen und Denkmale (S. 36)

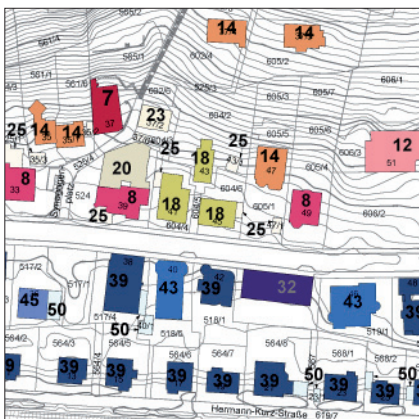


Ausschnitt aus dem Analyseplan 02 - Art der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet Gartenstraße ist vorrangig von einer Wohnnutzung geprägt. Besonders in der östlichen Gartenstraße (ab Einmündung Hundskapf Klinge) bestehen hauptsächlich reine Wohngebäude und vereinzelt Sporteinrichtungen. Im westlichen Bereich sind neben Wohngebäuden auch Gastronomie, Verwaltung/Dienstleistung, Bildungseinrichtungen, freie Berufe (z.B. Physiotherapeut, Arzt, Rechtsanwalt) ansässig. Lediglich ein Gebäude steht derzeit leer (Gartenstraße 7).

*Analyseplan 02 - Art der baulichen Nutzung (S. 38)



Ausschnitt aus dem Analyseplan 03 - Geschossigkeiten

3. Geschossigkeiten

Augenscheinlich befinden sich von der Gartenstraße aus betrachtet größere Baumassen auf der Hangseite, da die Gebäude auf der Talseite ein bis zwei Vollgeschosse in Richtung Neckar verbergen. Die Gebäudehöhe reicht von einem Geschoss (hauptsächlich Garagen) bis hin zu acht Geschossen (IIHG+V+D, Gartenstraße 75). Insgesamt können 25 verschiedene Geschossigkeiten (in Verbindung mit dem Bautyp und der Dachform) festgestellt werden.

*Analyseplan 03 - Geschossigkeiten (S. 40)

4. Freiraum / Grünflächen

Wesentlicher Bestandteil des Gebietes der Gartenstraße sind die zahlreichen Freiräume und Grünflächen. Hervorzuheben sind hierbei die öffentlichen Grünanlagen der Neckar - Auen und der Grünfläche am Werkhof, welche der Erholung und der Freizeit dienen und Sport und Spielflächen beherbergen. Die Neckarau dient in diesem Bereich im Falle eines Hochwassers zudem als Retentionsfläche. Ebenfalls hervorzuheben sind die Mittelhangzone des Österbergs, welche hauptsächlich von wald- und gebüschähnlichen Sukzessionen durchzogen ist und nur eine eingeschränkte Zugänglichkeit bietet und die öffentlichen Plätze, wie dem Platz an der Neckarmüllerei und dem Synagogenplatz, welche zum Teil eine mangelnde Aufenthaltsqualität bieten.

*Analyseplan 04 - Freiraum / Grünflächen (S. 42)

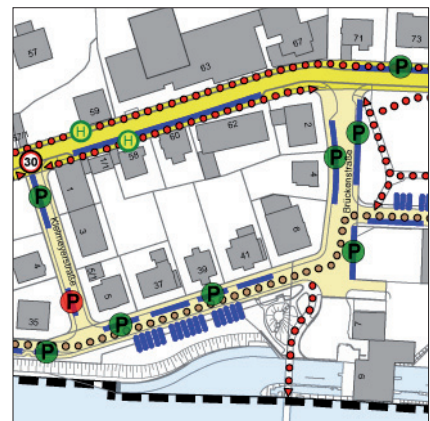


Ausschnitt aus dem Analyseplan 04 - Freiraum / Grünflächen

5. Verkehr und Wegeverbindungen

Die Gartenstraße weist den Charakter einer „Stadtstraße“ auf, im Gegensatz zu den „Quartierstraßen“ wie Hermann-Kurz-Straße oder Hundskapf Klinge. Die gesamte Straße ist eine Tempo-30-Zone und wird vom ÖPNV (Busverkehr) durchquert. Das Parken ist im westlichen Teil auf straßenbegleitendes Anwohnerparken und zeitlich begrenztes Parken (Parkschein/Parkscheibe) beschränkt. Am Tennisclub befindet sich ein etwas größerer Parkplatz (mit zeitlich begrenztem Parken) und im östlichen Untersuchungsgebiet ist straßenbegleitendes Parken in Längsrichtung möglich. In der östlichen Gartenstraße zwischen Hausnummer 190-280 werden die privaten Stellplätze nicht auf den privaten Grundstücken untergebracht. Deshalb besteht dort ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum.

*Analyseplan 05 - Verkehr und Wegeverbindungen (S. 44)

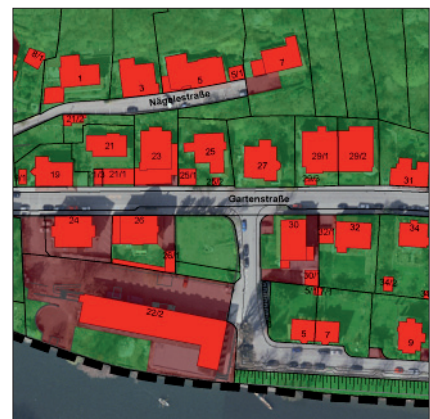


Ausschnitt aus dem Analyseplan 05 - Verkehr und Wegeverbindungen

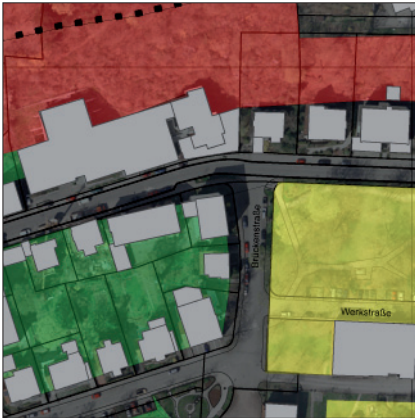
6. Grundstücksversiegelung

Die Grundstücksversiegelung wird am Abflussbeiwert gemessen. Flächen von Gebäuden, Garagen und Tiefgaragen gelten als versiegelt. Flächen die als überwiegend versiegelt gelten (Abflussbeiwert $> 0,5$) sind z.B. Asphalt- und Betonflächen, Flächen mit Plattenbelägen und Pflasterung aber auch die Böden der Tennisplätze. Wege und Plätze mit wassergebundener Decke, unbefestigte Wege und Flächen, Park- und Grünflächen, private Gärten oder Flächen mit Sand, Kies, Schotter und Rasengittersteinen gelten als überwiegend unversiegelt (Abflussbeiwert $< 0,5$). Im Verhältnis gesehen überwiegen die unversiegelten Flächen.

*Analyseplan 06 - Grundstücksversiegelung (S. 46)



Ausschnitt aus dem Analyseplan 06 - Grundstücksversiegelung

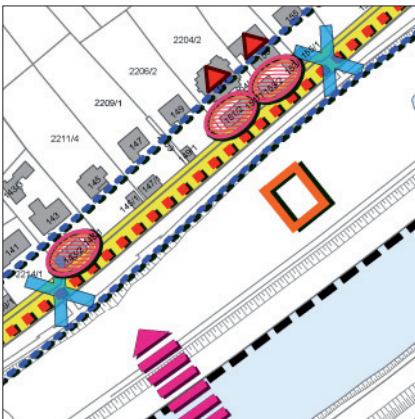


Ausschnitt aus dem Analyseplan 07 - Naturschutzfachliche Bewertung

7. Naturschutzfachliche Bewertung

Die Bewertung wurde nach dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz (LUBW) vorgenommen. Besonders die Mittelhangzone des Österbergs und die Neckaraue weisen eine hohe Artenvielfalt in Flora und Fauna auf und haben somit auch hohe Wertstufen. Geschützte Biotop nach §32 NatSchG befinden sich hauptsächlich in der Mittelhangzone aber auch am Neckar.

*Analyseplan 07 - Naturschutzfachliche Bewertung (s. 48)

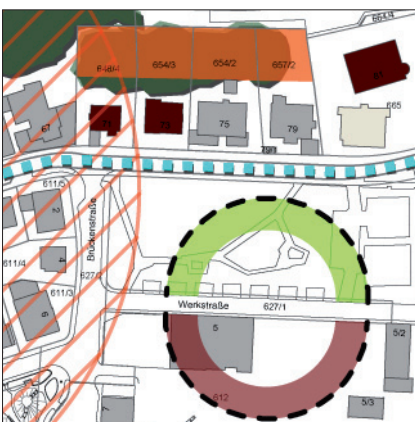


Ausschnitt aus dem Analyseplan 08 - Defizite und Konflikte

8. Defizite und Konflikte

Das Gebiet der Gartenstraße weist vor allem Mängel und Gestaltungsdefizite an den öffentlichen Grün- und Freiräumen und an der westlichen Eingangssituation auf. Das Straßenbild wird zudem durch städtebauliche Mindernutzungen, Garagenzeilen und Leerstand gestört. Im östlichen Teil sind Sicherheitsdefizite im Verkehrsraum (durch unübersichtliche Kreuzungspunkte und hohe Geschwindigkeiten) zu verzeichnen. Weiterhin stellt die Neubebauung an der Hundskapfklänge einen Eingriff in die Stadtsilhouette dar, welcher durchaus kontrovers betrachtet werden kann. Der Zugang zum Neckar ist im gesamten Untersuchungsgebiet mangelhaft und die Radwegführung am Werkhof unattraktiv.

*Analyseplan 08 - Defizite und Konflikte (S. 50)



Ausschnitt aus dem Analyseplan 09 - Stärken und Potenziale

9. Stärken und Potenziale

Der Bereich am Werkhof stellt die räumliche Mitte der Gartenstraße dar. Dieser verbindet den westlichen, multifunktionalen, (vor-)städtischen Teil mit dem östlichen, dem Wohnen vorbehaltenen Teil des Untersuchungsgebietes. Bis zu diesem Punkt reicht die innenstadtnahe Versorgungsgunst. Im Umfeld des Werkhofes ist sowohl eine Bebauung als auch ein Freiraum denkbar. Die zahlreichen Grün- und Freiflächen weisen erhebliche Potenziale auf und bedürfen einer Aufwertung und Attraktivierung. Freie und suboptimal genutzte Flächen bieten Platz für bauliche und freiräumliche Entwicklungen im Innenbereich und können in das Ensemble der wertgebenden Objekte eingegliedert werden.

*Analyseplan 09 - Stärken und Potenziale (S. 52)

Die vollständigen Plandarstellungen können der städtebaulichen Analyse des Untersuchungsgebietes der Gartenstraße (2011) im Plananhang ab S. 35 entnommen werden.

5. Bedeutung in der Gesamtstadt

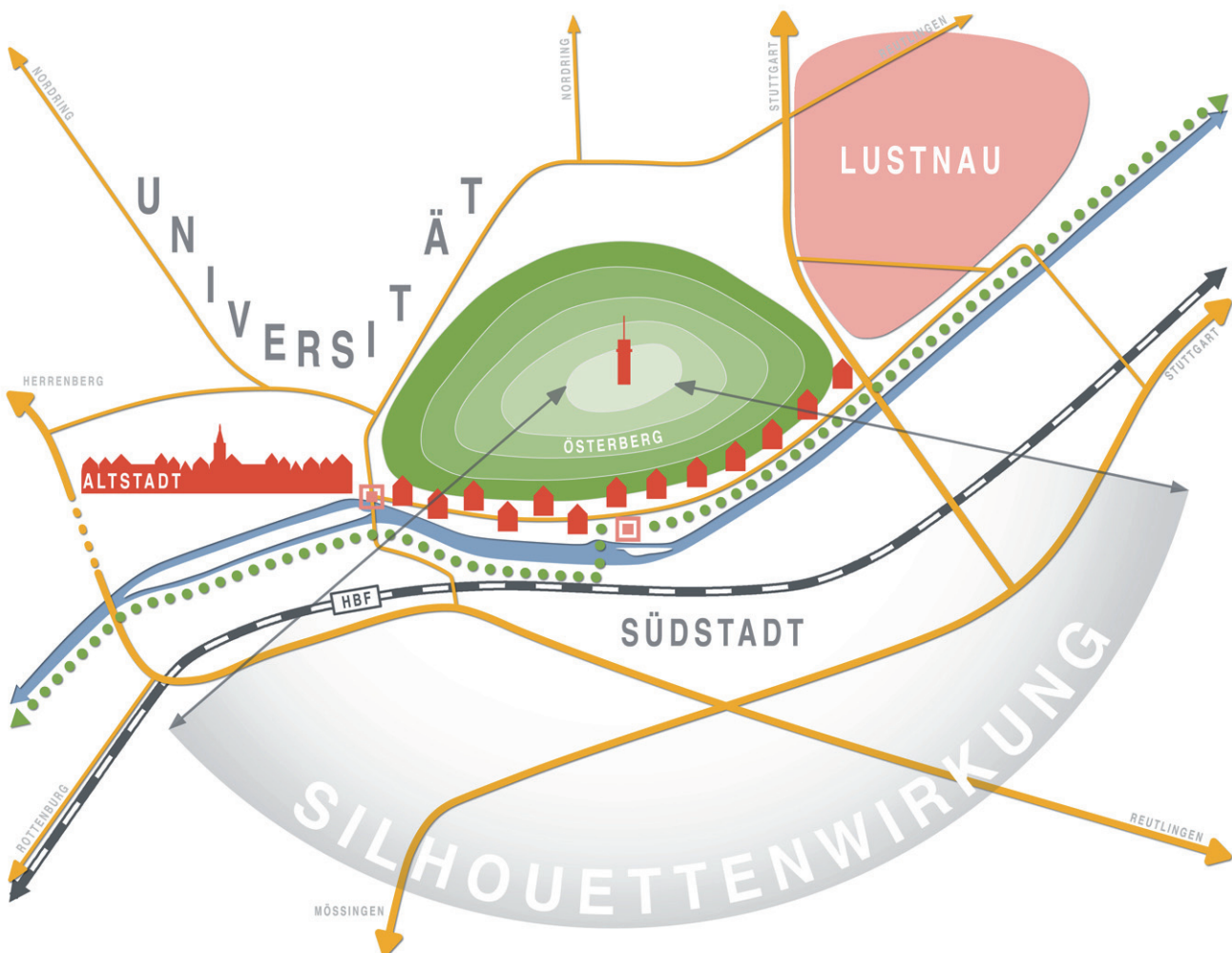
Die Gartenstraße weist durch die unmittelbare Lage zwischen der Altstadt, dem Stadtteil Lustnau, dem Österberg und die Nähe zur Südstadt mit dem dort gelegenen Hauptbahnhof und die Nähe zu den Einrichtungen der Universität eine nahezu zentrale Lage im Stadtgebiet Tübingens auf.

Das übergeordnete Straßennetz der Innenstadt verbindet die im Süden der Stadt verlaufenden Bundesstraßen 27 und 28 mit der Altstadt, dem Stadtteil Lustnau, dem Nordring und auch mit der Gartenstraße. Vom Hauptbahnhof ist das Gebiet über die Eberhardsbrücke gut zu erreichen und der Nymphenplatz an der Neckarmüllerei bildet den räumlichen Auftakt für die Straße.

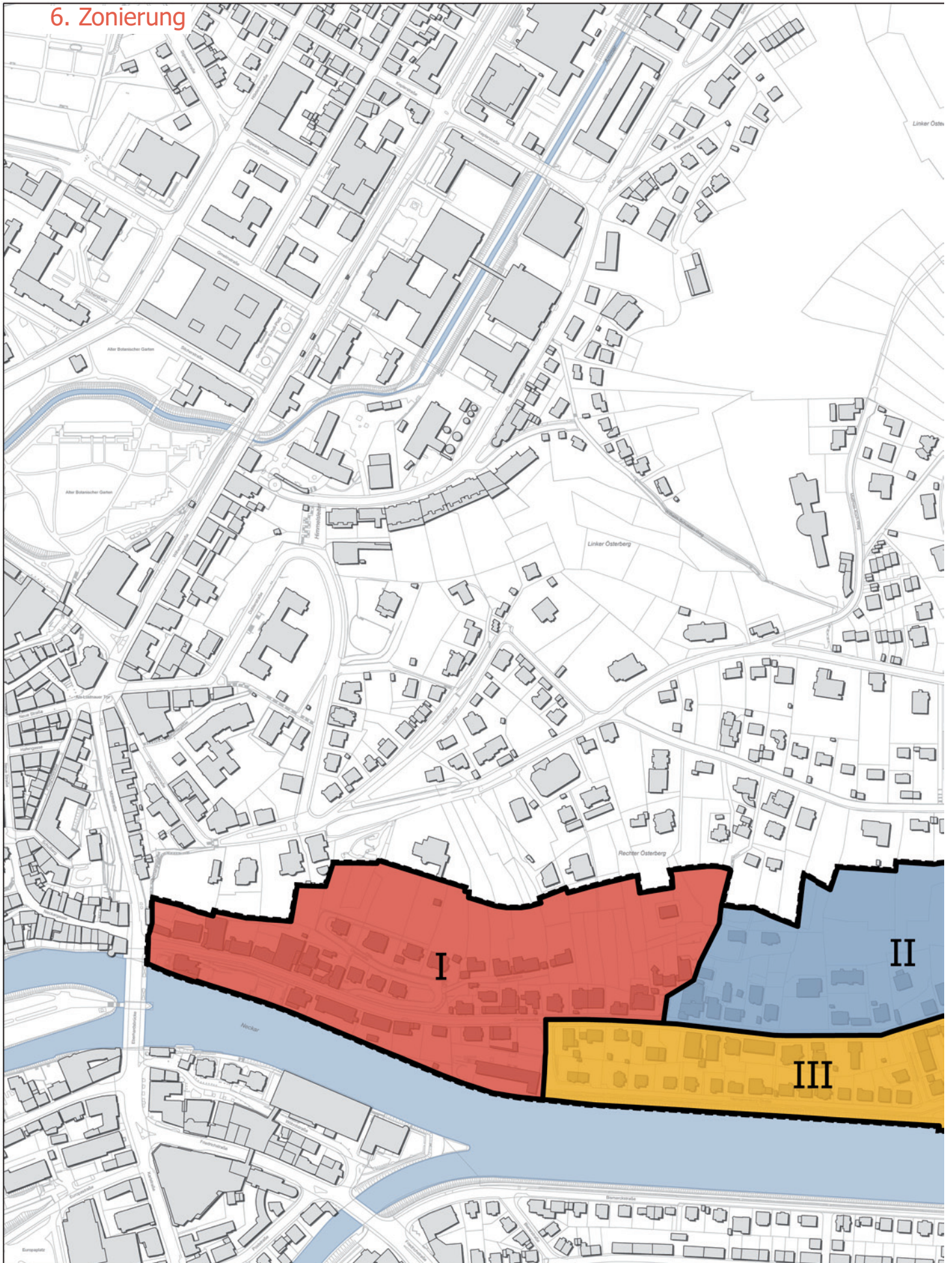
Entlang des Neckars verläuft ein Grün-, Freizeit- und Erholungsband vom Nordosten der Stadt nach Südwesten. Am Werkhof des Stauwehres,

