„Ifenstraße Süd“

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren

Ziele der Neubebauung / Wettbewerbsergebnis

10. Dezember 2025

PRISMA

Anlass / Ausgangssituation

- Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 ist nach den Prinzipien der autogerechten Stadt entwickelt worden und weist folgende Merkmale auf:
  - Die Zeppelinstraße ist als B31 klassifiziert und eine Erschießung über diese nicht möglich. Die **Verkehrserschließung** erfolgt **ausschließlich von Norden** durch das vorhandene Wohngebiet in eine Sackgasse;
  - Am topografisch sehr prominent gelegenen Wendehammer sind oberirdische Sammelgaragen angeordnet. Die **Verkehrsflächen** sind **deutlich überdimensioniert**;
  - Die Ost-West gerichteten Baufelder und die Nähe zur Ifenstraße erzeugen eine **Riegelwirkung** gegenüber der rückwärtigen, nördlichen Bebauung und beeinträchtigen die Nachbarschaft;
  - Die am Wendehammer angeordnete **Grünfläche hat keine strukturbildende Verbindung** nach Norden oder Süden. Trotz der baukörperlichen Präsenz der in den Baufeldern möglichen Gebäude entsteht damit weder eine zeitgemäße Grundstücksausnutzung noch eine Freiraumstruktur, die den Siedlungszusammenhang stärkt.
- Bei der unbebauten Fläche handelt es sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Grundstücksflächen im Außenbereich, sondern um eine moderate Nachverdichtung in einem ausgewiesenen, innerörtlichen Wohnbaugebiet. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind erfüllt.

PRISMA

Städtebauliche Zielsetzungen

- Störungsfreies Erschießungskonzept, das die Entwidmung der Zeppelinstraße als B31 auch städtebaulich nutzt;
- Entwicklung von Freiraumqualitäten im Wohngebiet, Erhaltung und Stärkung der bestehenden Grünachse mit Gehölzen an der Zeppelinstraße und der Ostseite des Gebietes sowie der Fußwegeverbindung und des Grünkorridors Richtung Bodensee;
- Quartiersbezogene Erweiterung des Nutzungsprofils (bspw. Quartierstreff mit gemeinschaftlich nutzbarem Freiraum);
- Gebäudestruktur, die auf die Lage an der Hangkante reagiert und ein stadträumliches Profil entwickeln kann;
- Angemessene Dichte;
- Schaffung klimatisch wirksamer Grünkorridor der verschiedene Naturräume miteinander verbindet;
- Die Grünvernetzung in das Plangebiet soll Biodiversität fördern und die natürliche Wasserregulierung unterstützen.

