

Gesch. Z.: 71/wa/

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Neubebauung Corrensstraße 41/45,
Planungskonkurrenz**

Bezug: 537/2009 und 537a/2009

Anlagen: 2 Lageplan_Anlage 1
Städtebauliche Eckpunkte_Anlage 2

Beschlussantrag:

Den städtebaulichen Eckpunkten (Anlage 2) für die Bebauung des Grundstücks Corrensstraße 41 wird zugestimmt. Die Eckpunkte dienen dabei in erster Linie als Grundlage für die Planungskonkurrenz, die von der HKPE Hofkammer Projektentwicklung durchgeführt wird. Anhand der Ergebnisse der Planungskonkurrenz werden diese Eckpunkte hinsichtlich Mischung, Dichte und Verhältnis öffentlicher Raum noch einmal überprüft, bevor sie in ein planungsrechtliches Verfahren einfließen.

Das nördlich angrenzende Grundstück Corrensstraße 45 soll unter besonderer Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der benachbarten kleinteiligen Bebauung in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden.

Der Gemeinderat verfolgt mit der Neuordnung des Plangebiets das Ziel, eine zentrale Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt durch Ansiedlung erdgeschossiger kleinteiliger Gewerbe- und Handelsstruktur zu schaffen, um die umliegenden überwiegend monofunktionalen Wohnquartiere zu ergänzen und zu vernetzen.

Ziel:

Mit der Festlegung und Bestätigung der städtebaulichen Eckpunkte durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Planungskonkurrenz tragfähige Entwürfe mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Gesichtspunkte erzielt werden. Darüber hinaus soll durch Einbeziehung des Grundstücks Corrensstraße 45 das Plangebiet ganzheitlich planerisch betrachtet werden und

so ein angemessener Übergang zu den umgebenden unterschiedlichen Gebäudetypologien geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Grundstück Corrensstraße 41 wurde bis vor einigen Jahren vom Max-Planck-Institut genutzt und ist aktuell bauplanungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Institute“ festgesetzt. Das Land, vertreten durch Vermögen und Bau Amt Tübingen (VBA), hat das Grundstück inzwischen an die Hofkammer des Hauses Württemberg verkauft. Die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) beabsichtigt eine Planungskonkurrenz mit 7 Planungsbüros durchzuführen mit dem Ziel ein Gesamtkonzept für eine Wohnbebauung mit einem Anteil an kleinteiligen Gewerbeeinheiten zu erhalten. Das nördlich angrenzende Grundstück Corrensstraße 45 wurde an einen anderen Vorhabenträger veräußert und soll ebenfalls einer Entwicklung zugeführt werden. Das Ergebnis der Planungskonkurrenz soll Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

2. Sachstand

Das Grundstück Corrensstraße 41 ist derzeit mit einem Institutsgebäude und mehreren Gewächshäusern bebaut und liegt seit einigen Jahren brach. Sowohl von der Art der baulichen Nutzung wie auch der vorhandenen Baukörper weicht die bisherige Nutzung des Grundstücks strukturell von der von Wohnnutzung geprägten Umgebung ab und stellt eine Sonderform dar. Die unmittelbar benachbarten Grundstücke Im Rotbad 47-57 und Corrensstraße 36-46 wurden in den letzten Jahren jeweils auf der Grundlage eines neu geschaffenen Planungsrechts mit Geschosswohnungsbau bebaut. In Bezug auf die . Auf Grund der besonderen Lagegunst in einem gewachsenen Wohngebiet mit ausgebauter Straßenninfrastruktur, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einem Ausblick auf die Schwäbische Alb bietet sich eine Veränderung der Nutzung und eine Entwicklung des Grundstücks in Richtung Wohnbebauung an.

Mit Bekanntwerden der Verkaufsabsichten des Landes engagierte sich die Bürgerinitiative (BI) Corrensstraße aktiv für eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücks und erarbeitete gemeinsam mit der Verwaltung auf der Grundlage städtebaulicher Testentwürfe Rahmenbedingungen für eine Neubebauung der Brachfläche aus.

Der Fokus der Quartiersentwicklung richtete sich dabei auf eine Gesamtbetrachtung des Wohnumfelds mit dem Ziel, fehlende Nutzungsfunktionen an dieser Stelle des Gebietes sinnvoll zu konzentrieren und dadurch eine Belebung des Quartiers zu erreichen.