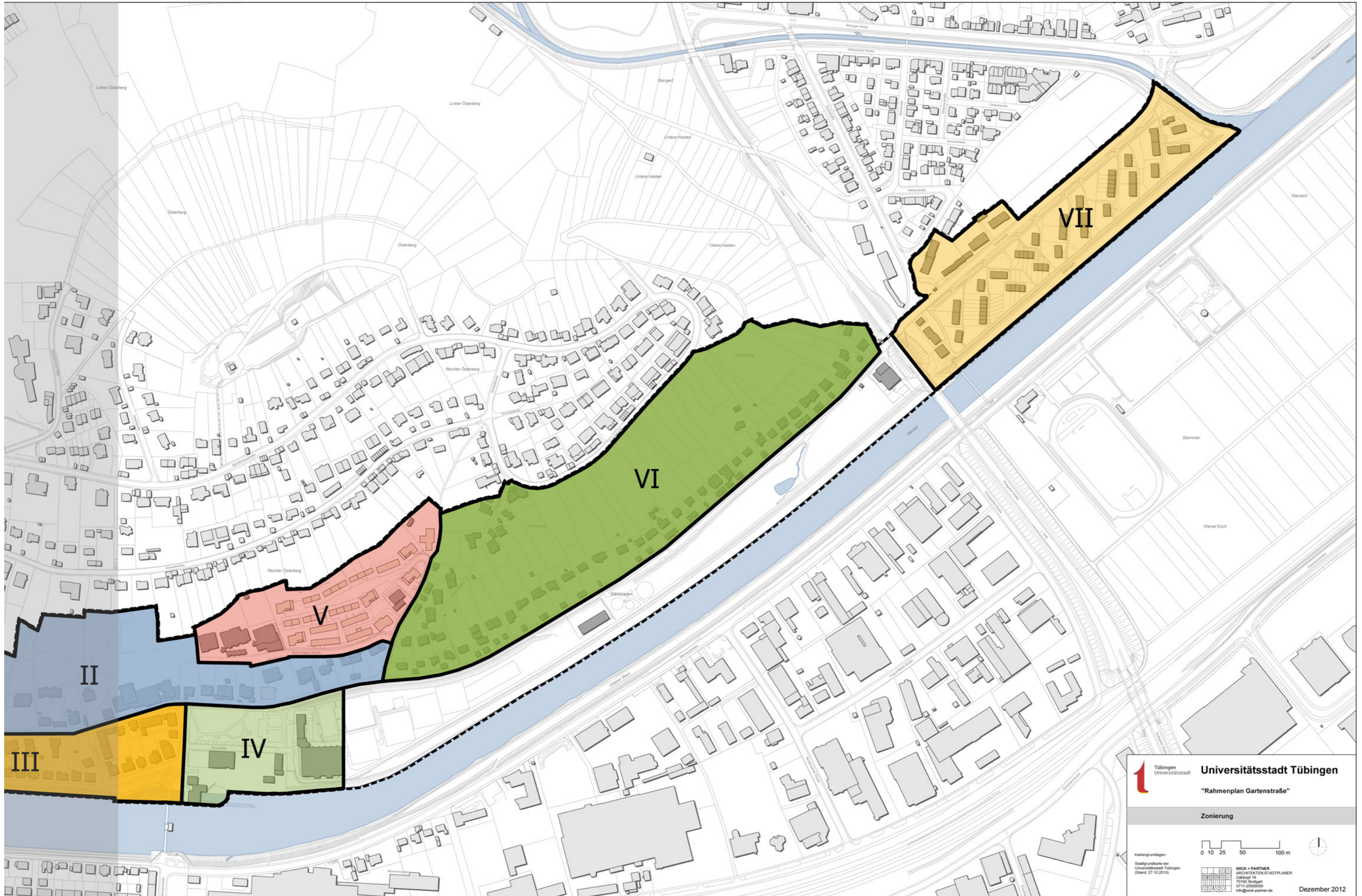
welcher als Scharnier für die Gartenstraße gesehen werden kann und dessen Entwicklung ein Schwerpunkt des Rahmenplans ist, verläuft dieses Band über den Neckar hinweg in die Südstadt. Ein Steg am Wehr macht eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Stadtteilen möglich.

Der Österberg hat mit seiner grünen Mittelhangzone und dem Österbergturm eine erhebliche Silhouettenwirkung für die Stadt Tübingen. Die Situation zwischen Neckar und Österberg prägt den Charakter der Gartenstraße und gibt ihr eine besondere Identität. Diese und andere Faktoren bilden den Rahmen für einen attraktiven Wohnstandort vor den „Toren“ der Altstadt.



6. Zonierung





Tübingen
Universitätsstadt

Universitätsstadt Tübingen

"Rahmenplan Gartenstraße"

Zonierung

Kartengrundlagen:
Stadtgrundkarte der
Universitätsstadt Tübingen
(Stand: 27.10.2010)




0 10 25 50 100 m

WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gartenstraße 16
70192 Stuttgart
0714 2000000
info@wick-partner.de



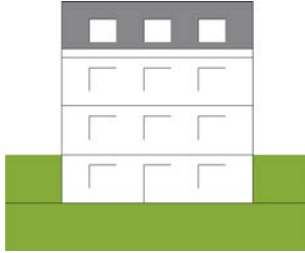
Dezember 2012

6.1 Zone I

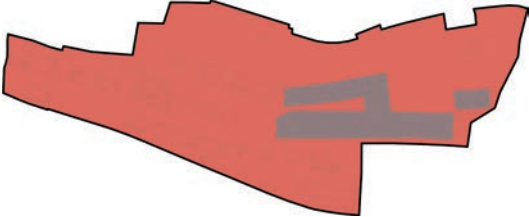

Bereich Eingang Gartenstraße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> historische, denkmalgeschützte Gebäude Ensemblewirkung räumlich-gestalterischer Zusammenhang vielfältige Dachformen Betonung des Straßenraums Nähe zur Altstadt homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit Schutz der Denkmale in ihrer Ensemblewirkung Betonung der Eingangssituation und des Brückenkopfes Erhalt der architektonischen Vielfalt
<p>vorhandenes bauliches Maß: sichtbares HG+II+D bis sichtbares HG+III+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone I (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>



Bereich Olgastraße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> historische, denkmalgeschützte Gebäude Ensemblewirkung räumlich-gestalterischer Zusammenhang vielfältige Dachformen Bauten im Landhausstil homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit Schutz der Denkmale (Ensemblewirkung) Schutz der Mittelhangzone Sicherung des Charakters durch Erhalt von Typologie und Materialität
<p>vorhandenes bauliches Maß: sichtbares HG+II+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone I (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+II+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Garten- bzw. Olgastraße (o.M.)</p>

Bereich östlich der Olgastraße

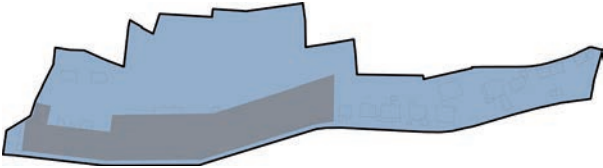


Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Verdachtsobjekte / Prüffälle hinsichtlich des Denkmalschutzes • vielfältige Dachformen • Betonung des Straßenraums • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Schutz der Mittelhangzone • Erhalt der architektonischen Vielfältigkeit • Begrenzung der Garagenzeilen in ihren Dimensionen, je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten
<p>vorhandenes bauliches Maß: sichtbares HG+II+D bis sichtbares HG+II+IID</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone I (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+II+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.) schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Bereich Neckar

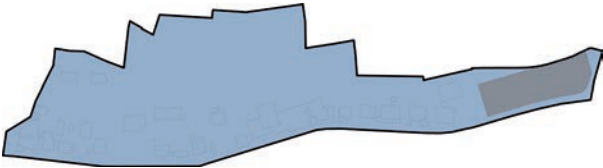


Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • historische, denkmalgeschützte Gebäude • räumlich-gestalterischer Zusammenhang • Lage am Neckar • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Schutz der Denkmale • Erhalt und Aufwertung / Erschließung des Neckarufers
<p>vorhandenes bauliches Maß: unsichtbares HG+II+D bis unsichtbare IIHG+II+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone Ia (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: unsichtbares HG+II+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.) schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

6.2 Zone II

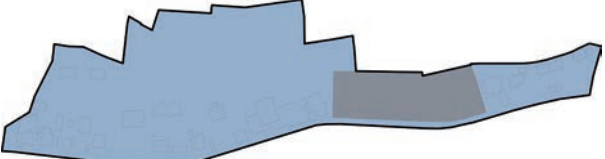
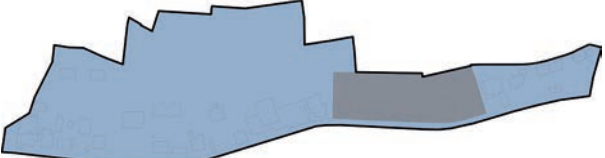

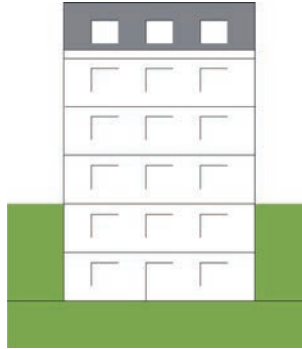


Bereich Gartenstraße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Verdachtsobjekte / Prüffälle hinsichtlich des Denkmalschutzes • maßstabssprengende Bauten • versetzte Bauweise • Garagenzeilen entlang der Gartenstraße • heterogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Schutz der Mittelhangzone • je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten und Vermeidung weiterer maßstabssprengender Bauten
<p>vorhandenes bauliches Maß: II+D bis sichtbares HG+II+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone II (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+II+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Bereich Hundskapfklinge

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Zurückreten vom Straßenraum • üppige Vorgartenzone 	<ul style="list-style-type: none"> • Betonung der Einfahrt zur Hundskapfklinge • Erhalt der ausgeprägten Vorgartenzone • Übersichtlichkeit an der Einfahrt zur Hundskapfklinge erhalten / verbessern • je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten
<p>vorhandenes bauliches Maß: II+D bis sichtbares HG+II+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone II (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Bereich Werkhof

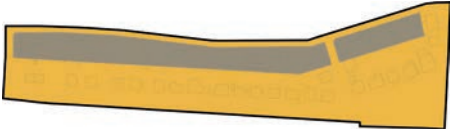

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Betonung des Platzraums durch höhere und raumbildende Bauten • Verdachtsobjekte / Prüffälle hinsichtlich des Denkmalschutzes • Ensemblewirkung • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Betonung und räumliche Fassung des Platzes zwischen Gartenstraße und Werkhof • je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten
<p>vorhandenes bauliches Maß: sichtbares HG+II+D sichtbare IIIHG+II+IID / sichtbare IIIHG+III+D bis sichtbare IIHG+V+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone IIa (o.M.)</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone IIa (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbare IIHG+III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p> <p>oder sichtbares HG+IV+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Aufgrund der unterschiedlichen Topografie in diesem Teilbereich am Fuße des Österbergs sind sowohl ein als auch zwei sichtbare Hanggeschosse möglich. Daraus ergeben sich entweder vier oder drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (siehe schematischer Schnitt und schematische Ansicht), um in der Gesamtdimension ein einheitliches Maß von sechs Geschossen zu erhalten. Somit liegt das Zielmaß zwar deutlich über den

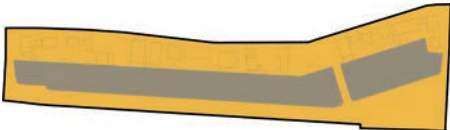

zum Teil vorhandenen vier Geschossen (sichtbares HG+II+D) aber unter den bereits vorhandenen bzw. geplanten sieben bis acht Geschossen (sichtbare IIIHG+II+IID / sichtbare IIIHG+III+D und sichtbare IIHG+V+D). Folglich wird ein Maß angestrebt, welches zwar der Raumwirkung am Platz gerecht wird, sich aber dennoch harmonisch in die Umgebung eingliedert.

6.3 Zone III

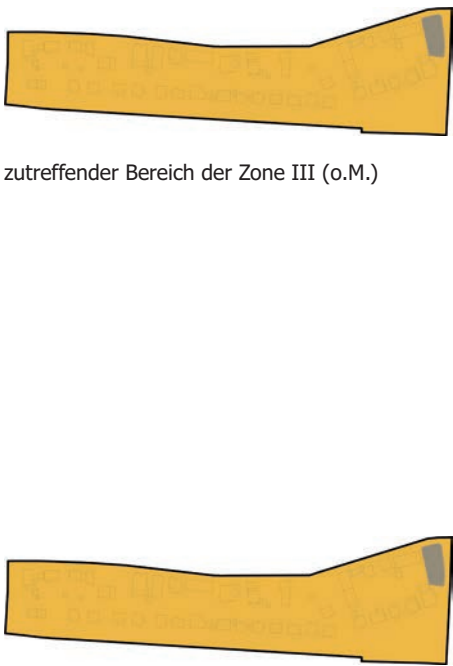
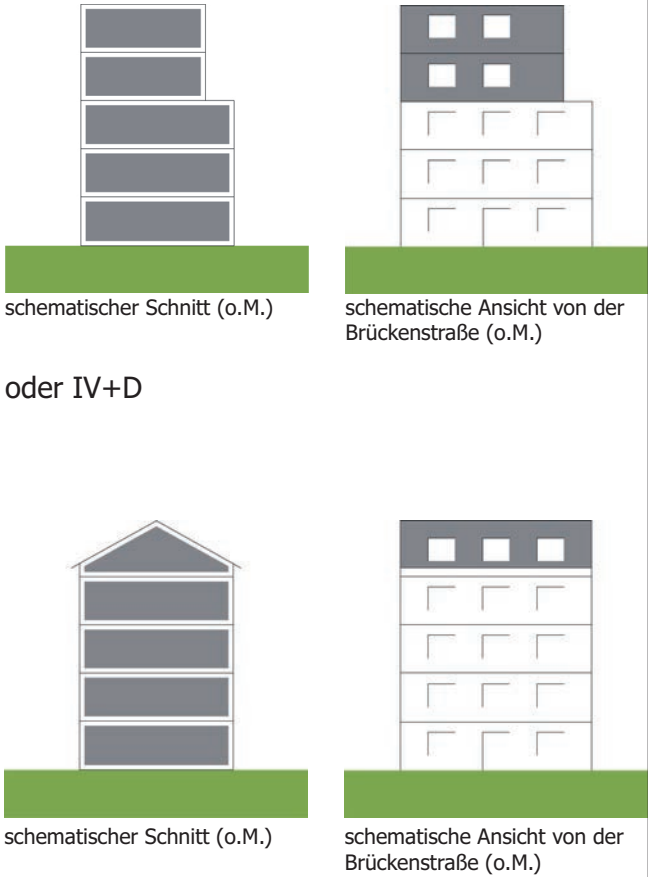
Bereich Gartenstraße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Ensemblewirkung • Bauten unterschiedlicher Dimension • vielfältige Dachformen • Ausbildung von Höfen • Betonung des Straßenraums • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Stärkung und Sicherung der Ensemblewirkung • Erhalt der architektonischen Vielfältigkeit
<p>vorhandenes bauliches Maß: II+D bis sichtbares HG+III+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone III (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: unsichtbares HG+II+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.) schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Bereich Hermann-Kurz-Straße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Ensemblewirkung • Lage am Neckar • vielfältige Dachformen • reichhaltige, dreidimensionale Fassadengestaltung • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingliederung in vorhandene Struktur und Maßstäblichkeit • Erhalt und Sicherung der „Neckarsilhouette“ • Sicherung der Ensemblewirkung • Erhalt der architektonischen Vielfältigkeit
<p>vorhandenes bauliches Maß: überwiegend unsichtbares HG+II+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone III (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: unsichtbares HG+II+D, Grundfläche max. 175 m²</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.) schematische Ansicht von der Hermann-Kurz-Straße (o.M.)</p>

Bereich Werkhof

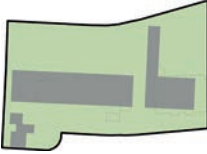


Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> Betonung des Platzraums am Stauwehr durch ein höheres und raumbildendes Gebäude (gegenüber dem übrigen Zielmaß in Zone III) 	<ul style="list-style-type: none"> Betonung und Ausformulierung des Platzes zwischen Gartenstraße und Stauwehr
<p>vorhandenes bauliches Maß: V (Flachdach)</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone III (o.M.)</p> <p>zutreffender Bereich der Zone III (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: V (Flachdach mit zurückgesetztem Dachgeschoss)</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p> <p>schematische Ansicht von der Brückenstraße (o.M.)</p> <p>oder IV+D</p> <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p> <p>schematische Ansicht von der Brückenstraße (o.M.)</p>

In diesem Teilbereich der Zone III befindet sich bereits ein fünfgeschossiges Gebäude, welches zur räumlichen Fassung und zur verbesserten Raumwirkung am Platz beiträgt. Aus städtebaulicher Sicht sind nicht nur die Anzahl der Geschosse, sondern noch ein weiteres Gebäude (südlich dieses Gebäudes), mit einem Geschoss weniger (sichtbares HG+II+D oder III+D), verträglich, welches den Platz zwischen Gartenstraße und Werkhof im westlichen Teil begrenzt.

Hinsichtlich des bereits existierenden Gebäudes mit Flachdach sind bei neuen Entwicklungen sowohl Gebäude mit drei Vollgeschossen und zwei zurückgesetzten Dachgeschossen (Flachdach) als auch Gebäude mit vier Vollgeschossen und Dachgeschoss (z.B. bei einem Satteldach) denkbar, um in der Gesamtdimension ein einheitliches Maß von fünf Geschossen zu erhalten.

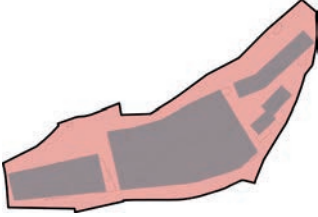

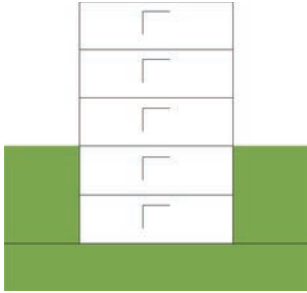
6.4 Zone IV

Bereich Werkhof

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauten des Kraftwerks und des Tennisclubs • Betonung des Platzraums durch angrenzende Gebiete / Zonen • öffentliche Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • bauliche und/oder freiräumliche Entwicklung • weitere Betonung und Ausformulierung des Platzes zwischen Gartenstraße und Stauwehr • Erhalt der Grünfläche / Park • Aufwertung des Neckarufers
<p>vorhandenes bauliches Maß: I+D / II bis unsichtbares HG+I+D / I+IID</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone IV (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

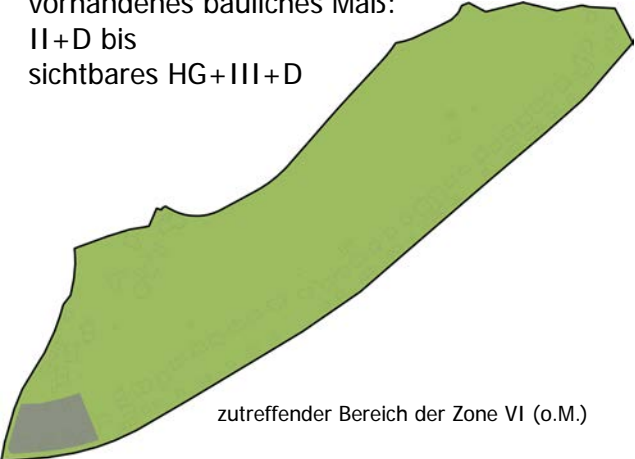


6.5 Zone V

Bereich Hundskapfklinge

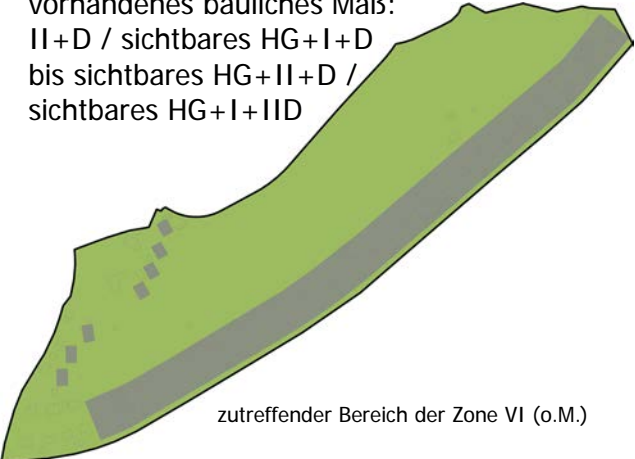


Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Terrassenhäuser (Bestand) • Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau (Neubau) • Eingriff in die Stadtsilhouette sowie in die Mittelhangzone 	<ul style="list-style-type: none"> • keine weiteren Eingriffe in die Mittelhangzone und in die Stadtsilhouette • senkrecht zum Hang stehende Baukörper • „sichtbare“ Durchgrünung
<p>vorhandenes bauliches Maß: sichtbare IIHG+I bis sichtbare IIHG+IV (Neubau) sichtbares HG+IV (Terrassenhäuser)</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone V (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbare IIHG+III im Mittel</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße bzw. Hundskapfklinge (o.M.)</p>