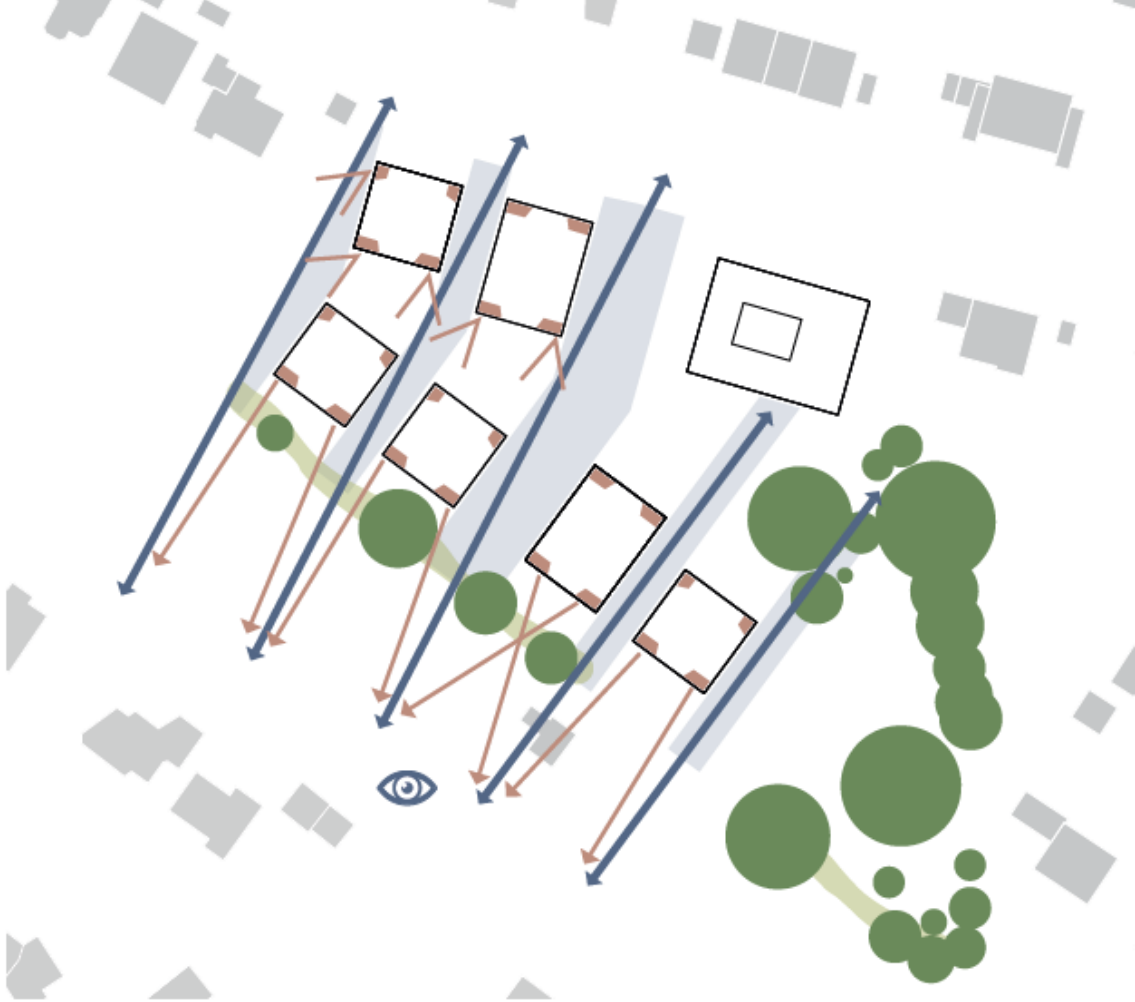
PRISMA

Wettbewerbssieger

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

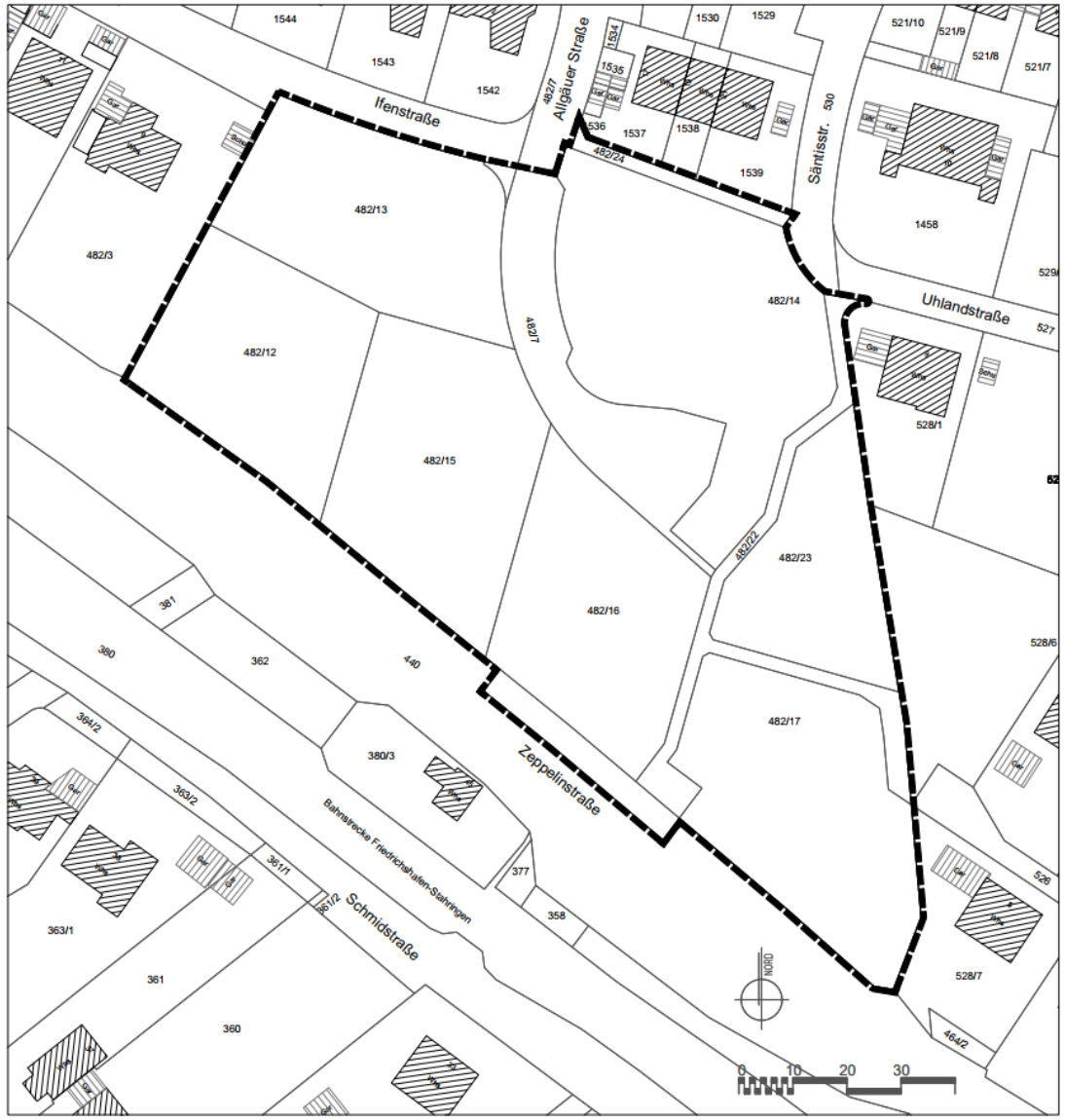
Wettbewerbssieger

Kienzle Vögele Blasberg GmbH



PRISMA

Lageplan/Vorhabengebiet



PRISMA

Wettbewerbssieger

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

Gebäude:	7 Gebäude
Wohnungsanzahl:	75 Wohnungen
Wohnfläche:	Altes Baurecht: 4.797 m² / Wettbewerbsergebnis: 4.990 m²
Geförderte Fläche:	25 % der Differenz altes Baurecht zur geplanten Fläche / 25 % von 193 m²
Kindergarten/Quartiersraum:	990 m²
GRZ:	0,29
GFZ:	1,02
Überbaute Fläche:	2.640 m²
Grundstücksfläche:	8.980 m²

PRISMA