Insbesondere die Ansiedlung fehlender kleinteiliger Gewerbe- und Handelsflächen (mind. 10%) mit der Gruppierung um einen öffentlichen Quartiersplatz waren Zielvorstellungen, die dem Gebiet eine Klammerfunktion als zentralen Treffpunkt in der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung zukommen lassen sollten.

Darüber hinaus war die Vorstellung, durch eine große Vielfalt an Wohnformen und Wohnungsgrößen das Quartier für eine vielfältige Bewohnerstruktur zu öffnen.

Neben diesen städtebaulichen Eckpunkten wurde vor allem auch auf einen energetisch und ökologisch ausgerichteten Wohnungs- und Städtebau großen Wert gelegt, der auf die prägenden Landschafts-

elemente wie die Platanen im südöstlichen Bereich, die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze oder aber die Natursteinmauer an der südöstlichen Grundstücksgrenze angemessen Rücksicht nimmt. Bindend sollte neben der Festlegung einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 bezogen auf das Gesamtgebiet auch die Durchführung eine Mehrfachbeauftragung für die Erzielung eines robusten und hochwertigen Städtebaus sein.

Diese mit der BI entwickelten Eckpunkte wurden dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.10.2010 (SV 537a/2009) vorgestellt und wurden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf dieser Grundlage wurden intensive Gespräche der Verwaltung mit dem Land, vertreten durch Vermögen und Bau Amt Tübingen (VBA) geführt, mit dem Ziel, diese Rahmenbedingungen als bindende Auflage in einen Kaufvertrag einfließen zu lassen. Im Ergebnis wurden nun diese städtebaulichen Vorgaben im Kaufvertrag von der Hofkammer des Hauses Württemberg anerkannt. Die Verwaltung betrachtet die Aufnahme dieser Eckpunkte in der Vermarktung als Erfolg, da auf diese Weise sichergestellt werden konnte, dass das Gebiet einer städtebaulich qualitätvollen Entwicklung zugeführt werden kann und einen deutlich anderen Charakter erhalten würde als die benachbarten reinen Wohnareal.

Aktuelle Entwicklung

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Bürgerinitiative Corrensstraße im Juni diesen Jahres wurden von den unmittelbaren Anwohnern, die vor allem in den letzten 3-4 Jahren in die neuen Wohngebäude Im Rotbad 47-57 und Corrensstraße 36-46 aufgesiedelt sind, Bedenken zu den gemeinsam mit der Bürgerinitiative bereits in 2009/2010 erarbeiteten Planungszielen geäußert. In einem Anschreiben mit Unterschriftenliste, das auch dem Gemeinderat zugegangen ist, wurden die Vorgaben zur Nutzungsmischung, zur Dichte und die Einbeziehung des Grundstücks Corrensstraße 45 in das Plangebiet kritisch hinterfragt. Auch die in der Informationsveranstaltung diskutierte Einbeziehung des östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Straßengrundstücks wurde nicht befürwortet. Vor allem äußerten sie sich ablehnend gegenüber der angedachten Nutzungsmischung von 10% an kleinteiligen Gewerbeflächen und der Schaffung öffentlicher Räume.

In einem gemeinsamen Gespräch einzelner Vertreter der neu gebildeten Anwohnerinitiative mit der Verwaltung im August diesen Jahres wurden die Bedenken aufrecht erhalten und die Sorge geäußert, durch die Umsetzung der baulichen Dichte und der Nutzungsmischung verbunden mit dem Angebot eines öffentlichen Quartiersplatz als zentralen Treffpunkt umliegender Wohnquartiere einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Ruhestörungen ausgesetzt zu sein.

Die Sorgen und Wünsche der Anwohnerschaft sind aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich nachvollziehbar, weichen jedoch deutlich von den gemeinsam mit der Bürgerinitiative erarbeiteten Gebietsentwicklungszielen aus dem Jahr 2009/2010 ab, bei denen der Fokus auf eine Gesamtbetrachtung des Wohnumfelds gelegt wurde.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass die städtebaulichen Eckpunkte (Anlage 2) für die Bebauung des Grundstückes Corrensstraße 41 richtig getroffen sind und sollen jetzt als Grundlage für die geplante Mehrfachbeauftragung dienen.