6.6 Zone VI

Bereich Einmündung Hundskapfklinge

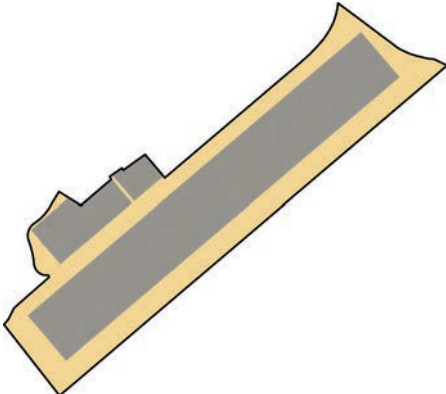

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Vorgartenzone • höheres Gebäude im Bereich der Ecke Gartenstraße / Hundskapfklinge 	<ul style="list-style-type: none"> • Betonung und Ausformulierung der Einfahrt in die Hundskapfklinge • Übersichtlichkeit d. Straßenraums verbessern • Erhalt und Stärkung der Vorgartenzone
<p>vorhandenes bauliches Maß: II+D bis sichtbares HG+III+D</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone VI (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

Bereich Gartenstraße / Hundskapfklinge

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • üppige Vorgartenzone • reines Wohngebiet • Garagenzeilen entlang der Gartenstraße • Ein- und Mehrfamilienhäuser • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Stärkung der Vorgartenzone • je Grundstück Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten (Dimensionierung der Garagen) • Schutz der Mittelhangzone
<p>vorhandenes bauliches Maß: II+D / sichtbares HG+I+D bis sichtbares HG+II+D / sichtbares HG+I+IID</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone VI (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: sichtbares HG+I+D, Grundfläche max. 175 m² <i>ausnahmsweise HG+II+D bei einer Grundfläche von max. 135 m²</i></p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.)</p>  <p>schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

6.7 Zone VII

Bereich Gartenstraße

Prägung	Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser der 1950er - 1960er Jahre • verkehrsfreie Siedlung (privates Parken im öffentlichen Raum) • Ensemblewirkung • Durchgrünung • homogene Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zukunftsfähigkeit der Gebäude hinsichtlich Modernisierung / Sanierung • bauliche und freiräumliche Verknüpfung neuer Entwicklungen mit dem Queck-Areal • Erhalt und Aufwertung des Neckarufers • Stärkung des Themas „Wohnen im Grünen“ • zusammenhängende Entwicklung der Zone
<p>vorhandenes bauliches Maß: III bis III+D (nördlich der Gartenstraße) II bis III (südlich der Gartenstraße)</p>  <p>zutreffender Bereich der Zone VII (o.M.)</p>	<p>bauliches Zielmaß: III+D</p>  <p>schematischer Schnitt (o.M.) schematische Ansicht von der Gartenstraße (o.M.)</p>

6.8 Zusammenfassung des Zielmaßkonzeptes

Das „Zielmaßkonzept“ definiert für unterschiedliche Bereiche der Gartenstraße ein aus städtebaulicher Sicht verträgliches, bauliches Maß. Dieses wird hauptsächlich über die Geschossigkeit der Gebäude festgelegt, die in den jeweiligen Bereichen entweder vorherrschend oder, städtebaulich betrachtet, empfehlenswert ist. Somit ergibt sich das Zielmaß sowohl aus dem baulichen Bestand als auch aus diversen Parametern, die für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gartenstraße von Bedeutung sind.

Unter Berücksichtigung der Prägung und der Eigenart der Zonen sowie deren Teilbereichen werden Zielsetzungen formuliert, welche durch die Dimensionierung neu entstehender Baukörper gestärkt werden sollen. Dabei spielt auch die maximale Grundfläche der Gebäude bzw. die über-

baubare Grundstücksfläche eine Rolle, welche entweder bereits durch rechtsgültige, qualifizierte Bebauungspläne festgelegt ist oder in Bereichen, in denen kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, zusätzlich über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise der näheren Umgebung definiert wird (nach §34 BauGB).

Das „Zielmaßkonzept“ bietet somit einen städtebaulichen Rahmen für die bauliche und freiräumliche Entwicklung der Gartenstraße und deren Nebenstraßen. Weitere Ziele und Festlegungen den Stadtraum betreffend werden in den nachfolgenden Punkten formuliert.

7. Stadtbild und Stadtraum

Die Differenzierung der Gartenstraße in unterschiedliche Zonen und das daraus hervorgehende „Zielmaßkonzept“ bilden den Rahmen für die mögliche, zukünftige, bauliche und auch freiräumliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet. Kommen Grundstücke z.B. durch Generationswechsel auf den Markt, dann sind die wirtschaftliche Verwertbarkeit einer Einzelparzelle und die Charakteristik einer stark durchgrünten, offenen Vorstadt- bzw. Siedlungsstruktur die Wirkkräfte, welche eine veränderte städtebauliche Struktur determinieren. Ohne ein städtebauliches Zielkonzept bleiben Entscheidungen bezüglich der Genehmigung von Vorhaben willkürlich. Da das Gebiet der Gartenstraße nicht komplett mit qualifizierten Bebauungsplänen abgedeckt ist und einige bestehende Bebauungspläne, trotz ihrer Rechtsgültigkeit, aufgrund ihres Entstehungsjahres nicht zwangsläufig heutigen, städtebaulichen Anforderungen entsprechen, formuliert dieser Rahmenplan übergeordnete Ziele und zeigt im gesamten Untersuchungsgebiet Handlungsfelder auf, um den Charakter der Gartenstraße im dynamischen Städtebauprozess zu wahren, aber auch um zukunftsorientierte Entwicklungen zu ermöglichen.

Die nachfolgende Plandarstellung definiert vor allem in baulicher Hinsicht Zielsetzungen für die Gartenstraße, jedoch unter Berücksichtigung der damit einhergehenden freiräumlichen Ausgangssituation. Um eine standortgerechte, den bestehenden Charakter erhaltende Entwicklung zu gewährleisten, beschreibt der Rahmenplan Bauzonen, in denen bauliche Entwicklungen, dem Zielmaß (siehe S.10) entsprechend und unter der Voraussetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, vertretbar sind und zeigt gleichzeitig die angestrebte Körnigkeit der Baukörper im Untersuchungsgebiet auf. Diese Zonen orientieren sich im Grundsatz an der Charakteristik von Bautypologie, Bauweite, Körnung und Standortrahmenbedingungen der bisherigen Bestandsbebauung sowie an den sich daraus ergebenden Freiräumen/-flächen.

Eine hohe Priorität bei der stadträumlichen Charakterisierung besitzen die Vorgärten entlang der „Garten“-straße. Diese sollen nicht nur gesichert, sondern auch gestärkt werden, sodass der ursprüngliche Charakter dieser Straße hervorgeho-

ben wird und für den Fußgänger, Rad- oder Autofahrer erlebbar bleibt. Dies kann beispielsweise durch die Begrenzung der Garagenzeilen in ihren Dimensionen erreicht werden, indem je Grundstück ein Wechsel zwischen Garagenfront und Vorgarten stattfindet (siehe Plandarstellung Freiraumentwicklung S. 32). Aber nicht nur die Vorgärten sind von freiräumlicher Bedeutung, auch die Hinterhaus- und Hofgärten (z.B. im Bereich der Hermann-Kurz-Straße), die öffentlichen Plätze (z.B. Nymphen- oder Synagogenplatz) sowie die grüne Mittelhangzone und die Neckaraue bilden identitätsstiftende Merkmale und sind ebenfalls von Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie z.B. der Ruderclub „Fidelia“ in der Neckaraue.

Im Bereich des Werkhofes, welcher die räumliche Mitte der Gartenstraße bildet, sind zwei Szenarien denkbar. Zum einen ist grundsätzlich eine Bebauung an diesem Standort realisierbar und aus städtebaulicher Sicht auch verträglich, da diese den Raum zusätzlich fassen und betonen würde. Die Parkfläche bleibt dabei in ihrer Dimension erhalten und ein weiterer Freiraum am Neckar, mit einer neckarbegleitenden Wegführung in diesem Bereich, ist trotz Bebauung möglich und erstrebenswert. Wegebeziehungen zwischen eventuellen Baukörpern ermöglichen eine Verknüpfung beider Grünräume. Jedoch sind in unmittelbarer Nähe zum Stauwehr besondere Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen. Zum anderen ist es aber auch denkbar den Werkhof von Bebauung freizuhalten und die Parkfläche zum Neckar hin zu erweitern, um somit das Naherholungsangebot in der Gartenstraße zu erweitern und einen weiteren attraktiven, identitätsstiftenden und naturbezogenen Standort zu schaffen. Eine mögliche Freihaltung des Werkhofes stellt außerdem einen Ausgleich für die umliegenden, teilweise verdichtet bebauten Quartiere dar.

Durch räumliche Betonungen können Freiräume und markante Orte der Gartenstraße im Allgemeinen zusätzlich hervorgehoben werden. Dies gilt vor allem für die räumliche Mitte, für die Eingangssituationen in die Gartenstraße als auch für die Einmündung in die Auelestraße. Diese Betonungen können nicht nur von baulich - architektonischer (z.B. bauliche Merkmale), sondern auch von freiräumlicher Natur sein, in etwa durch

raumbildende Bäume, Mauern oder andere, den Freiraum prägende Elemente.

In den Zonen I und III (Bereich an der Gartenstraße) wird weiterhin eine räumliche Fassung des Straßenraums angestrebt, indem die Baukörper relativ dicht an die Gartenstraße heranrücken aber dennoch eine knappe Vorgartenzone realisiert werden kann. Dies kann mittels solitär stehender oder offen stehender Bebauung erreicht werden, so wie es sich in der heutigen Situation darstellt. Östlich des Synagogenplatzes (Zone II) ist es möglich die bestehende, versetzte Bauweise fortzuführen und zu stärken, um somit die heterogene Struktur in diesem Bereich beizubehalten.

Am Ort der heutigen Terrassenhäuser (Zone V) sollte bei Neuentwicklung auf eine offene Struktur zurückgegriffen werden. Hier sollten senkrecht zum Hang stehende Gebäude bevorzugt werden, um sowohl die Mittelhangzone als auch die Stadtsilhouette zu „schonen“. Großzügige Abstände zwischen den jeweiligen Gebäuden ermöglichen eine sichtbare Durchgrünung und somit die Verknüpfung zwischen Mittelhang- und Bauzone. Gleiches ist auch für den Bereich der Neubebauung an der Hundskapfklinge wünschenswert, zumindest eine verstärkte und vor allem sichtbare Durchgrünung ist anzustreben.

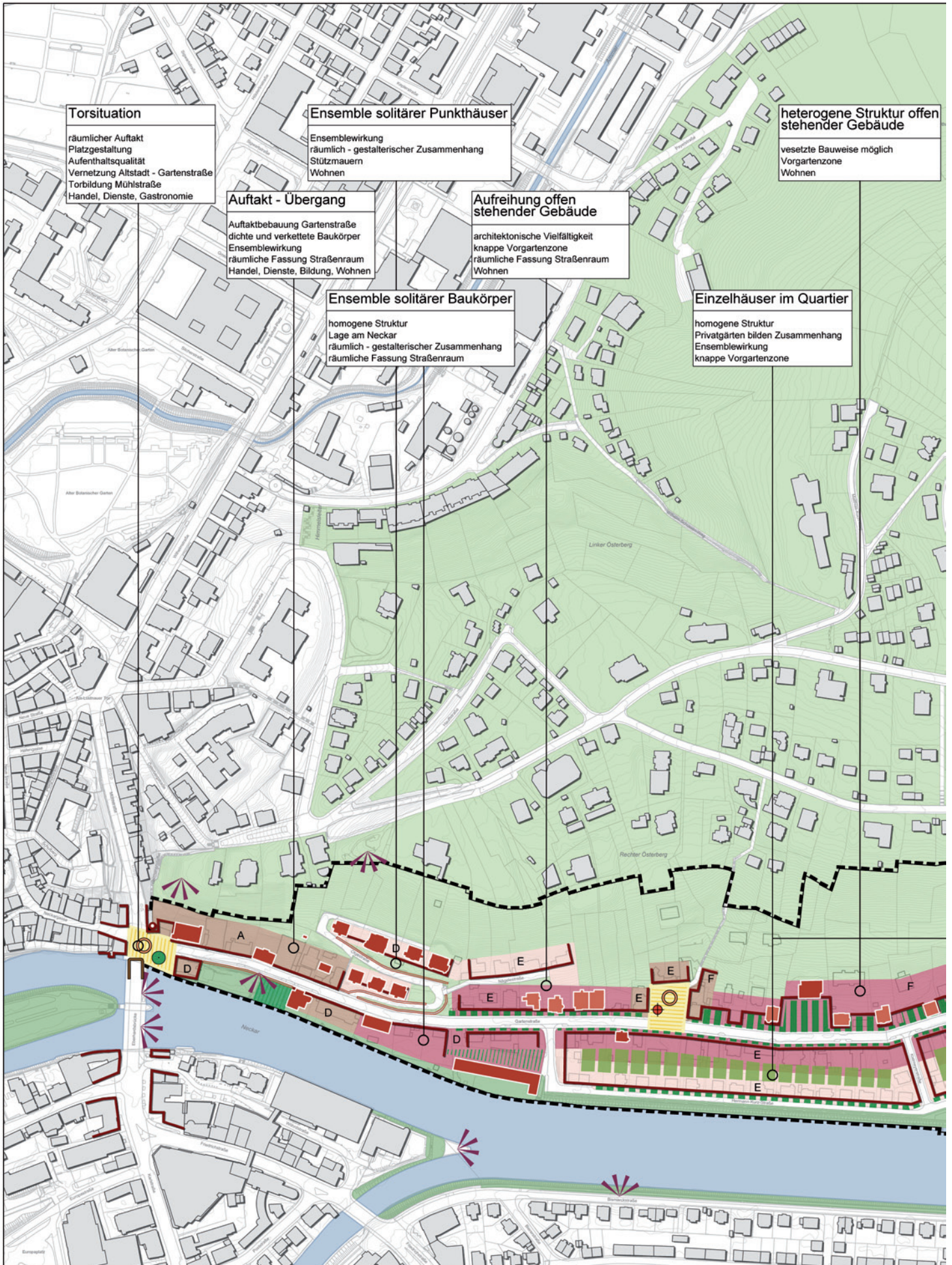
Zwischen Gartenstraße 109 – 181 (Zone VI) sollte auch in Zukunft der Charakter der "Gartenstraße" gewahrt bleiben. Zum Schutz der Mittelhangzone des Österbergs, sollte die heute prägende offen stehende Bebauung beibehalten werden. In welchem Maße weitere Baumöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken verträglich sind, ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens im Detail zu prüfen. Dabei gilt es insbesondere die charakteristische Vorgartenzone sowie die im Stadtbild wirkende Silhouette des Österbergs zu berücksichtigen. Um den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sind Erweiterungen der Wohnfläche, beispielsweise durch Anbauten oder auch großemäßig begrenzte Neubauten vorstellbar. Garagenzeilen sollten in ihrer Dimension begrenzt und je Grundstück ein Wechsel von Garagenfronten und Vorgärten angestrebt werden.

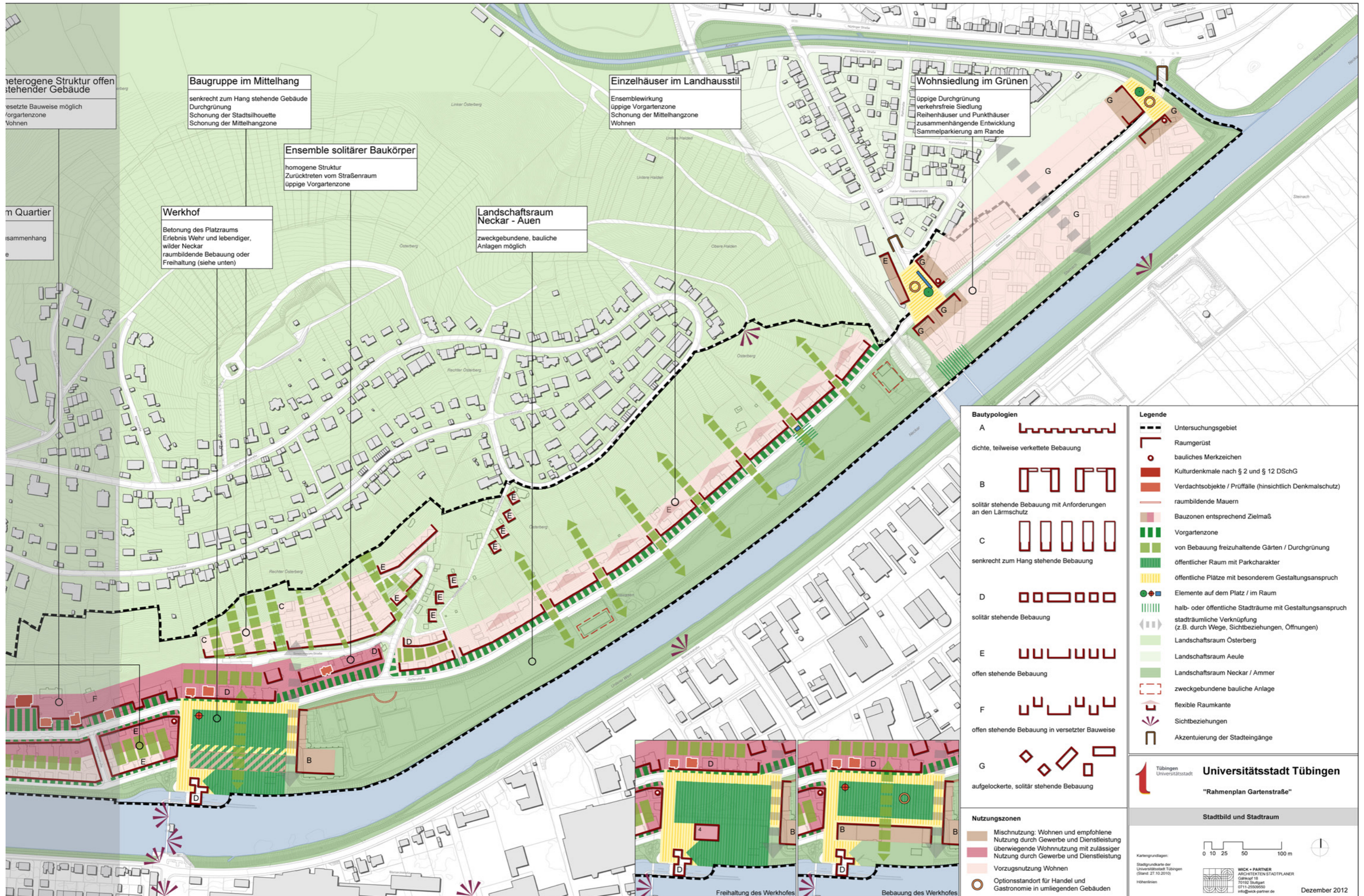
Im Bereich der Zone VII (östliche Gartenstraße) wird derzeit nur eine zusammenhängende Entwicklung des gesamten Quartiers als sinnvoll erachtet. Durch das im Rahmen des Egeria - Geländes beplante Queck - Areal bestehen hier enorme Chancen einer gemeinsamen bzw. einer gekoppelten Entwicklung. Grundsätzlich soll der Charakter dieses Gebietes mit aufgelockerter, solitärer Bebauung - auch im Falle einer Gesamtentwicklung dieses Bereichs - erhalten bleiben. Jedoch ist eine zukunftsorientierte Dimensionierung und Anordnung der Baukörper im „Grünen“ durchaus denkbar, da die Bestandsgebäude hinsichtlich Sanierung / Modernisierung und Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse geprüft werden müssen. Die Etablierung und Gestaltung von zwei neuen Plätzen am östlichen Eingang der Gartenstraße und am Knotenpunkt Gartenstraße / Aeulestraße verleihen dem Quartier eine zusätzliche Identität und räumliche Fassung und steigern die Aufenthaltsqualität.

