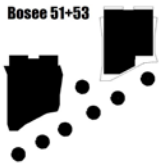
Stadt Tuttlingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bodenseestraße“

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Stand: 11.06.2019

Bestandteile:

Projektbeschreibung
Lageplan
(mit Abgrenzung des Vorhabenteils)
Untergeschoss
Sockelgeschoss
Erdgeschoss
Außenlageplan
Grundrisse (1.-6. Obergeschoss; Penthouse)
Schnitte und Ansichten
(Schnitt A-A und B-B, Ansichten Nord, Ost, Süd und West)



DIE WOHNBAU

Bodenseestraße 51+53

Projektbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt in Ortsrandlage von Tuttlingen im Anschluss an das Baugebiet In Aspen. Dort wurde in den 70er Jahren in großem Umfang Geschosswohnungsbauten errichtet. Ein Großteil der Gebäude ist Mietwohnungsbau und befindet sich im Eigentum der Tuttlinger Wohnbau. Auch das direkte Nachbargrundstück In Aspen 76, ein 6-geschossiges Mietgebäude mit 26 Wohnungen, befindet sich im Eigentum der Tuttlinger Wohnbau. Im Norden und Osten grenzt das Grundstück an das Naherholungs- und teilweise Landschaftsschutzgebiet Honberg.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bodenseestraße. Auch die Entwässerung erfolgt über den dort liegenden Mischwasserkanal.
Die weitere Erschließung erfolgt über die Straße und Wendeplatte Hinter Aspen und von dort über eine Leitungstrasse, die durch Dienstbarkeit gesichert ist, über das Grundstück In Aspen 76.

Tiefgarage und KFZ und Fahrrad- Stellplätze sowie Nebenräume

Der Stellplatzbedarf der Gebäude wird zum größten Teil durch eine zweigeschossige Tiefgarage (TG) mit insgesamt 80 Plätzen abgedeckt. Die Zufahrt erfolgt über die südwestliche Grundstücksecke von der Bodenseestraße aus. Aufgrund des Geländes ist das obere TG Deck eben von der Straße erreichbar, das untere Deck wird über eine Rampe erschlossen, dieses Deck wird dem Haus 51 zugeordnet. Das obere Deck ist an das Gebäude 53 angeschlossen. Die Tiefgarage erhält eine intensive Dachbegrünung.
Um den weiteren Bedarf an Stellplätzen, der durch knapp 100 Wohnungen resultiert, zu befriedigen, gibt es zusätzlich ca. 25 teilweise überdachte Stellplätze im Außenbereich. Die Dächer erhalten eine Dachbegrünung.
Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden zum Teil in den Wohnungsabstellräumen im UG bzw. im Sockelgeschoss eingerichtet. Sammelstellplätze gibt es im Schleusenbereich zwischen Tiefgarage und Gebäude, und an den Gebäudezugängen.
Die Abstellräume der Wohnungen befinden sich im UG, im Sockelgeschoss und im EG. Im jeweiligen Eingangsgeschoss sind Kinderwagen/Rollator Abstellplätze sowie gemeinschaftliche Trockenräume.
Müllabstellräume befinden sich nach Gebäuden getrennt im Müll-Fahrradbereich zwischen Häusern (für Nr. 51) und in einem separaten Nebengebäude (für Haus 53).

Gebäudenutzungen

Haus 51 ist ein 7-geschossiges Wohngebäude mit jeweils 7 Wohnungen je Geschoss und damit 49 Wohnungen auf insgesamt 2750 qm Wohnfläche. Haus 53 hat 8 Geschosse, wobei das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss ist. Hier gibt es 50 Wohnungen mit insgesamt 3055 qm Wohnfläche.

Bauweise

Das prägende Entwurfselement der Gebäude sind die dreiseitig umlaufenden Balkone in allen Geschossen die mit farbigen Brüstungselementen verkleidet werden. Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet. Die Flachdächer werden begrünt bei den Hauptgebäuden mit einem extensiven Aufbau mit ca. 12 cm Gründach bei der Tiefgarage im Mittel mit ca. 40 cm Intensivbegrünung.
Die Nebengebäude erhalten einen extensiven Gründachaufbau mit Sedumarten von etwa 3 cm.

Energetisches Konzept

Für die Wärmeversorgung der Neubauten ist ein BHKW geplant, das zur optimalen Auslastung auch die benachbarten Mietgebäude versorgen soll. Die Heizzentrale kann dabei in einem separaten Gebäude oder im Sockelgeschoss des Gebäudes Bodenseestraße 51 liegen.
Sollten sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, ist damit auch ein Mieterstromkonzept für die Neubauten möglich. Die Errichtung des Gebäudes als kfw 55 Gebäude wird im Moment noch geprüft.

Freianlagen und Regenwasser

Die Freiflächen sind auf dem Außenanlagenplan dargestellt. Auf der Tiefgarage befindet sich ein Spielbereich. Zwischen den Gebäuen ist ein Innenhof angeordnet der im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsraum in Haus 51 genutzt werden kann. Die Flächen für KFZ werden mit Rasengitter oder wassergebundener Decke hergestellt, die nicht befahrbaren Zugangsbereiche werden mit Sickerpflaster befestigt.
Die Bäume die entlang der Bodenseestraße und an der Grenze zum Gebäude In Aspen 76 entfallen, können werden z.T. auf dem Grundstück und z.T. auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg neu gepflanzt.

Das Entwässerungskonzept für das anfallende Regenwasser beruht auf folgenden Prinzipien: Minimierung der versiegelten Flächen, Rückhaltung durch die Dachbegrünung sowie einer Muldenversickerung vor dem Gebäude 51.

Tuttlingen, 11.6.2019