Die städtebaulichen Vorgaben wurden auf Basis von verschiedenen Testentwürfen festgelegt. Die Entwürfe orientierten sich dabei am Leitbild einer gemischten und urbanen Stadtentwicklung, die diesem Grundstück eine besondere städtebauliche Bedeutung im Gesamtgebiet zuweist

Die Einbeziehung des Grundstücks Corrensstraße 45 mit dem ehemaligen „Direktorenwohnhaus“ in die Mehrfachbeauftragung ist dabei aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, um ein einheitliches Plankonzept, das zwischen dem Bestand und der Neubebauung vermittelt, zu erhalten. Ein kleinerer städtebaulich sinnvoller Grundstückstausch wäre damit möglich. Dabei sollte aber insbesondere auf eine Verträglichkeit mit der kleinmaßstäblichen benachbarten Bebauung geachtet werden.

Die vorgeschlagene Geschossflächenzahl von durchschnittlich 1,2, bezogen auf das Gesamtgrundstück Corrensstraße 41 sollte der Planungskonkurrenz auch weiterhin zu Grunde gelegt werden. Dem Land wurde jedoch auch schon im Vorfeld mitgeteilt, dass eine Dichtezahl zunächst nur einen Anhaltspunkt für eine Mehrfachbeauftragung darstellt und die tatsächliche Festlegung erst im Zuge eines planungsrechtlichen Verfahrens durch den Gemeinderat getroffen wird. Daher wird empfohlen, im Rahmen der Planungskonkurrenz die Dichte im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft noch einmal sorgfältig zu überprüfen und gegebenenfalls nach unten anzupassen. Für das Grundstück Corrensstraße 45 müssen dabei andere Werte gelten. Hier sollen Ausnutzung und Gebäudehöhe zwischen der bestehenden kleinmaßstäblichen benachbarten Bebauung und der neuen Bebauung sinnvoll vermitteln.

Die Überplanung des Grundstücks Corrensstraße 41 bietet die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu ergänzen und das Wohnumfeld mit einer Neugestaltung der Kreuzung Corrensstraße / Im Rotbad und einem öffentlichen Quartiersplatz im Bereich des Platanenhains in der Südostecke des Grundstücks aufzuwerten. Hierdurch besteht die Möglichkeit einen Kristallisationspunkt für das Wohnumfeld in der ansonsten von Wohnen dominierten Bebauung zu schaffen. Die bisherige Forderung der Bürgerinitiative, für das Gebiet eine kleinteilige gewerbliche Nutzungsmischung in erdgeschossiger Lage vorzugsweise am Quartiersplatz vorzusehen, wird von der Stadtverwaltung auch weiterhin für sehr sinnvoll erachtet, weil dieses Grundstück eine der letzten Möglichkeiten zur Nutzungsmischung in dem Gesamtbereich darstellt. Der neu entstehende Quartiersbaustein kann damit fehlende Nutzungen ergänzen und zu einer neuen Lebendigkeit beitragen. Darüber hinaus kann das Angebot vielfältiger Wohnformen und Wohnungsgrößen diese gewünschten Ausprägungen eines zentralen und lebendigen Ortes optimal unterstützen.

Die Überlegungen, die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Corrensstraße in die Straße Im Schönblick auf die notwendige Breite zu reduzieren und die dann nicht mehr benötigte westliche Teilfläche ebenfalls in die Planung einzubeziehen, werden nicht mehr weiter verfolgt. Einerseits wären hohe finanzielle Aufwendungen für eine Verlagerung der in diesem Bereich verlaufenden Leitungen und des vorhandenen Kanals erforderlich, andererseits stehen sowohl die Anwohnerschaft als auch die BI Corrensstraße diesem Vorhaben kritisch gegenüber.

Ergänzend zu den städtebaulichen Eckpunkten, die gemeinsam mit der Bürgerinitiative Corrensstraße entwickelt wurden, befindet sich die Stadtverwaltung derzeit noch in Gesprächen mit dem Land und der Hofkammer hinsichtlich der sozialen Mischung des Quartiers. Ziel der Verwaltung ist es, einen gewissen Anteil sozial geförderten Wohnungsbaus in das Projekt zu integrieren. Für die städtebauliche Mehrfachbeauftragung spielt dieser Eckpunkt vorerst noch keine Rolle, so dass diese durchgeführt werden kann. Die Verwaltung wird die Gremien im Zuge der Bebauungsplanaufstellung über die Verhandlungsergebnisse informieren.

Weiteres Vorgehen

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen gehen entsprechend der Beschlusslage als Grundlage in den Auslobungstext der Planungskonkurrenz ein. Am 3.9.2013 hat bereits eine Vorbesprechung der Jury stattgefunden, die als Grundlage die bisherigen Eckpunkte hatte. Geplant ist, dass das Verfahren nach der Sitzung des Ausschusses startet und im Winter mit einem geeigneten Entwurf abgeschlossen werden kann. Sollten sich durch die Beratung in den Gremien die Eckpunkte stark verändern, würde die Auslobung verändert und der ambitionierte Zeitplan angepasst.