Bezüglich der angestrebten Nutzungsstruktur lässt sich das Gebiet der Gartenstraße in drei übergeordnete Kategorien einteilen: Mischnutzung, überwiegende Wohnnutzung und Wohnen als Vorzugsnutzung. Die Mischnutzung mit Wohnen und empfohlener Nutzung durch Gewerbe und Dienstleistung (dazu zählen auch Nutzungen durch die Universität) erstreckt sich beidseitig der Gartenstraße vom Nymphenplatz / Neckartor bis zur Einmündung in die Olgastraße. Aber auch an den zahlreichen öffentlichen Plätzen im Untersuchungsgebiet ist eine Mischnutzung (vorzugsweise durch Handel und Gastronomie) wünschenswert bzw. aufgrund der angestrebten Belebung der Plätze ein wichtiger Faktor. Die Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung reichen von der Einmündung in die Olgastraße bis zur Einmündung in die Hundskapfklinge und sind auf nördlicher sowie auf südlicher Seite der Gartenstraße angesiedelt. Hier sind Nutzungen durch Gewerbe und Dienstleistungen, vorzugsweise im Erdgeschoss, zulässig. In Gebieten mit Wohnen als Vorzugsnutzung sind Nutzungen durch Gewerbe und Dienstleistung nicht erwünscht. Dies betrifft die Bereiche an der Gartenstraße von der Einmündung in die Hundskapfklinge bis zum Knotenpunkt Gartenstraße / Nürtiger Straße sowie sämtliche Nebenstraßen:

Brückenstraße, Hundskapfklunge, Kielmeyerstraße, Hermann-Kurz-Straße, Nägelestraße und Olgastraße.

Die nachfolgende Plandarstellung zeigt die Zielsetzungen hinsichtlich des Stadtbildes und des Stadtraums für das gesamte Untersuchungsgebiet der Gartenstraße.





heterogene Struktur offener stehender Gebäude
versetzte Bauweise möglich
Vorgartenzone
Wohnen

Baugruppe im Mittelhang
senkrecht zum Hang stehende Gebäude
Durchgrünung
Schonung der Stadtsilhouette
Schonung der Mittelhangzone

Einzelhäuser im Landhausstil
Ensemblewirkung
Üppige Vorgartenzone
Schonung der Mittelhangzone
Wohnen

Wohnsiedlung im Grünen
Üppige Durchgrünung
verkehrsfreie Siedlung
Reihenhäuser und Punkthäuser
zusammenhängende Entwicklung
Sammelparkierung am Rande

Ensemble solitärer Baukörper
homogene Struktur
Zurücktreten vom Straßenraum
Üppige Vorgartenzone

Landschaftsraum Neckar - Auen
zweckgebundene, bauliche Anlagen möglich

Werkhof
Betonung des Platzraums
Erlebnis Wehr und lebendiger, wilder Neckar
raumbildende Bebauung oder Freihaltung (siehe unten)

im Quartier
zusammenhang

- Bautypologien**
- A dichte, teilweise verkettete Bebauung
 - B solitär stehende Bebauung mit Anforderungen an den Lärmschutz
 - C senkrecht zum Hang stehende Bebauung
 - D solitär stehende Bebauung
 - E offen stehende Bebauung
 - F offen stehende Bebauung in versetzter Bauweise
 - G aufgelockerte, solitär stehende Bebauung

- Legende**
- Untersuchungsgebiet
 - Raumgerüst
 - bauliches Merkzeichen
 - Kulturdenkmale nach § 2 und § 12 DSchG
 - Verdachtsobjekte / Prüffälle (hinsichtlich Denkmalschutz)
 - raumbildende Mauern
 - Bauzonen entsprechend Ziellaß
 - Vorgartenzone
 - von Bebauung freizuhaltende Gärten / Durchgrünung
 - öffentlicher Raum mit Parkcharakter
 - öffentliche Plätze mit besonderem Gestaltungsanspruch
 - Elemente auf dem Platz / im Raum
 - halb- oder öffentliche Stadträume mit Gestaltungsanspruch
 - stadträumliche Verknüpfung (z.B. durch Wege, Sichtbeziehungen, Öffnungen)
 - Landschaftsraum Osterberg
 - Landschaftsraum Aeule
 - Landschaftsraum Neckar / Ammer
 - zweckgebundene bauliche Anlage
 - flexible Raumkante
 - Sichtbeziehungen
 - Akzentuierung der Städteingänge

- Nutzungszonen**
- Mischnutzung: Wohnen und empfohlene Nutzung durch Gewerbe und Dienstleistung
 - überwiegende Wohnnutzung mit zulässiger Nutzung durch Gewerbe und Dienstleistung
 - Vorzugsnutzung Wohnen
 - Optionsstandort für Handel und Gastronomie in umliegenden Gebäuden

Universität Tübingen
"Rahmenplan Gartenstraße"

Stadtbild und Stadtraum

Kartengrundlagen:
Stadtgrundkarte der Universität Tübingen (Stand: 27.10.2010)
Höhenlinien

0 10 25 50 100 m

WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gartenstraße 16
70192 Stuttgart
07141 2000000
info@wick-partner.de

Dezember 2012

8. Verkehr und Vernetzung

Das übergeordnete Ziel für die Gartenstraße, welche mit ca. 2,4 km Länge zu den längsten Straßen Tübingens zählt, ist die Geschwindigkeitsreduktion. Derzeit gilt für die gesamte Straße Tempo 30, jedoch lädt der Straßenraum durch den offenen Charakter, insbesondere im östlichen Teil, zu höheren Geschwindigkeiten ein. Aus diesem Grund ist eine Unterteilung der Gartenstraße in eine Abfolge von Sequenzen und Abschnitten sinnvoll, um die Geschwindigkeit deutlich zu reduzieren und somit die Sicherheit im Verkehrsraum zu erhöhen. Die Sequenzen unterscheiden sich zum einen in die öffentlichen Platzräume entlang der Gartenstraße und zum anderen in Geschwindigkeitsbremsen, welche hauptsächlich aus räumlich relevanten Querungsmöglichkeiten oder besonderen Orten resultieren. Dabei spielt auch die Straßenraumgestaltung eine entscheidende Rolle.

Die Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) lässt sich nicht nur durch reine Geschwindigkeitsgebote reduzieren, denn auch diese schützen nicht zwangsläufig vor Höchstgeschwindigkeitsüberschreitungen, wenn die Gegebenheiten der Straße diese nahezu provozieren und regelmäßige Kontrollen ausbleiben. Neben den rechtlichen Möglichkeiten der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) existieren auch zahlreiche gestalterische Potenziale, die angestrebten Ziele der Verkehrsberuhigung zu erzielen. Aufpflasterungen, Belagswechsel, Einengungen der Straße bzw. Gehwegsverbreiterungen oder Bezüge zu bedeutenden Elementen des Raums sind nur einige Beispiele. Aber auch die StVO bietet einige Möglichkeiten, welche in der Gartenstraße anwendbar sind. So ist der verkehrsberuhigte Bereich (Zeichen 325.1 StVO) ein probates Mittel, um die Geschwindigkeit deutlich zu reduzieren und die Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer untereinander zu erhöhen. In Kombination mit besonderer Gestaltung des Verkehrsraums lässt sich dieser Effekt noch verstärken. In der Gartenstraße werden verkehrsberuhigte Bereiche am Werkhof oder am Knotenpunkt Gartenstraße / Aeulestraße vorgeschlagen.

Heute hat die Gartenstraße durchaus den Charakter einer Durchgangsstraße. Durch die Überlegungen der Schließung der Eberhardsbrücke oder der Mühlstraße für den MIV oder durch die Entstehung neuer Baugebiete im Umfeld des Un-

tersuchungsgebietes („Alte Weberei“) besteht die Gefahr von zusätzlichem Durchgangsverkehr. Einschlägige Verkehrsuntersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die zu erwartende Zusatzbelastung vergleichsweise gering ausfallen und sich überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränken wird, auch wenn keine weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen ergriffen werden. Dennoch ist eine Verkehrsberuhigung Ziel des Rahmenplans, nicht nur um die Gartenstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten, sondern auch um die Sicherheit im Verkehrsraum deutlich zu erhöhen.

Zusätzlich zu rechtlichen oder gestalterischen Aspekten können auch Parkierungsflächen eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielen. Im kompletten Verlauf der Gartenstraße ist straßenbegleitendes Parken jeweils einseitig möglich, in der östlichen Gartenstraße am nördlichen Fahrbahnrand und in der westlichen Gartenstraße am südlichen Fahrbahnrand. Vereinzelt befinden sich punktuelle Einengungen zwischen den Parkierungsflächen am Fahrbahnrand. Dieses Parkierungsangebot kann beibehalten und in eine attraktive Straßenraumgestaltung integriert werden. Um dem wachsenden Stellplatzbedarf gerecht zu werden, können im Bereich der östlichen Gartenstraße am südlichen Fahrbahnrand zusätzlich „Parkierungstaschen“ etabliert werden, welche teilweise in die Böschung zu den Neckarauen hineinragen. Hier wären Aufschüttungen und Stützmauern, insbesondere im Bereich der Tennisplätze, notwendig. Diese könnten auch den teilweisen Wegfall von Stellplätzen am Werkhof kompensieren, denn je nach Entwicklung (Bebauung oder Offenhaltung) sind neue Parkierungslösungen am Werkhof zu finden.

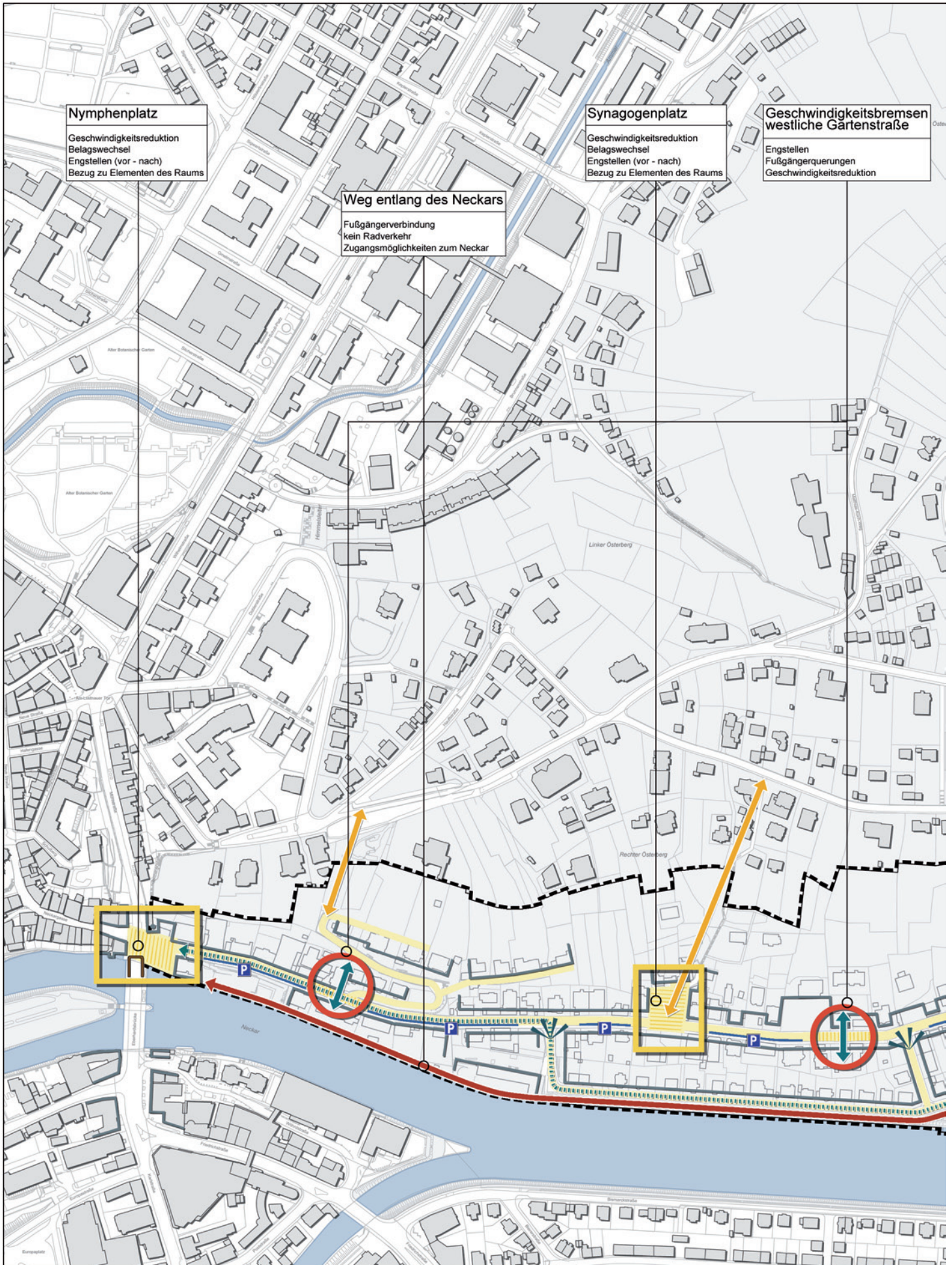
Auch in Zone VII sind neue Ansätze für die Unterbringung der bisher vorhandenen und zukünftig benötigten Stellplätze erforderlich. Nach heutigem Stand befinden sich die privaten Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum. Diese wären auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im Straßenraum sollten sich Parkierungsflächen und Grünelemente abwechseln.

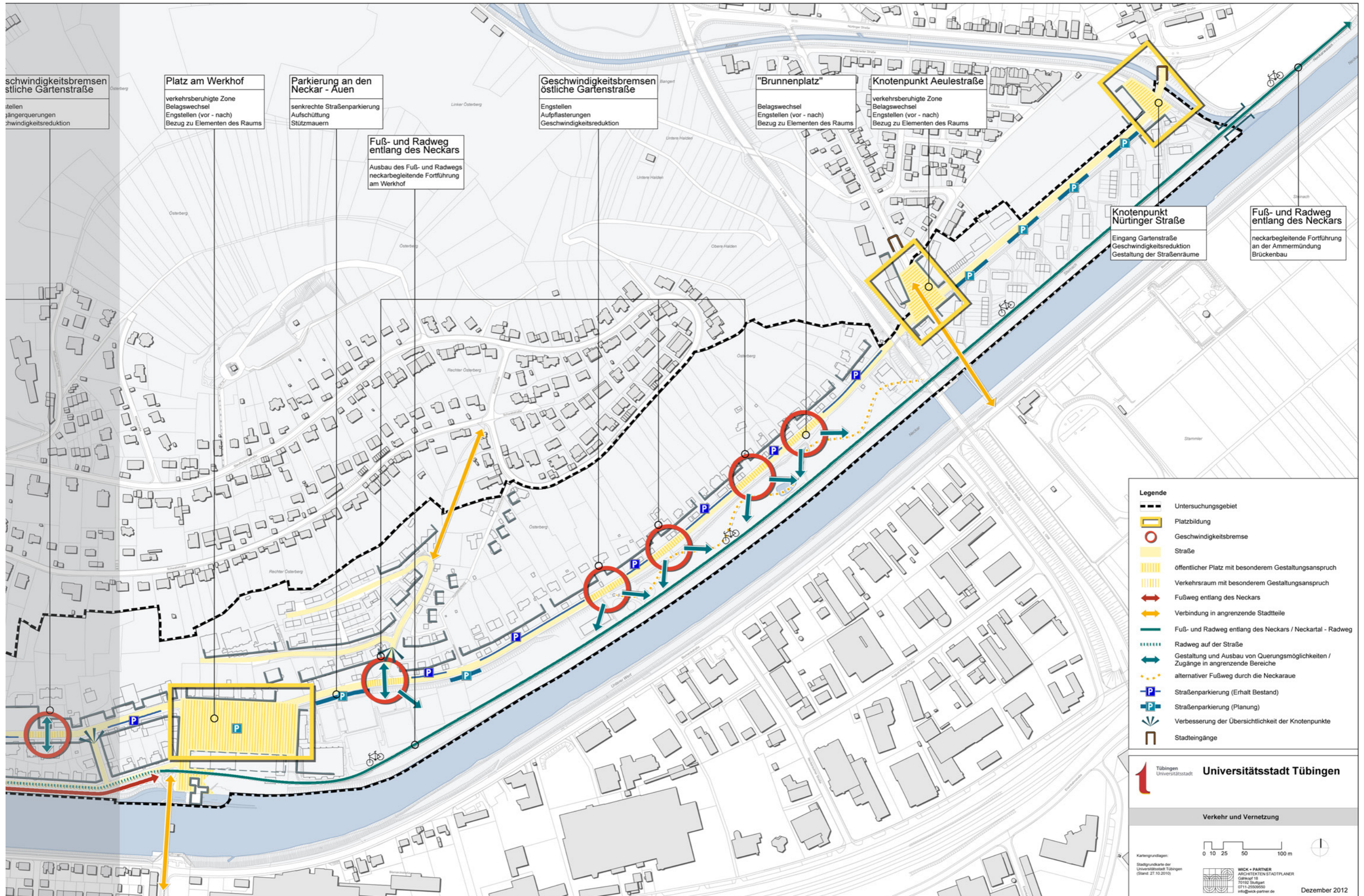
Das Radverkehrskonzept der Stadt Tübingen integriert die Gartenstraße in ein Fahrradstraßenkonzept, dessen Umsetzungsstufen nach Länge und Verkehrsaufkommen der einzelnen Straßen gegliedert ist. Die Gartenstraße steht somit am

Ende der Realisierung dieses Konzepts und ist zudem von den Erfahrungen der vorherigen Umsetzungen abhängig (vgl. S. 196-197 Radverkehrskonzept Tübingen). Die touristischen Radrouten sind davon ausgenommen.

Dieses Konzept steht den Zielen des Rahmenplans zwar nicht grundlegend entgegen, jedoch führt eine angestrebte Verkehrsberuhigung der Gartenstraße auch zu einer Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer im Straßenverkehr. Zudem ist die Nutzung des Fuß- und Radwegs entlang des Neckars nicht nur den Radwandertouristen vorbehalten (die Route des Neckartal-Radwegs führt im Untersuchungsgebiet der Gartenstraße entlang des Neckars). Dennoch sollte eine gesonderte Regelung für Radfahrer gefunden werden, z.B. Schnellfahrer entlang der Gartenstraße und Langsamfahrer / „Genussradler“ durch die Neckaraue. Auch ein zusätzlicher Weg für Fußgänger, welcher sich durch die Neckaraue „schlängelt“, kann in diesem Bereich zielführend sein, ebenso wie eine Verbreiterung des bestehenden Weges oder eine generelle Regulierung des Tempos für Radfahrer. Zudem ist durch die potenzielle Umgestaltung des Werkhofes eine durchgehende Wegführung entlang des Neckars bis zur Einmündung der Hermann-Kurz-Straße in die Gartenstraße denkbar. Von diesem Punkt wird der Radweg, wie bisher, auf der Gartenstraße fortgeführt, lediglich eine fußläufige Verbindung sollte weiterhin entlang des Neckarufers verlaufen. Auch im Bereich der Ammermündung ist eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung am Neckar wünschenswert, jedoch müsste hier ein Brückenbau geprüft werden.

Die nachfolgende Plandarstellung gibt die Ziele für die Gartenstraße zum Thema Verkehr und Vernetzung wieder.





9. Freiraumentwicklung

Freiräumlich weist das Gebiet der Gartenstraße zwei grundlegende Qualitäten auf. Zum einen die Lage am Fuße des Österbergs mit seiner grünen Mittelhangzone und zum anderen die unmittelbare Lage am Neckar mit erheblichen Naherholungspotenzialen für die Gesamtstadt. Die Kombination aus naturnahen Räumen und baulich - architektonisch ganz individuell gestalteten Teilbereichen prägen nicht nur die Silhouette der Gartenstraße, sondern verleihen ihr einen eigenen Charakter mit Wiedererkennungswert.

