

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

Betreff: **Städtebaulicher Rahmenplan Gartenstraße**

Bezug:

Anlagen: 2 Städtebaulicher Rahmenplan mit Erläuterungsbericht - Anlage 1
Zusammenfassung der Maßnahmen - Anlage 2

Beschlussantrag:

Der Städtebauliche Rahmenplan „Gartenstraße“ in der Fassung vom 16.01.2013 wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen gemäß der Erläuterung vorzubereiten.

Ziel:

Der städtebauliche Rahmenplan soll als Entscheidungsgrundlage für zukünftige planerische Aufgabenstellungen im Bereich der Gartenstraße dienen. Durch dieses städtebauliche Zielkonzept soll der Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung gebildet werden. Weiter formuliert der Rahmenplan übergeordnete Ziele und zeigt Handlungsfelder und Maßnahmen auf, um den Charakter der Gartenstraße zu wahren, aber gleichzeitig zukunftsorientierte Entwicklungen zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Wunsch nach einer Rahmenplanung für das ca. 44 ha große Plangebiet wurde maßgeblich durch eine rege Bürgerbeteiligung im Rahmen verschiedener Planungen der letzten Jahre in diesem Bereich ausgelöst. Die Verwaltung erkannte daraufhin einen Handlungsbedarf und berief einen Runden Tisch ein, der sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern der „Initiative Gartenstraße“ (IG) zusammensetzt. Unter intensiven Diskussionen wurden zunächst aktuelle Probleme im Bereich der Gartenstraße aufgearbeitet. Sowohl die Verwaltung als auch die IG Gartenstraße wünschte sich klarere städtebauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Vorgaben, die in einem Städtebaulichen Rahmenplan festgeschrieben werden sollten und der Stadt als Leitlinie für zukünftige Planungen dienen sollen. Mit der Bestandsaufnahme und anschließenden Erarbeitung des Rahmenplans wurde das Büro Wick+Partner, Stuttgart, beauftragt. Der Rahmenplan sowie die sich daraus ableitenden Maßnahmen wurden unter intensiver Beteiligung des Runden Tisches erarbeitet.

Vor der Beratung im Gremium wird der Städtebauliche Rahmenplan in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am Freitag, 25.01.2013, im Sitzungssaal des Technischen Rathauses vorgestellt. Vertreter der IG Gartenstraße und die Verwaltung werden anschließend im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung von der Veranstaltung berichten.

2. Sachstand

2.1 Inhalt des Rahmenplans

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte des Erläuterungsberichts zum Städtebaulichen Rahmenplan in der Fassung vom 16.01.2013 dargestellt (s. Anlage 1):

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Rahmenplan umfasst die Gartenstraße mit ihrer Gesamtlänge von etwa 2,4 Kilometern sowie ihre Nebenstraßen (Olgastraße, Nägelestraße, Hermann-Kurz-Straße, Kilmeyerstraße, Brückenstraße, Werkstraße, Hundskapfklänge, Simon-Hayum-Straße). Die nördliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft durch die Mittelhangzone des Österbergs, die südliche Abgrenzung bildet der Neckar. Das ehemalige Queck-Areal im nordöstlichen Bereich der Gartenstraße wurde aufgrund der nicht absehbaren Entwicklung nicht in den Städtebaulichen Rahmenplan einbezogen.

Planungsrechtliche Relevanz

Das Plangebiet ist nur in Teilen mit rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplänen abgedeckt. Jedoch weichen auch deren Festsetzungen zum Teil von heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen ab. Der Rahmenplan formuliert Ziele, die bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen von Bedeutung sind. In Bereichen, die nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan abgedeckt sind, sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier formuliert der Rahmenplan, ebenfalls vor dem Hintergrund der Charakteristik der einzelnen Bereiche der Gartenstraße, Ziele, damit die Zulässigkeit von Vorhaben in Zukunft auch im Hinblick auf den Rahmenplan geprüft werden kann und gegebenenfalls geeignete bauplanungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung der Ziele ergriffen werden können.

Zielmaßkonzept

Es wurde ein Zielmaßkonzept erarbeitet, das für die unterschiedlichen Bereiche der Gartenstraße ein aus städtebaulicher Sicht verträgliches, bauliches Maß definiert (Geschossigkeit, Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise...). Hierzu beschreibt der Rahmenplan Bauzonen, in denen bauliche Entwicklungen gemäß dem Zielmaß vertretbar sind. Die Zonen orientieren sich an der Charakteristik von Bautypologie, Bauweise, Körnung und Standortrahmenbedingungen des Bestands.