Sowohl die Bürgerinitiative Corrensstraße als auch die neu gegründete Anwohnerinitiative sollen die Möglichkeit erhalten, sich an der Jury für die Mehrfachbeauftragung zu beteiligen. Die Verwaltung hat daher die Hofkammer des Hauses Württemberg, als Auslober der Planungskonkurrenz gebeten, insge-

samt 3 Vertreter als sachverständige Berater und Beraterinnen (ohne Stimmrecht) am Verfahren teilnehmen zu lassen.

Das Ergebnis der Planungskonkurrenz wird im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren in einer öffentlichen Informationsveranstaltung erläutert und wird die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein. In diesem Verfahren kann die Sicherung der städtebaulichen Rahmenbedingungen optimal gewährleistet werden, da ein spezifischer Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zu rechtlich bindenden Bestandteilen des Bebauungsplanes werden. Im städtebaulichen Vertrag werden hierbei beispielsweise Fristen, Kostenübernahme, Infrastrukturbeitrag, Herstellung von öffentlichen Plätzen oder Flächenabtretungen geregelt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und die bisherigen Eckpunkte als Grundlage für die Planungskonkurrenz zu bestätigen. Dies folgt dem bisherigen Konzept, dass an dieser Stelle ein wahrnehmbarer Quartiersmittelpunkt mit Nutzungsmischung, öffentlicher Räume und relativ hoher Dichte entstehen soll, der für das Gesamtgebiet zwischen Philosophenweg und Nordring eingeschränkte zentrale Funktionen übernehmen kann.

Diese Vorgaben stellen sicher den etwas komplizierteren Weg der Entwicklung dar, da die Organisation der baulichen Dichte und die Realisierung einer tragfähigen Nutzungsmischung keine einfachen Aufgaben sind. Aus städtischer Sicht bieten sie aber für das Gesamtgebiet, auch angesichts der Veränderungen in der Quartiersstruktur und des demographischen Wandels, die höheren Chancen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befürchtungen der direkten Anwohner, dass sich durch Nutzungsmischung und öffentliche Räume eine massive Verschlechterung ihrer Wohnsituation ergeben würde, nicht angemessen. Stattdessen stellen gerade diese beiden Aspekte eine Möglichkeit dar, dass die neue Entwicklung einen deutlichen Mehrwert für das gesamte Quartier bringt.

Planungskonkurrenzen dienen zudem grundsätzlich dazu, die Eckpunkte an konkreten Entwürfen kritisch zu überprüfen. In der weiteren städtebaulichen Planung und im planungsrechtlichen Verfahren können diese dann noch modifiziert werden, so dass sich noch Verschiebungen bei Flächenanteilen und Kennzahlen ergeben können. Grundsätzlich hält die Verwaltung die Ausrichtung der Planung aber für richtig und sinnvoll

4. Lösungsvarianten

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die Eckpunkte für die Planungskonkurrenz so abzuändern, wie die Anwohnerinitiative dies für richtig hält: Verzicht auf die Nutzungsmischung, reine Konzentration auf die Wohnnutzung, Reduzierung der baulichen Dichte, kein Fokus auf öffentliche Räume. Diese Eckpunkte würden mit der Hofkammer neu verhandelt und dann in ein verändertes Programm einer Planungskonkurrenz einfließen. Der Zeitplan würde sich verschieben.
- b) Das Grundstück Corrensstraße 45 mit dem ehemaligen „Direktorenwohnhaus“ wird nicht in die Planungskonkurrenz mit einbezogen werden. Damit würde hier das geltende Baurecht, das maximal ein Sechs-Familien-Haus an der Stelle des derzeitigen Wohnhauses vorsieht, gelten. Die planerische Integration in die Gesamtentwicklung würde nicht erfolgen

5. Finanzielle Auswirkung

Die Mehrfachbeauftragung wird durch die Eigentümer der Grundstücke durchgeführt und finanziert. Die Planungskosten für die spätere Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch die Kosten für Gutachten, die für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind, werden vom Vorhabensträger übernommen. Hierzu wird mit dem Vorhabensträger ein Planungskostenvertrag abgeschlossen

6. Anlagen

Lageplan (Anlage 1)

Städtebauliche Eckpunkte (Anlage 2)