Relativierend hierzu ist jedoch festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet zwar über zahlreiche, vor allem freiräumliche, Potenziale verfügt, aber der Umgang mit diesen in den vergangenen Jahrzehnten nach heutigen Gesichtspunkten nicht immer zielführend war. Gravierendes Beispiel hierfür ist der Umgang mit der Mittelhangzone des Österbergs. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts noch durch den Weinbau genutzt, verwaldete der Hang in der Folge zunehmend und nur wenige Grundstücke können noch gepflegt oder bewirtschaftet werden. Heute lassen sich die Sukzessionen in drei Kategorien einteilen: waldähnliche Sukzessionen mit Gehölzen mit einem Alter von mindestens 30-40 Jahren, gebüschähnliche Sukzessionen mit vereinzelter Obstbäumen und anderen großen Bäumen und sonstige gebüschähnliche Sukzessionen (vgl. Analyseplan 04 - Freiraum / Grünflächen S. 42). Die Zugänglichkeit ist bei allen Kategorien eingeschränkt und erschwert somit den Unterhalt und die Pflege der Mittelhangzone.

Seit 1998 sind zwei großflächige nach § 32 NatSchG (ehemals § 24a NatSchG) geschützte Biotop im Mittelhang kartiert, welche die Trockenmauern, hauptsächlich in den Jahren des Weinbaus angelegt, in diesen Bereichen schützen und einen Erhalt selbiger zum Ziel haben. Es handelt sich dabei um ca. 150 erhaltene Mauern mit einer Gesamtlänge von etwa 800 Metern am Südhang des rechten Österbergs (westlich der Hundskapfklänge) und um ca. 50 Mauern mit einer Gesamtlänge von etwa 300 Metern am Südosthang des Österbergs (östlich der Hundskapfklänge), welche von dichten Sukzessionen umgeben und nur schwer zugänglich sind. Nur auf wenigen Grundstücken sind die Trockenmauern freistehend oder wurden nachträglich wieder freigestellt bzw. sind teilweise sichtbar.

Ziel muss es sein, zu prüfen in welchen Bereichen die Sukzessionen entweder noch entfernt werden können oder aber eine flächenhafte Entfernung gesamtökologisch nicht angemessen ist, damit weiterführende Maßnahmen zur Erhaltung der Trockenmauern, und das hiermit verbundene Hervorheben der historischen Prägung des Österbergs als identitätsstiftendes Merkmal, nachvollzogen werden können. Eine Freihaltung und Pflege der Trockenmauern durch privates Engagement („schneisenartige Offenhaltung“) ist dennoch wünschenswert und wird auch weiterhin unterstützt.

Jedoch nicht nur die zunehmende Verwaltung / Verbuschung der Mittelhangzone ist ausschlaggebend für eine kritische Betrachtung des Umgangs mit dieser, auch diverse Bauprojekte aus der Vergangenheit stellen Eingriffe in die Stadtsilhouette dar. Eine weitere Bebauung der Mittelhangzone ist kein Ziel des Rahmenplans und wird durch die Begrenzung von Bauzonen (siehe Plandarstellung Stadtbild und Stadtraum S. 24) gesichert. Ausnahmen bilden das jüngst neu beplante Quartier an der Hundskapfklänge sowie etablierte Einzelgebäude entlang der Hundskapfklänge und der Scheefstraße.

Die östliche Gartenstraße zwischen Hundskapfklänge und Stuttgarter Straße hat als Straße zwischen Hang und Neckaraue keine typologisch passende Ausprägung. Gleiches gilt für die Gartenstraße zwischen der Einmündung in die Auelestraße und der Ammermündung. Im Bereich der östlichen Gartenstraße ist eine Verzahnung von grüner Mittelhangzone nördlich und Neckaraue südlich der Gartenstraße ein zukünftiges Ziel. Dies bedingt nicht nur eine zunehmende, erlebbare Durchgrünung der Wohngebiete, sondern auch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums. Einhergehend mit einer zielorientierten Verkehrsberuhigung der Gartenstraße (siehe Verkehr und Vernetzung S. 26) ergeben sich erhebliche Entwicklungspotenziale, Landschaftsräume teilweise neu zu definieren. Unterstützend sollen die (Vor-) Gärten entlang der Gartenstraße gestärkt werden. Hohe Mauern und lange Garagenzeilen prägen den Straßenraum sowohl im östlichen als auch im westlichen Abschnitt, so dass eine Dimensionierung der Garagenzeilen und Mauern sowie ein Wechselspiel von Garagen

und Vorgärten / Grünelementen angestrebt werden sollte. Dies hat nicht nur gestalterische, sondern auch soziale Auswirkungen und verändert die Wahrnehmung in diesen Bereichen erheblich.

Zwischen Hundskapfklinge und Stuttgarter Straße sollte die Gartenstraße als Flanierstraße mit Überblick über die Neckarau gestaltet werden. Neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen wäre eine prägnante Baumreihe, an Fußgängerquerungen konzentrisch gestellt, ein Gestaltungselement dieses Straßenabschnittes mit Aussicht. Zwischen der Einmündung in die Aeulestraße und der Ammermündung bewegt sich die Gartenstraße jedoch zwischen zwei Wohnquartieren. Hier ist der Charakter einer Allee anzustreben.

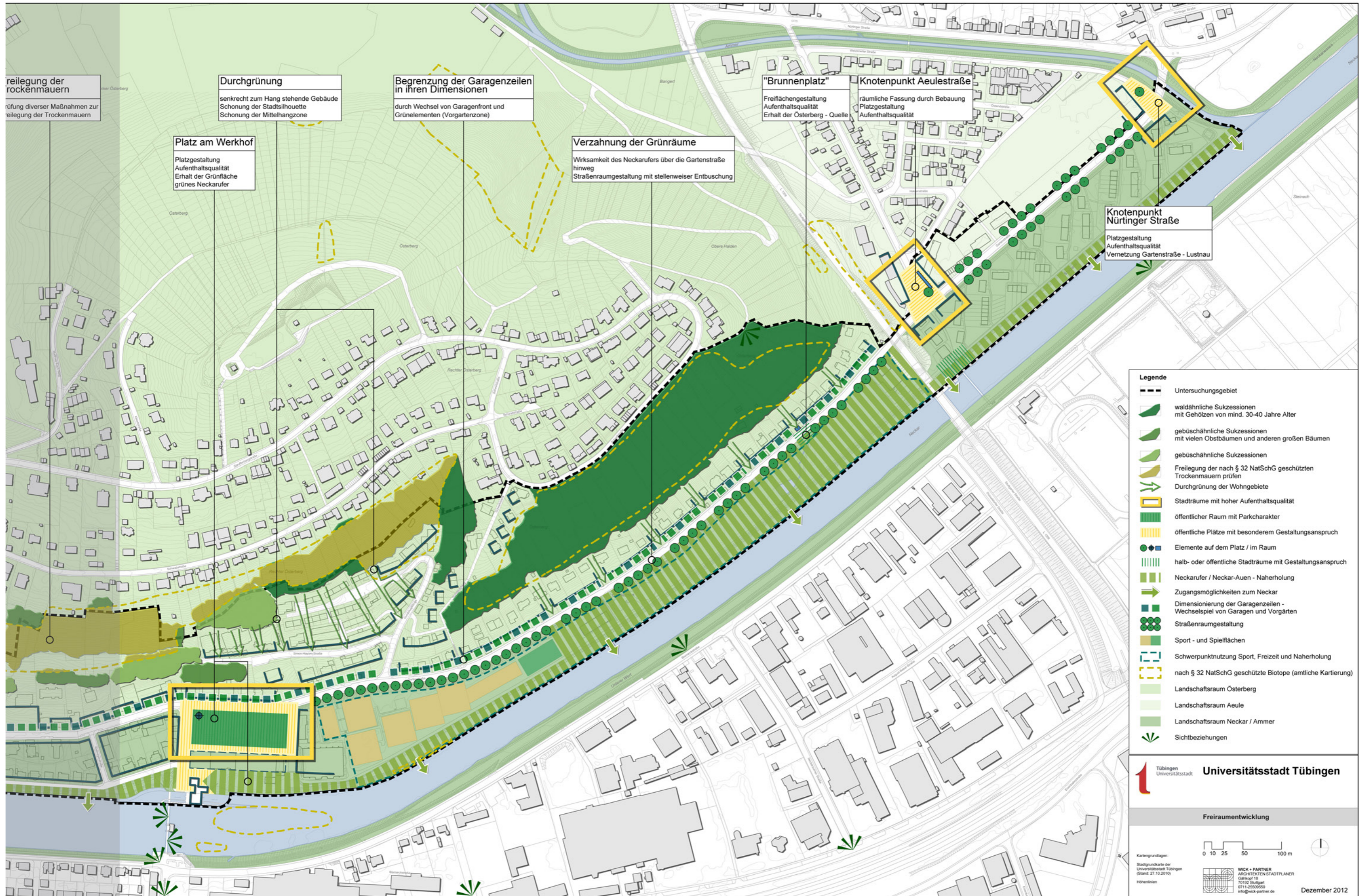
Die Neckarauen sind eines der Aushängeschilder Tübingens. Im westlichen Bereich der Gartenstraße bilden sie zusammen mit der vorherrschenden Bebauung (Hermann-Kurz-Straße) eine beeindruckende Kulisse und im östlichen Bereich bedienen sie hauptsächlich die Naherholungsfunktion mit gesamtstädtischer Bedeutung sowie Nutzungen durch zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Tennis, Rudern und Radfahren). Dennoch ist das Erlebnispotenzial des Neckars im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ausgeschöpft. Eine zusammenhängende Wegeverbindung vom Neckartor bis zur Ammermündung und darüber hinaus existiert nicht. Vor allem am Stauwehr, unabhängig von einer Bebauung oder einer Freihaltung des Werkhofes, sollte das Neckarufer erlebbar sein, aber auch der Bereich zwischen Nymphenplatz und Hermann-Kurz-Straße sollte der Neckar fußläufig erschlossen sein (siehe Plandarstellung Verkehr und Vernetzung S. 28). Auch neue Zugangsmöglichkeiten zum Wasser sind Ziel des Rahmenplans, da es derzeit an selbigen mangelt und vorhandene hauptsächlich dem Rudersport vorbehalten sind. Allgemein ist aber festzustellen, dass die Qualitäten der Neckaruferebereiche in ihrer Naturbelassenheit liegen und keiner aufwändigen freiräumlichen Überformung bedürfen.

Dem entgegen stehen die zahlreichen qualitätsvollen öffentlichen Räume und Plätze, deren Herstellung und Sicherung zwar mit hohem Aufwand verbunden ist, welche aber für die urbanen Lebensbedingungen eine zentrale Rolle spielen.

Als weiche Standortfaktoren bedürfen diese einer attraktiven, nutzerorientierten Gestaltung und verleihen der Gartenstraße zusätzliche Identität. Dabei spielen bei allen öffentlichen Räumen unterschiedliche Faktoren für Gestaltung und Nutzung eine Rolle, welche z.B. aus deren Lage, den angrenzenden Nutzungen oder deren historischer Bedeutung resultieren. In einem weiteren konkretisierenden Planungsschritt sind entsprechende Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Die nachfolgende Plandarstellung formuliert die übergeordneten freiräumlichen Ziele für das Untersuchungsgebiet der Gartenstraße.





Quellenangaben

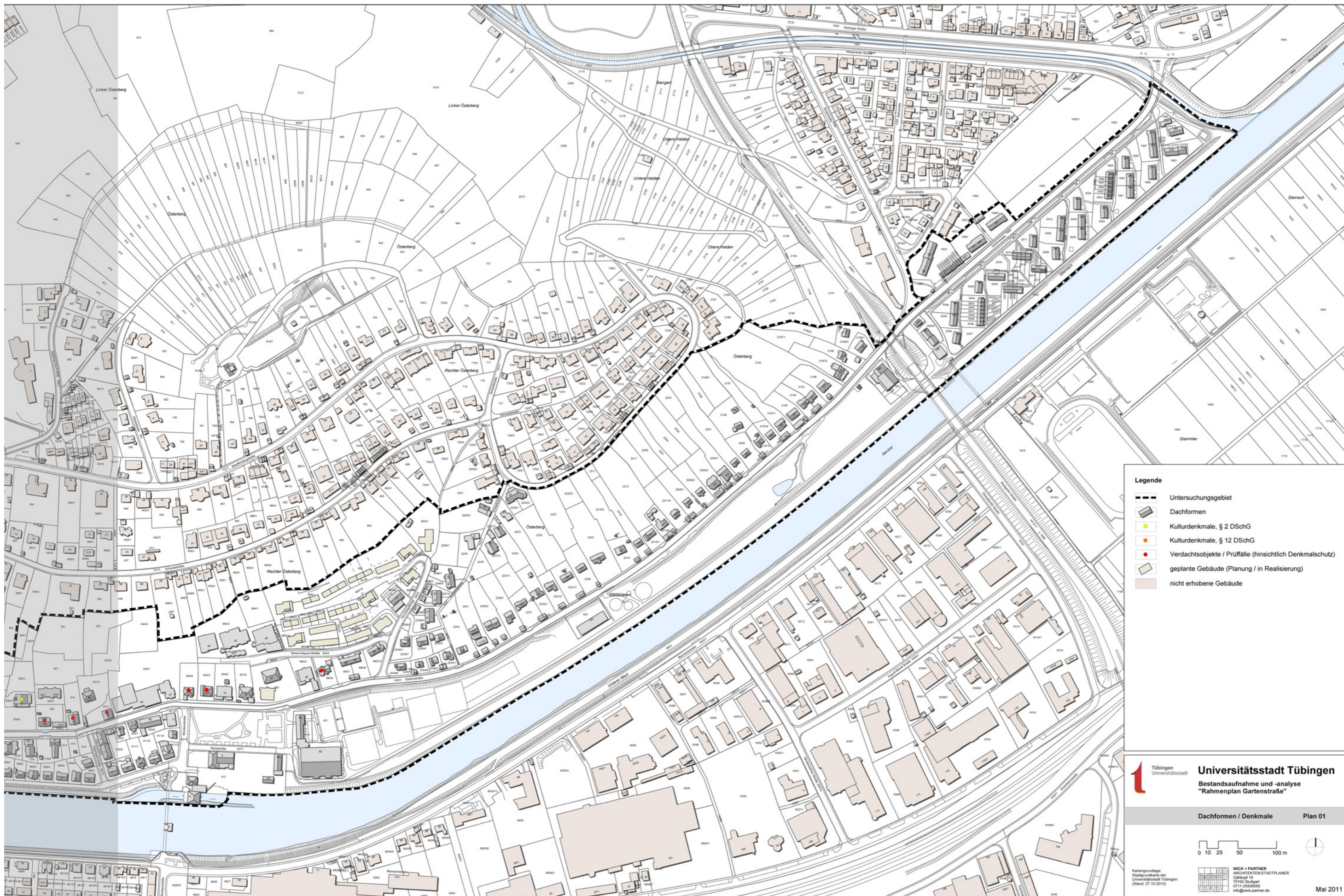
- Initiative Gartenstraße (Reinhild von Brunn und Ulrich Felgner)
Grundlagen für einen städtebaulichen Rahmenplan für das Gebiet der Gartenstraße
Tübingen 2010
- Kartierung § 32 (ehemals § 24a) NatSchG Baden-Württemberg
- Trockenmauern am Südhang Rechter Österberg
- Trockenmauern am Südosthang des Österbergs
1999
- Planungsbüro VAR
Radverkehrskonzept Stadt Tübingen
Darmstadt 2010
- R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn
Tübingen - Verkehrsuntersuchung Neue Baugebiete
Darmstadt 2010
- R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn
Tübingen - Verkehrsberuhigung Innenstadt
Darmstadt 2011
- Universitätsstadt Tübingen
Bebauungspläne im Bereich der Gartenstraße
Nr. 242, Nr. 246, Nr. 287, Nr. 313, Nr. 314, Nr. 391, Nr. 407 und Nr. 473
- Universitätsstadt Tübingen
Historische Pläne im Bereich der Gartenstraße (Gesamtpläne oder Teilbereichspläne)
von 1865, 1874, 1886, 1895, 1900, 1912, 1922, 1930, 1936 und 1961
- Universitätsstadt Tübingen
Liste der Kulturdenkmale für das Gebiet der Gartenstraße
Tübingen 2004
- Universitätsstadt Tübingen
Österberg - als besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG kartierte Bereiche
Auszug aus der Schutzgebietskarte
Tübingen 2010
- Webseiten der Universitätsstadt Tübingen
<http://www.tuebingen.de>
<http://www.alte-weberei-lustnau.de>

Plananhang

Städtebauliche Analyse

Plan 01 - Dachformen und Denkmale	36
Plan 02 - Art der baulichen Nutzung	38
Plan 03 - Geschossigkeiten	40
Plan 04 - Freiraum / Grünflächen	42
Plan 05 - Verkehr und Wegeverbindungen	44
Plan 06 - Grundstücksversiegelung	46
Plan 07 - Naturschutzfachliche Bewertung	48
Plan 08 - Defizite und Konflikte	50
Plan 09 - Stärken und Potenziale	52

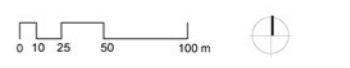




- Legende**
- Untersuchungsgebiet
 - Dachformen
 - Kulturdenkmale, § 2 DSchG
 - Kulturdenkmale, § 12 DSchG
 - Verdachtsobjekte / Prüffälle (hinsichtlich Denkmalschutz)
 - geplante Gebäude (Planung / in Realisierung)
 - nicht erhobene Gebäude

Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

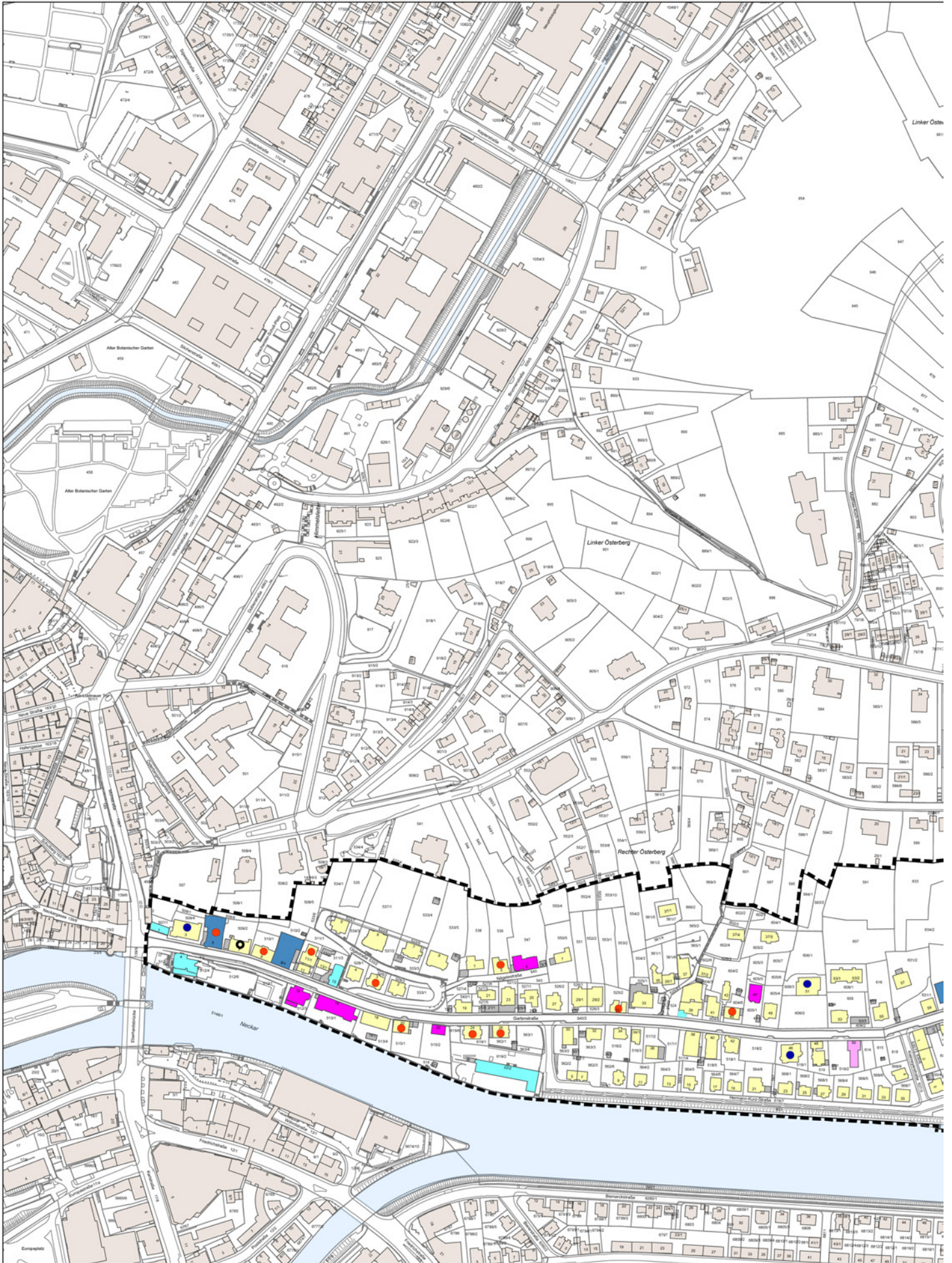
Dachformen / Denkmale Plan 01

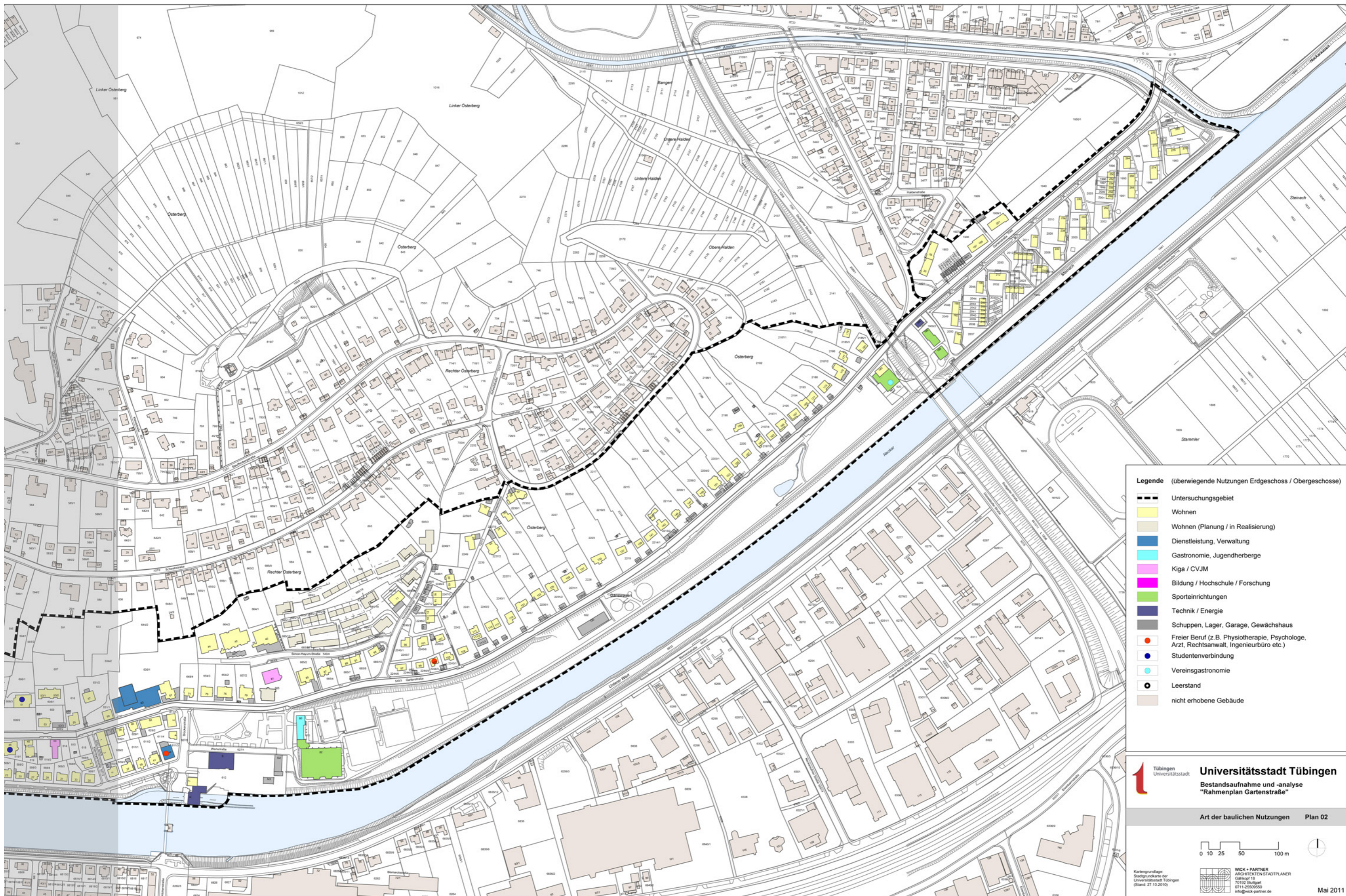


Kartengrundlage:
 Stadtplan der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand 27.10.2010)

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtnerhof 18
 70192 Stuttgart
 07141 2006000
 info@wick-partner.de

Mai 2011





- Legende** (überwiegende Nutzungen Erdgeschoss / Obergeschoss)
- Untersuchungsgebiet
 - Wohnen
 - Wohnen (Planung / in Realisierung)
 - Dienstleistung, Verwaltung
 - Gastronomie, Jugendherberge
 - Kiga / CVJM
 - Bildung / Hochschule / Forschung
 - Sporteinrichtungen
 - Technik / Energie
 - Schuppen, Lager, Garage, Gewächshaus
 - Freier Beruf (z.B. Physiotherapie, Psychologe, Arzt, Rechtsanwalt, Ingenieurbüro etc.)
 - Studentenverbindung
 - Vereinsgastronomie
 - Leerstand
 - nicht erhobene Gebäude


Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

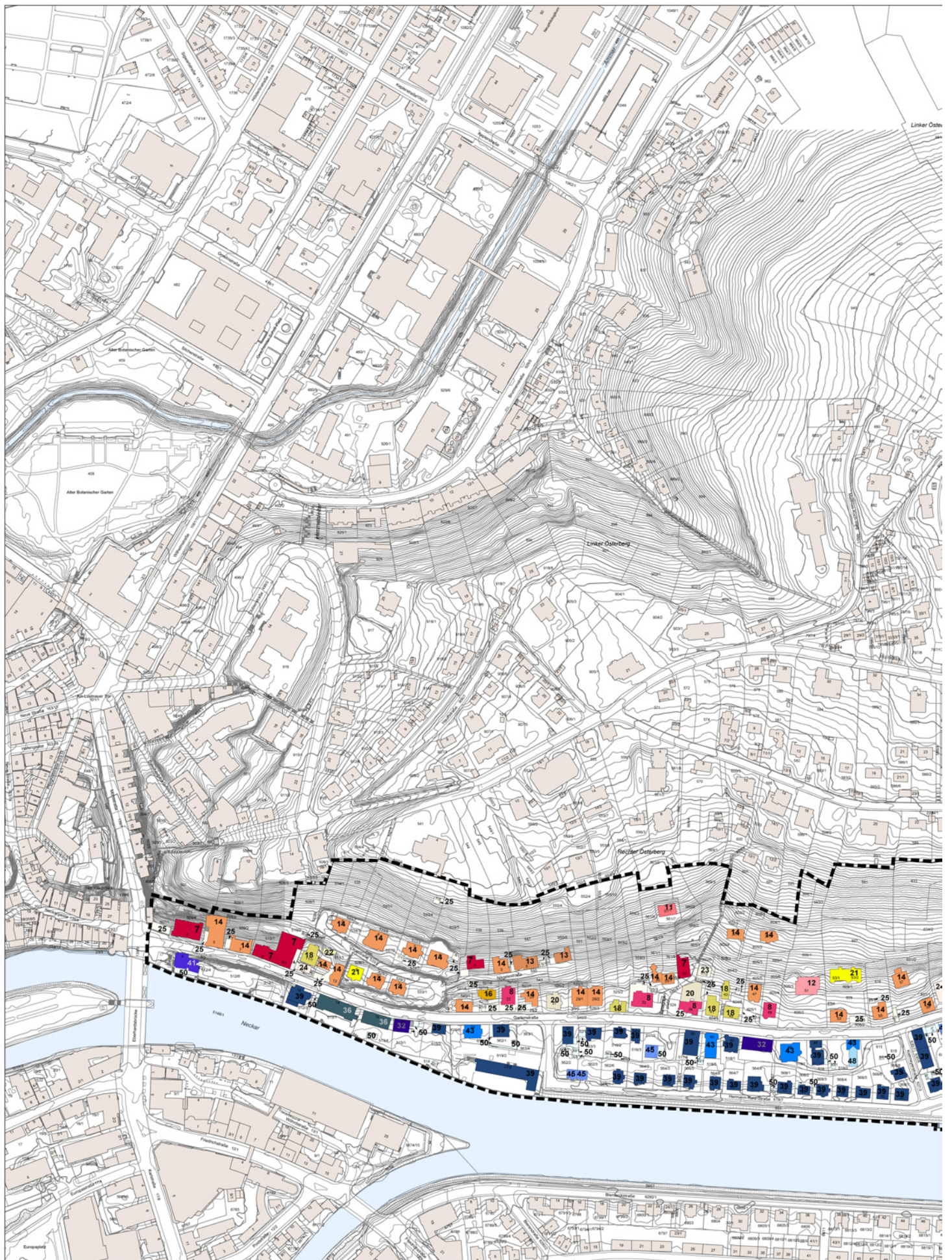
Art der baulichen Nutzungen Plan 02

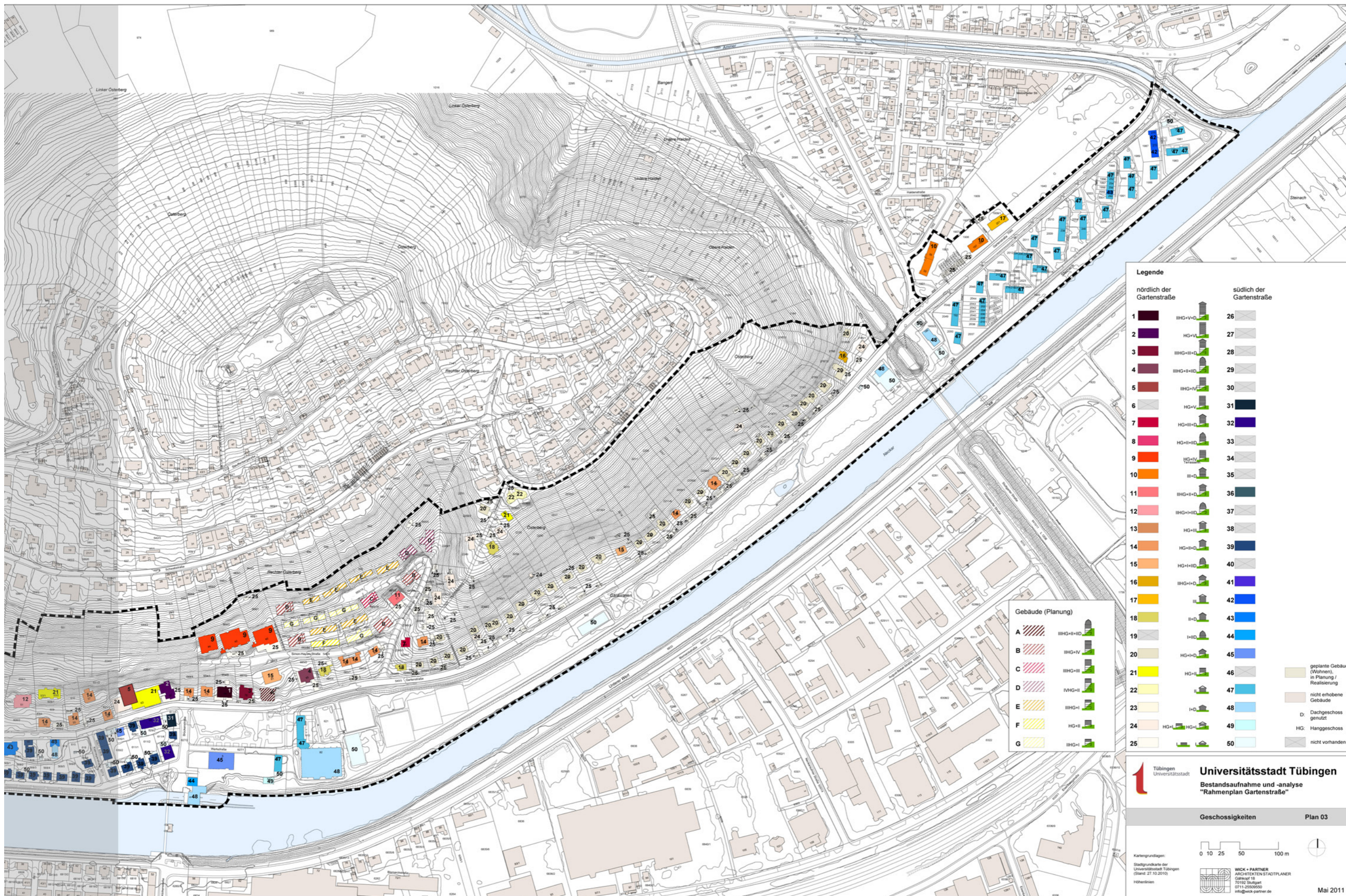


Kartengrundlage:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand 27.10.2010)

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtnerhof 18
 70192 Stuttgart
 07141 2006000
 info@wick-partner.de

Mai 2011






Legende

nördlich der Gartenstraße	südlich der Gartenstraße
1	26
2	27
3	28
4	29
5	30
6	31
7	32
8	33
9	34
10	35
11	36
12	37
13	38
14	39
15	40
16	41
17	42
18	43
19	44
20	45
21	46
22	47
23	48
24	49
25	50

Gebäude (Planung)

A	IIIHG+II-ID
B	IIIHG+IV
C	IIIHG+III
D	IVHG+III
E	IIIHG+I
F	HG+III
G	IIHG+I

- geplante Gebäude (Wohnen), in Planung / Realisierung
- nicht erhabene Gebäude
- D: Dachgeschoss genutzt
- HG: Hanggeschoss
- nicht vorhanden


Universität Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

Geschossigkeiten Plan 03

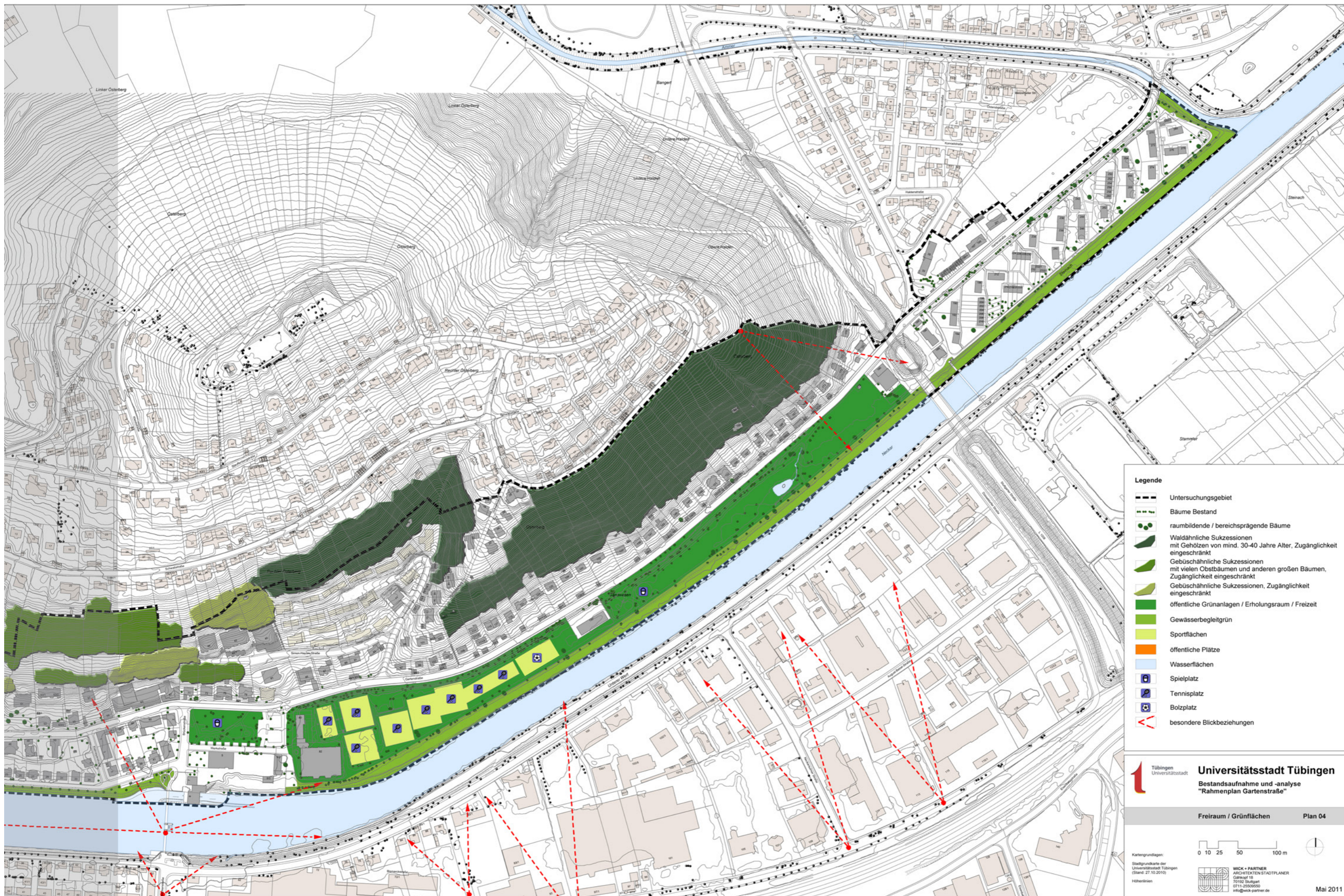
Kartengrundlagen: Stadtgründe der Universität Tübingen (Stand: 27.10.2010)
 Höhenlinien

0 10 25 50 100 m

WICK + PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtnerstr. 18
 70192 Stuttgart
 0714 2000000
 info@wick-partner.de

Mai 2011





- Legende**
- Untersuchungsgebiet
 - Bäume Bestand
 - raumbildende / bereichsprägende Bäume
 - Waldähnliche Sukzessionen mit Gehölzen von mind. 30-40 Jahre Alter, Zugänglichkeit eingeschränkt
 - Gebüschähnliche Sukzessionen mit vielen Obstbäumen und anderen großen Bäumen, Zugänglichkeit eingeschränkt
 - Gebüschähnliche Sukzessionen, Zugänglichkeit eingeschränkt
 - öffentliche Grünanlagen / Erholungsraum / Freizeit
 - Gewässerbegleitgrün
 - Sportflächen
 - öffentliche Plätze
 - Wasserflächen
 - Spielplatz
 - Tennisplatz
 - Bolzplatz
 - besondere Blickbeziehungen

Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

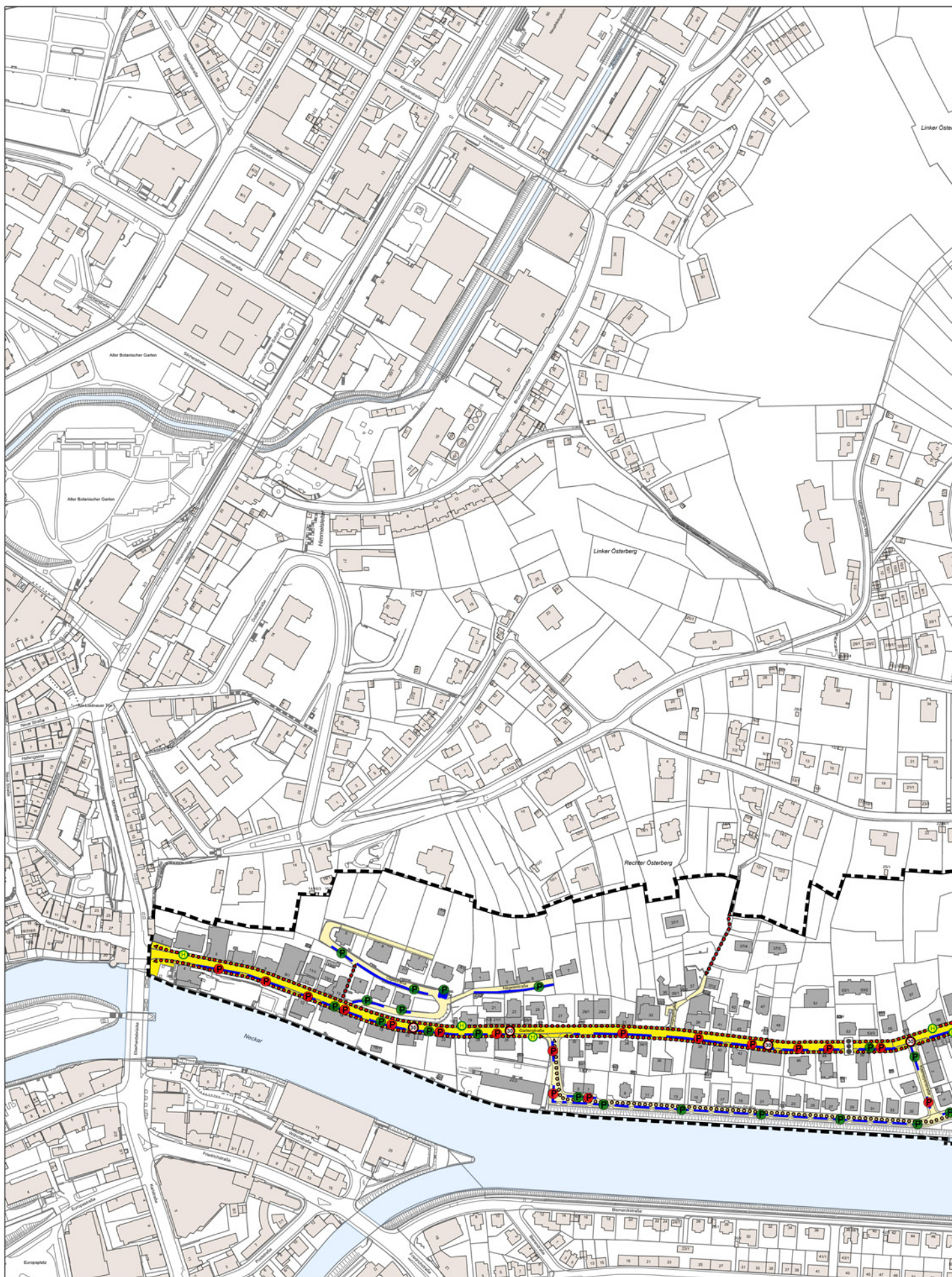
Freiraum / Grünflächen Plan 04

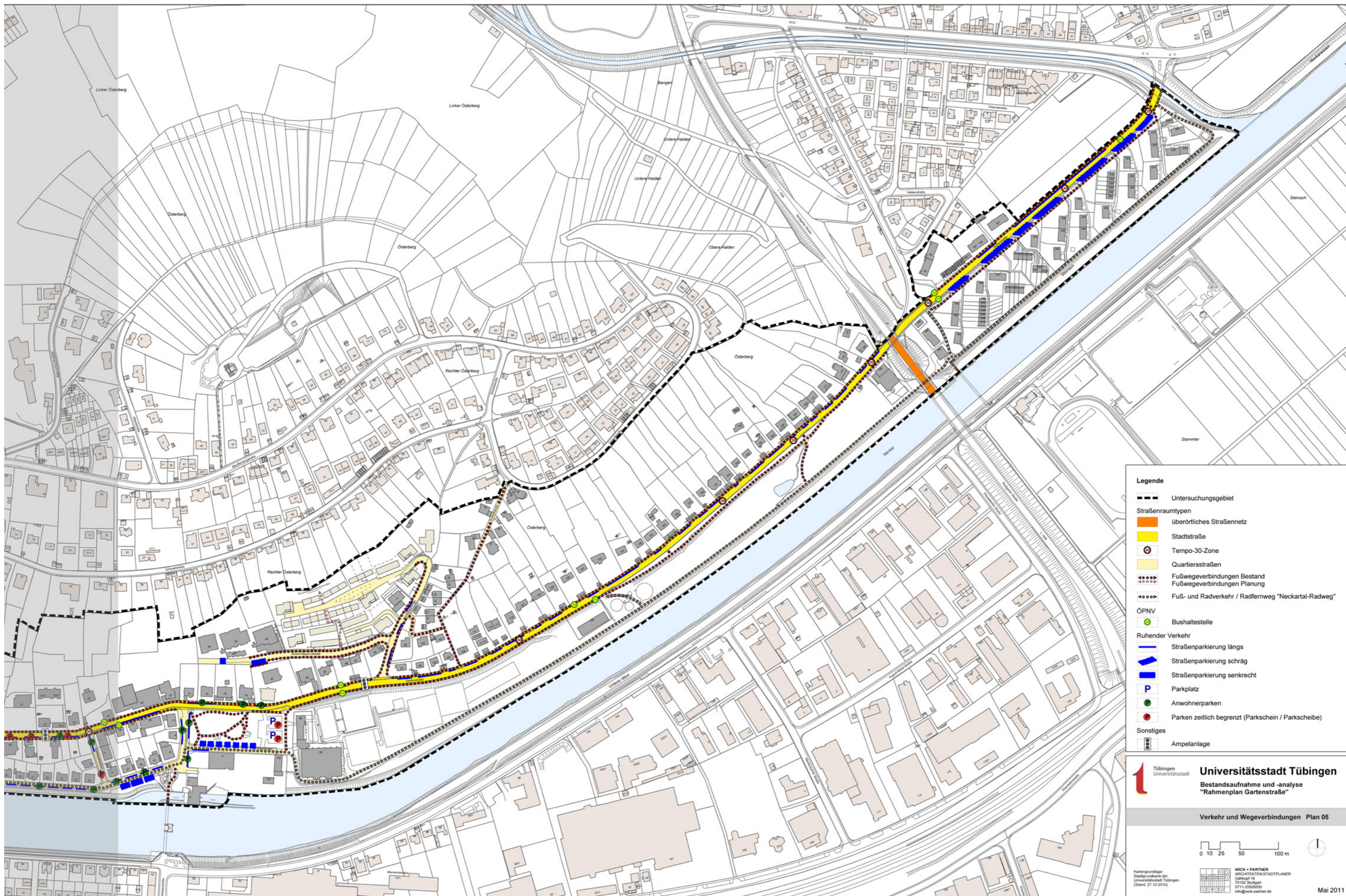
Kartengrundlagen:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand: 27.10.2010)
 Höhenlinien

0 10 25 50 100 m

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtner 18
 70192 Stuttgart
 07141 2006000
 info@wick-partner.de


Mai 2011





Legende

- Untersuchungsgebiet
- Strassenraumtypen**
- überörtliches Straßennetz
- Stadtstraße
- ⊙ Tempo-30-Zone
- Quartiersstraßen
- ⋯ Fußwegeverbindungen Bestand
- ⋯ Fußwegeverbindungen Planung
- ⋯ Fuß- und Radverkehr / Radfernweg "Neckartal-Radweg"
- ÖPNV**
- Bushaltestelle
- Ruhender Verkehr**
- Straßenparkierung längs
- ▤ Straßenparkierung schräg
- ▥ Straßenparkierung senkrecht
- P Parkplatz
- Anwohnerparken
- Parken zeitlich begrenzt (Parkschein / Parkscheibe)
- Sonstiges**
- ⚡ Ampelanlage

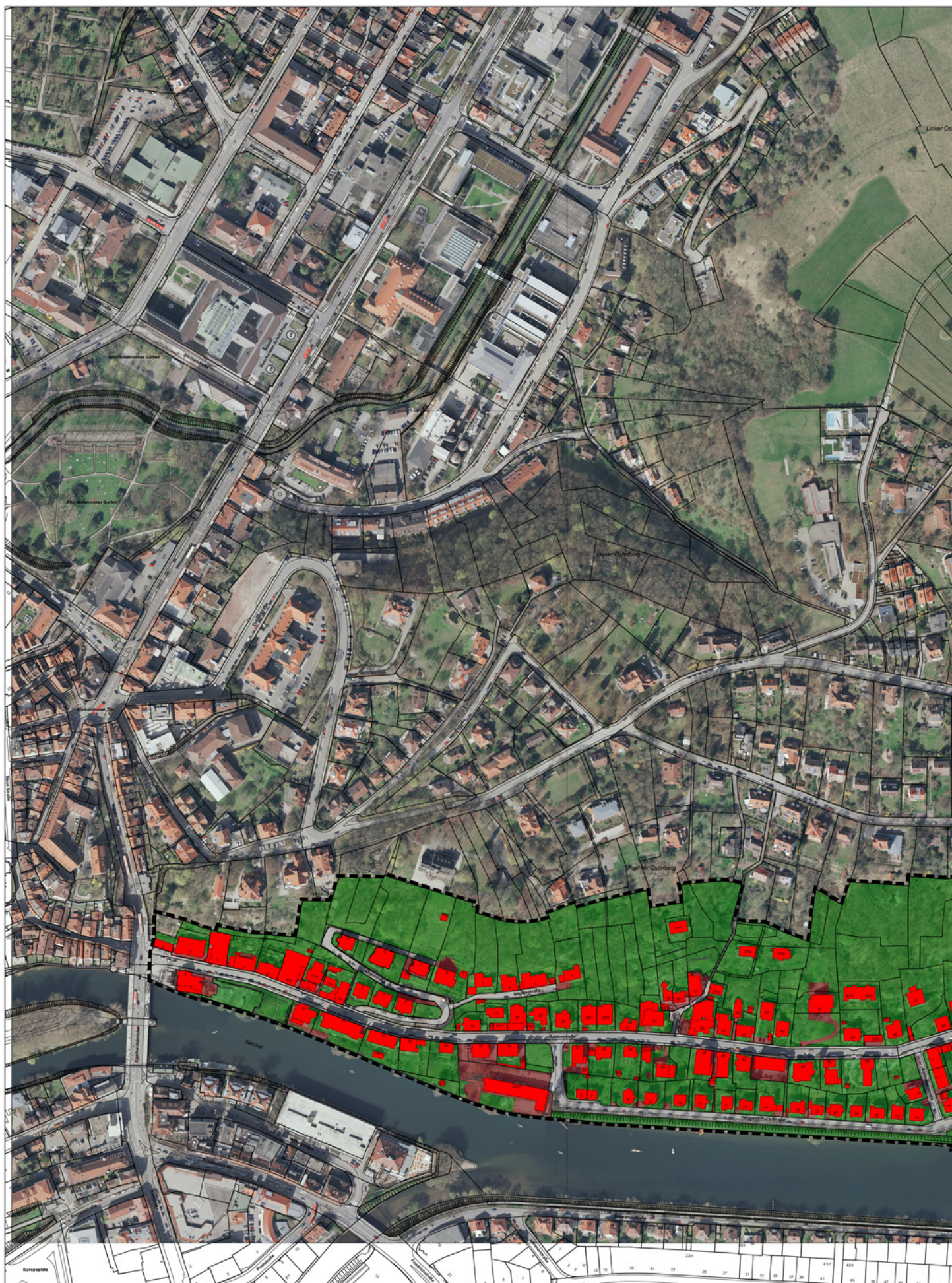

Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"
 Verkehr und Wegeverbindungen Plan 05

0 10 25 50 100 m

Kartengrundlage:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand 27.10.2010)

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtner 18
 70192 Stuttgart
 0714 2006050
 info@wick-partner.de

Mai 2011





Legende

- Untersuchungsgebiet
- versiegelt
 - Gebäude
 - Garagen / Tiefgaragen
- geplante Gebäude mit Tiefgaragen (Planung / in Realisierung)
- überwiegend versiegelt (Abflussbeiwert > 0,5)
 - Asphalt
 - Beton
 - Pflasterung
 - Beläge
 - Plattenbeläge
 - Tennisplatzboden
- überwiegend unversiegelt (Abflussbeiwert < 0,5)
 - Weg / Platz mit wassergebundener Decke
 - Kies
 - Sand
 - Schotter
 - Rasengittersteine
 - unbefestigte Wege / Flächen
 - Park- und Grünflächen
 - Grasweg
 - private Zier- und Nutzgärten einschließlich befestigter Wege
- keine Füllung Straßen, Wege (nicht erhoben)

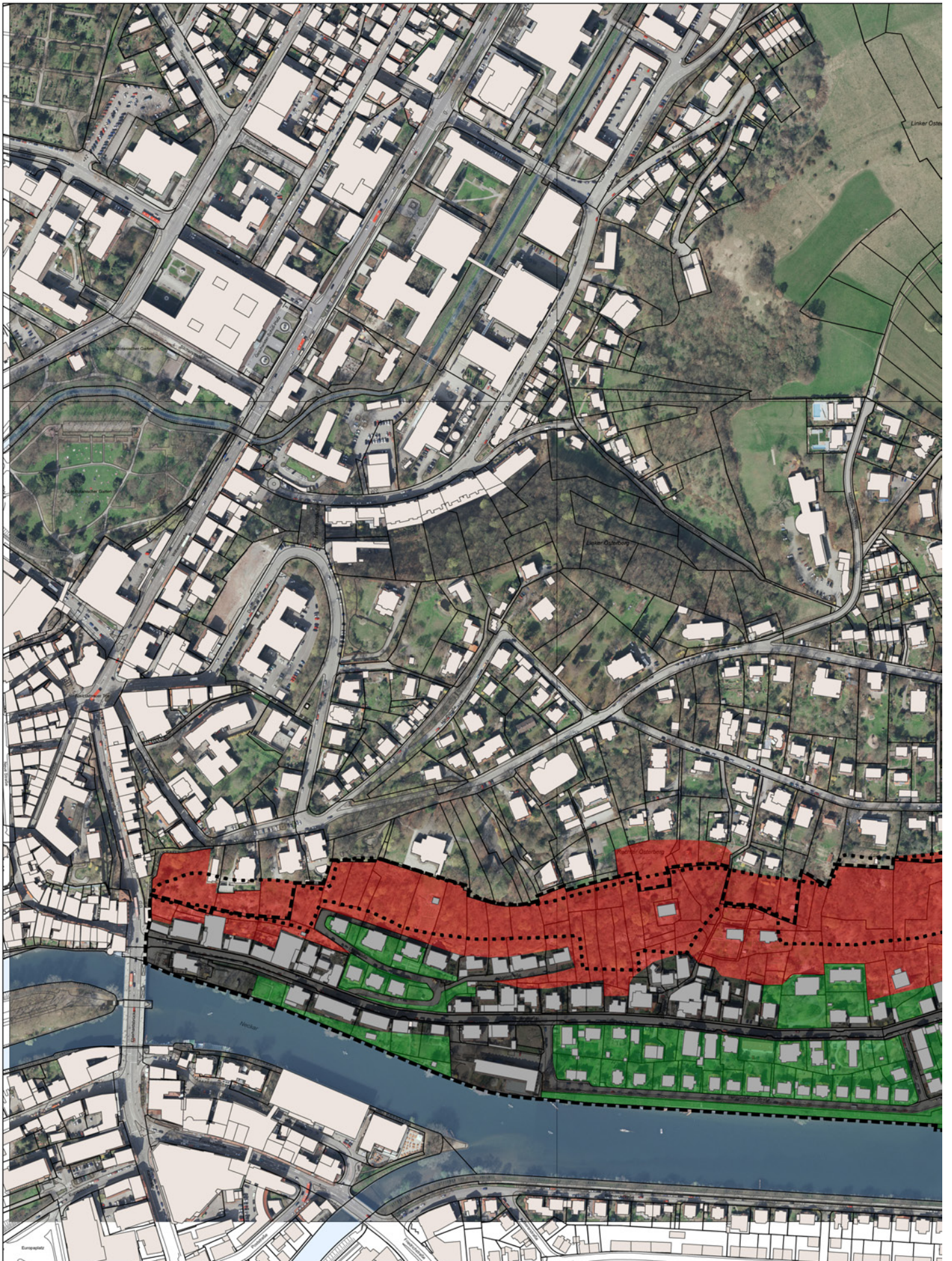
Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

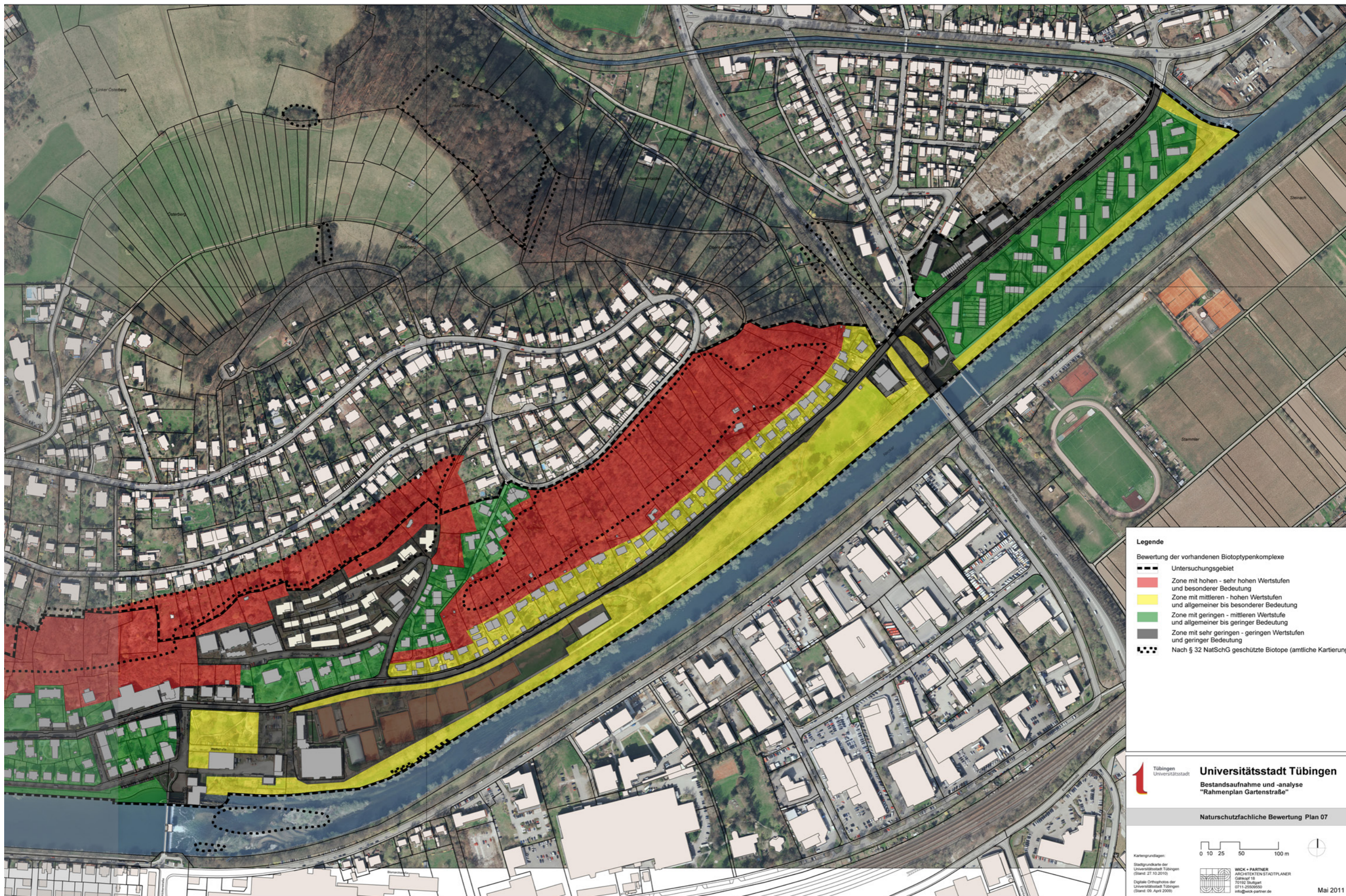
Grundstücksversiegelung Plan 06

Kartengrundlagen:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand: 27.10.2010)
 Digitale Orthofotos der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand: 09. April 2009)