Zielsetzungen Stadtbild und Stadtraum

- Freihalten von Bebauung in Vorgartenzonen, Hinterhaus- und Hofgärten, öffentlichen Plätzen, grüner Mittelhangzone und Neckaraue
- Schaffung, Stärkung und Aufwertung von Platzräumen
- Schaffung von Raumkanten, räumlicher Fassung
- Zuordnung der unterschiedlichen Bereiche in Nutzungskategorien

Zielsetzungen Verkehr und Vernetzung

- Geschwindigkeitsreduktion (Abschnittsbildung, Geschwindigkeitsbremsen, Straßenraumgestaltung)
- Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche in Kreuzungs- und Platzbereichen
- Fortführung und Ausbau von Fuß- und Radwegen

Zielsetzungen Freiraumentwicklung

- Aufwertung/Schaffung von Freiräumen
- Aufwertung des Neckarufers
- Erhalt der Trockenmauern in den Mittelhangzonen des südlichen Österbergs
- Durchgrünung des Gebiets und Verzahnung der Grünräume
- Erhalt der Vorgartenzonen

2.2 Maßnahmen

Auf Grundlage der Zielsetzungen aus dem Erläuterungsbericht zum Rahmenplan wurden von der Verwaltung folgende Maßnahmen formuliert und der voraussichtliche Planungs- und Realisierungshorizont benannt (s. Anlage 2). Die Maßnahmen sind nicht nach Prioritäten geordnet.

Platzgestaltung Nymphenplatz

Der Nymphenplatz ist das Bindeglied zwischen Altstadt und Gartenstraße. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist hier von besonderer Bedeutung. Durch die Lage am nördlichen Ende der Eberhardsbrücke sowie die an den Platzraum angrenzenden Gebäude stellt der Bereich eine Torsitua-

tion dar, welche den räumlichen Auftakt sowohl zur Altstadt als auch zur Mühlstraße und zur Gartenstraße bildet.

Ziel sollte es sein, diese Auftaktsituation zu betonen und gleichzeitig aufgrund der prominenten Lage des Platzes eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies könnte durch die Wiederherstellung früherer, heute nicht mehr vorhandener, Raumkanten sowie einer hochwertigen Gestaltung des Platzraums geschehen. Denkbar wäre hier unter Umständen auch eine Anlehnung an die frühere Gestaltung des Nymphenplatzes, bei der sich auf dem Platz ein von Platanen umstandener Brunnen befand. Wünschenswert ist auch in Zukunft eine Konzentration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen an dieser Stelle, wie sie heute größtenteils schon besteht (Handel, Dienstleistung, Gastronomie).

Entwicklung eines gesamtstädtischen Konzepts zum Erhalt der Trockenmauern

Die Offenhaltung der Mittelhangzonen und damit die Erhaltung der Trockenmauern wird als wünschenswert betrachtet. Sie prägen nicht nur das Erscheinungsbild der Landschaft im Bereich des Österbergs, sondern sind auch ein für Tübingen bedeutsames Kulturgut. Mittlerweile ist jedoch die Sukzession weit vorangeschritten. Vor einer Entscheidung, welche Hangbereiche noch offengehalten werden sollen, wo ggf. sogar eine erneute Öffnung durch Entbuschung möglich ist, muss eine fachliche Prüfung erfolgen. Neben praktischen Aspekten der Pflege und Zugänglichkeit sind auch die heutigen klimatischen und bodenschützenden Funktionen der bewaldeten Flächen zu berücksichtigen.

Platzgestaltung Synagogenplatz

Die heutige Gestaltung des Synagogenplatzes und die räumliche Ausprägung als Erschließungsfläche werden seiner geschichtlichen Bedeutung nicht gerecht. Auch wenn sich die Überbauung des ehemaligen Synagogen-Grundstücks mittelfristig nicht rückgängig machen lässt, sollte der Platzraum nördlich der Gartenstraße entsprechend seiner Funktion als Erinnerungsstätte ansprechender gestaltet werden. Durch den Erhalt vorhandener Raumkanten, die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen und eine attraktive und würdige Gestaltung des öffentlichen Raums soll der Platzcharakter gestärkt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Um eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erzielen, könnte der Platz über den angrenzenden Straßenraum ausgedehnt werden. Denkbar ist eine Verengung des Straßenraums in den Bereichen vor und nach dem Platzraum oder eine entsprechende Belagsgestaltung.

Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich Brückenstraße bis Hundskapfklinge

Die Kreuzung Hundskapfklinge – Gartenstraße stellt eine schwer zu überblickende und daher gefährliche Einmündungssituation dar. Hinsichtlich einer Geschwindigkeitsreduzierung auf diesem Abschnitt der Gartenstraße ist denkbar, einen verkehrsberuhigten Bereich gemäß Straßenverkehrsordnung bis zur Brückenstraße auszuweisen. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit könnten Verengungen des Straßenraums und Belagswechsel sein.

Platzgestaltung Werkhof

Der Werkhof soll zukünftig als zentraler Platz die „Mitte“ der Gartenstraße bilden. Während für nahezu alle Bereiche der Gartenstraße einvernehmliche Zielvorstellungen von der Verwaltung und der IG Gartenstraße formuliert werden konnten, besteht im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Werkhof-Geländes nach wie vor eine deutliche Uneinigkeit.

Die Verwaltung spricht sich für eine Bebauung des Geländes aus, die IG hingegen lehnt dies ab und fordert die Freihaltung des Areals. In beiden Fällen soll jedoch der bestehende Park erhalten und gleichzeitig der Platzcharakter gestärkt werden. Das Neckarufer sollte in diesem Bereich aufgewertet

und seine Erlebbarkeit verbessert werden.

Da im Erarbeitungsprozess kein Konsens erreicht werden konnte, sind im Städtebaulichen Rahmenplan beide Varianten dargestellt.

Fall 1: Bebauung des Werkhof-Geländes:

Im Falle einer Bebauung des Areals könnte der Platzcharakter durch Raumkanten verstärkt werden. Durch die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) und eine attraktive Freiflächengestaltung sollte der Platz sowohl Lebendigkeit als auch eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Eine zukünftige Bebauung sollte durchlässig gestaltet sein um Blickbezüge und nach Möglichkeit auch den Zugang zum Uferbereich des Neckars zu ermöglichen.

Fall 2: Freihaltung des Werkhof-Geländes:

Sollte das Gelände von Bebauung freigehalten werden, so ist eine Ausdehnung des bestehenden Parks bis zum Neckarufer hin denkbar. Der Park könnte so den Auftakt zum Naturerlebnis Neckarufer bilden.

Gesamtkonzept Stadtteilpark

Die Gartenstraße befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet. Im Hinblick auf aktuelle und zukünftige bauliche Entwicklungen in der Umgebung könnte für die Neckaraue im Bereich der Tennisplätze bis zur Stuttgarter Straße ein Stadtteilparkkonzept entwickelt werden. So könnte zukünftig die Funktion der Aue als Naherholungsraum für die Gartenstraße und die umliegenden Quartiere, beispielsweise im Bereich der Hundskapfklinge, der Alten Weberei, des Sidler-Areals (Neckarbogen) oder des Güterbahnhofs, gestärkt werden.

Das Gesamtkonzept sollte unter anderem Überlegungen zum Umgang mit dem derzeitigen Fuß- und Radweg entlang des Neckars beinhalten. Der Weg wird derzeit beim Werkhof und im Bereich der Ammermündung nicht fortgeführt. Der Rahmenplan sieht eine Fortsetzung des Radwegs in Form einer Brücke über die Ammer vor. Dies wurde am Runden Tisch zwar diskutiert, wird jedoch für die weitere Planung als nicht relevant angesehen. Auch der Konflikt zwischen schnellen Radfahrern und Spaziergängern auf dem bestehenden schmalen Weg sollte gelöst werden. Denkbar wäre zum Beispiel, schnelle Radfahrer über die Gartenstraße umzuleiten.

Miteinbezogen werden sollte in dieses Konzept auch die Umgestaltung der Gartenstraße im Bereich östlich der Hundskapfklinge bis zur Stuttgarter Straße. Durch gestalterische Maßnahmen im Straßenraum wie beispielsweise Platzbereiche (z.B. im Bereich der Österbergquelle, „Brunnenplatz“), Engstellen oder ein Wechselspiel von Parkierung und Grünelementen könnte einerseits die grüne Mittelhangzone des Österbergs mit der Aue verzahnt werden, andererseits könnte dem Durchgangsstraßencharakter entgegengewirkt und damit die tatsächliche Durchfahrtsgeschwindigkeit reduziert werden. Die Gartenstraße könnte als „Flanierstraße“ ausgestaltet werden, insbesondere durch eine Durchmischung von Verkehrsfläche und Grünbereich. Durch eine Entbuschung der Aue könnten inszenierte Öffnungen und Zugangsmöglichkeiten zum Grünbereich und zum Neckar geschaffen werden.

Platzgestaltung Knotenpunkt Aeulestraße

Der Knotenpunkt Aeulestraße – Gartenstraße stellt die Verknüpfung der Gartenstraße sowohl mit dem Stadtteil Lustnau als auch, über den Neckarsteg, mit der Südstadt bzw. den angrenzenden Sportstätten dar. Zukünftig könnte, im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Queck-Areal sowie dem gegenüberliegenden Wohnquartier am Neckar, an dieser Stelle ein weiterer

zentraler Platz für die Gartenstraße entstehen. Neben geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen wie Engstellen vor und nach dem Platzraum, entsprechender Belagsgestaltung oder einer verkehrsberuhigten Zone gemäß Straßenverkehrsordnung sollte der Ort insgesamt eine Aufwertung erfahren. Der Platzcharakter sollte in diesem Zusammenhang durch das Schaffen von Raumkanten, das Ansiedeln öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie eine attraktive Gestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gestärkt werden.

Platzgestaltung Knotenpunkt Nürtinger Straße

Der Knotenpunkt Nürtinger Straße – Gartenstraße vernetzt die Gartenstraße mit dem Stadtteil Lustnau und dem neuen Quartier Alte Weberei und definiert zugleich den Eingang in die Gartenstraße. Hier soll zukünftig, ebenfalls im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Queck-Areal sowie dem gegenüberliegenden Wohnquartier am Neckar, ein weiterer Platzraum entstehen. Zur Gartenstraße hin sollen Raumkanten und damit eine Art Torsituation geschaffen werden. Der Platz soll zur Schnittstelle der verschiedenen Stadtteile werden und daher hohe Aufenthaltsqualität haben.

Aufstellen von Bebauungsplänen

Das Rahmenplangebiet ist nur in Teilen mit rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplänen abgedeckt, jedoch weichen auch deren Festsetzungen zum Teil von heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen ab. In Bereichen, die nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan abgedeckt sind, sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. In beiden Fällen könnten für die Bereiche zukünftig Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, deren Festsetzungen sich an den Zielen des Rahmenplans orientieren.

Denkbar sind Bebauungspläne insbesondere kurzfristig für den Bereich nördlich zwischen Hundskapfklinge und Stuttgarter Straße und mittelfristig (oder kurzfristig, sofern ein Planungserfordernis besteht) für den Bereich zwischen Einmündung Hermann-Kurz-Straße und KLielmeyerstraße.

3. Vorschlag der Verwaltung

Durch ihre unmittelbare Lage am Neckar, zwischen Altstadt, Lustnau, Österberg und Südstadt, kommt der Gartenstraße eine überaus wichtige Bedeutung in der Gesamtstadt zu. Die Verwaltung hat diese Wichtigkeit erkannt und auf bestehende Probleme unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft mit der Aufarbeitung von Konflikten und der Erstellung eines Städtebaulichen Rahmenplanes reagiert.

Durch den Städtebaulichen Rahmenplan werden klarere städtebauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Zielvorstellungen formuliert. Obgleich mit der größeren Verbindlichkeit auch zukünftig Zielkonflikte einhergehen werden, schlägt die Verwaltung vor, dem Beschlussantrag zu folgen und sich zukünftig an den Zielen des Rahmenplans und den sich daraus ableitenden Maßnahmen zu orientieren.

4. Lösungsvarianten

- 4.1 Der Gemeinderat lehnt den Städtebaulichen Rahmenplan sowie die Vorbereitung der erläuterten Maßnahmen durch die Verwaltung ab.
- 4.2 Der Gemeinderat erklärt sich in Teilen mit dem Städtebaulichen Rahmenplan einverstanden, beauftragt die Verwaltung jedoch mit der Überarbeitung einzelner Themen.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Städtebaulicher Rahmenplan mit Erläuterungsbericht - Anlage 1

Zusammenfassung der Maßnahmen - Anlage 2