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtner 18
 70192 Stuttgart
 0714 2006050
 info@wick-partner.de

Mai 2011





- Legende**
- Bewertung der vorhandenen Biototypenkomplexe
- Untersuchungsgebiet
 - Zone mit hohen - sehr hohen Wertstufen und besonderer Bedeutung
 - Zone mit mittleren - hohen Wertstufen und allgemeiner bis besonderer Bedeutung
 - Zone mit geringen - mittleren Wertstufe und allgemeiner bis geringer Bedeutung
 - Zone mit sehr geringen - geringen Wertstufen und geringer Bedeutung
 - Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope (amtliche Kartierung)

Tübingen
 Universitätsstadt
Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

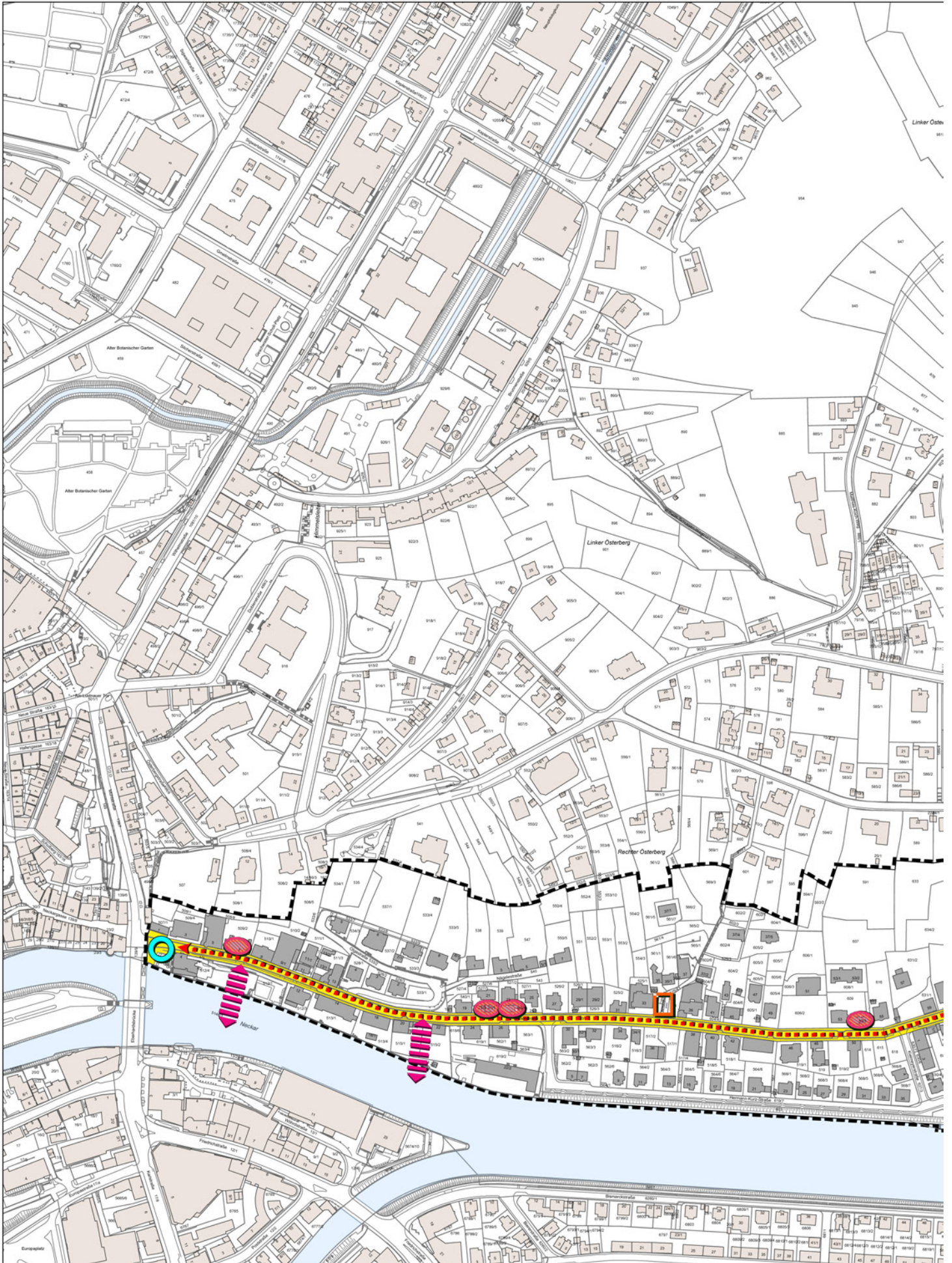
Naturschutzfachliche Bewertung Plan 07

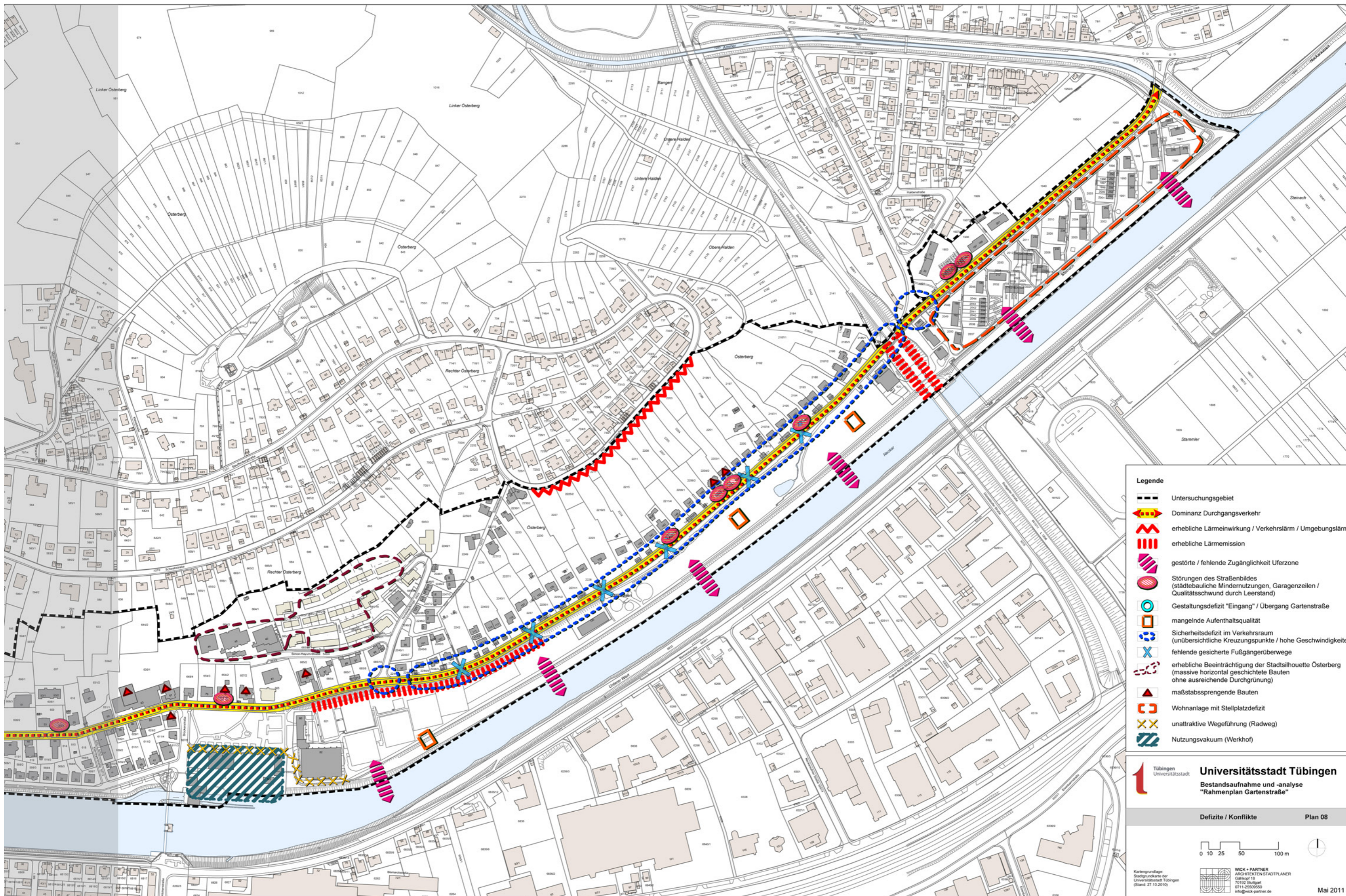
Kartierungsdaten:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand: 27.10.2010)
 Digitale Orthofotos der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand: 09. April 2009)

0 10 25 50 100 m

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtner 18
 70192 Stuttgart
 07141 2006050
 info@wick-partner.de

Mai 2011





- Legende**
-  Untersuchungsgebiet
 -  Dominanz Durchgangsverkehr
 -  erhebliche Lärmeinwirkung / Verkehrslärm / Umgebungslärm
 -  erhebliche Lärmemission
 -  gestörte / fehlende Zugänglichkeit Uferzone
 -  Störungen des Straßenbildes (städtebauliche Mindernutzungen, Garagenzeilen / Qualitätsschwund durch Leerstand)
 -  Gestaltungsdefizit "Eingang" / Übergang Gartenstraße
 -  mangelnde Aufenthaltsqualität
 -  Sicherheitsdefizit im Verkehrsraum (unübersichtliche Kreuzungspunkte / hohe Geschwindigkeiten)
 -  fehlende gesicherte Fußgängerüberwege
 -  erhebliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Osterberg (massive horizontal geschichtete Bauten ohne ausreichende Durchgrünung)
 -  maßstabsprenge Bauten
 -  Wohnanlage mit Stellplatzdefizit
 -  unattraktive Wegeführung (Radweg)
 -  Nutzungsvakuum (Werkhof)

Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

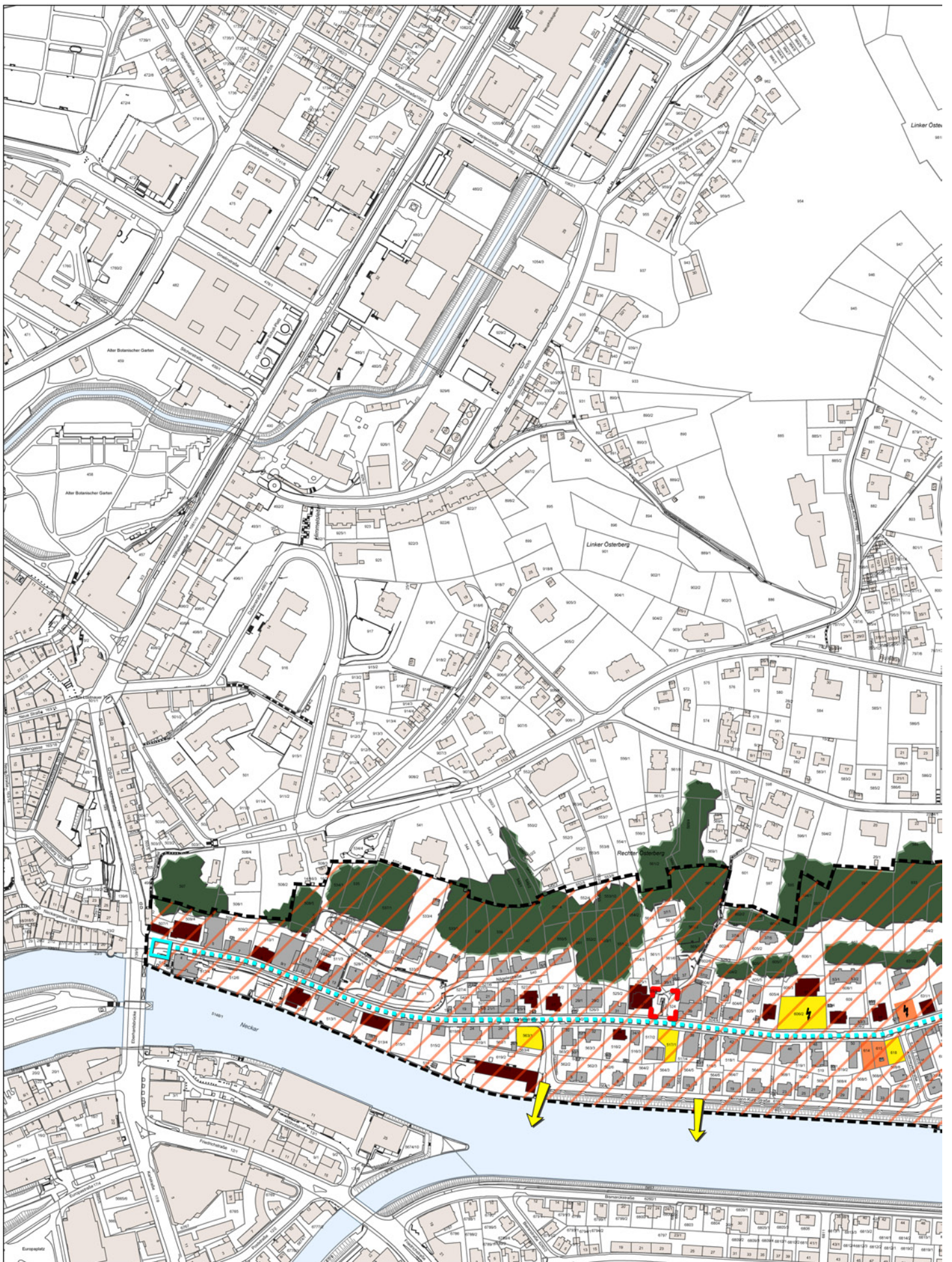
Defizite / Konflikte Plan 08

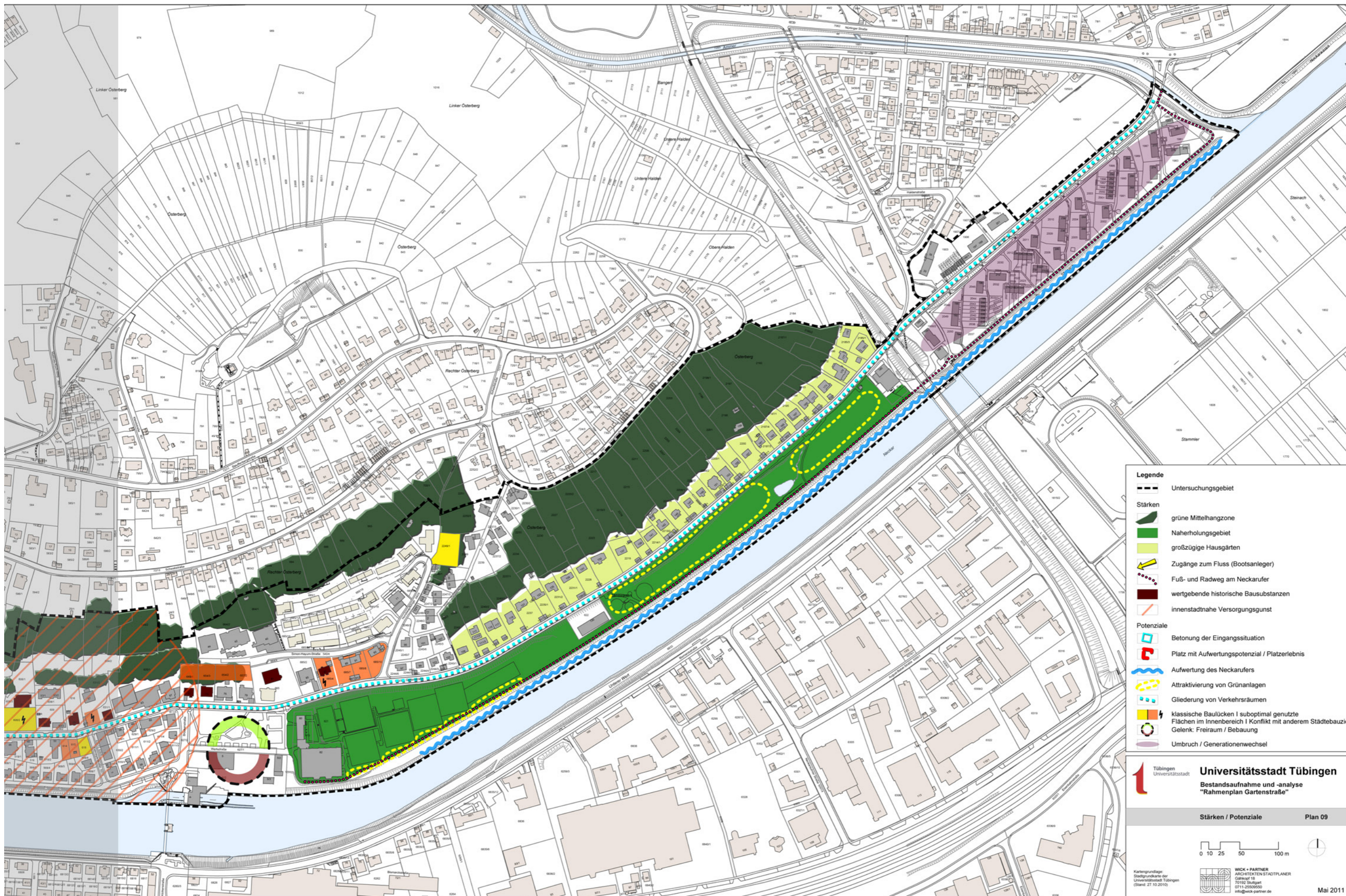


Kartengrundlage: Stadtplan der Universitätsstadt Tübingen (Stand 27.10.2010)

WICK + PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtnerstr. 15
 70192 Stuttgart
 07141 2000000
 info@wick-partner.de

Mai 2011

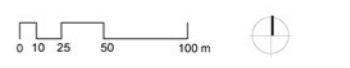




- Legende**
- Untersuchungsgebiet
 - Stärken**
 - grüne Mittelhangzone
 - Naherholungsgebiet
 - großzügige Hausgärten
 - Zugänge zum Fluss (Bootsanleger)
 - Fuß- und Radweg am Neckarufer
 - wertgebende historische Bausubstanzen
 - innenstadtnahe Versorgungsgünst
 - Potenziale**
 - Betonung der Eingangssituation
 - Platz mit Aufwertungspotenzial / Platzlebnis
 - Aufwertung des Neckarufers
 - Attraktivierung von Grünanlagen
 - Gliederung von Verkehrsräumen
 - klassische Baulücken | suboptimal genutzte Flächen im Innenbereich | Konflikt mit anderem Städtebauziel
 - Gelenk: Freiraum / Bebauung
 - Umbruch / Generationenwechsel

Tübingen
 Universitätsstadt
Universitätsstadt Tübingen
 Bestandsaufnahme und -analyse
 "Rahmenplan Gartenstraße"

Stärken / Potenziale Plan 09



Kartengrundlage:
 Stadtgrundkarte der
 Universitätsstadt Tübingen
 (Stand 27.10.2010)

WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gärtnerf. 18
 70192 Stuttgart
 0714 2006000
 info@wick-partner.de

Mai 2011

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtbaubericht, 1995
3. Vorträge über Grundlagen des Verkehrs, 1995
4. Verkehrsforum Tübingen, 1996
5. Zentren- und Märktekonzept, 1999
6. Ortsbildsatzungen Lustnau, Hagelloch, 2000
7. Bevölkerungsentwicklung und Flächenausweisung, 2000
8. Gewerbe, 2000
9. Innerörtliche Baulandpotenziale, 2000
10. Städtebaulicher Rahmenplan Weststadt, 2000
11. Workshop zum Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, 2001
12. Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung/
Grundlagen für den Leitlinienprozess, 2001
13. Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide
Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan, 2003
14. Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung, 2003
15. Planungswerkstatt Nordstadt, 2004
16. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, 2004
17. Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen, 2004
18. Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau, 2005
19. Städtebaulicher Rahmenplan Hagelloch, 2005
20. Eco City, 2006
21. Workshop, Weilheimer Wiesen, 2006
22. Stadterneuerung „Östlicher Altstadtrand“
23. Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße, 2013

