

Beschlussvorlage

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

Betreff: Neubebauung Corrensstraße 41/45, Änderung der städtebaulichen Eckpunkte
Bezug: 347/2013

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Den Änderungen und Ergänzungen der städtebaulichen Eckpunkte bzw. des Auslobungstexts der Planungskonkurrenz wird zugestimmt. Mit der Hofkammer Projektentwicklung GmbH sind die unter Punkt 2. II und III aufgeführten Vereinbarungen zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Die von der Verwaltung initiierten intensiven Gespräche mit den verschiedenen Interessensgruppen im Plangebiet führten zum großen Teil zu einvernehmlich erarbeiteten Konkretisierungen und Änderungen der in 2009/2010 erarbeiteten, städtebaulichen Eckpunkte. Diese Kompromisslinie soll von den politischen Gremien bestätigt und als Grundlage in die Auslobung der Planungskonkurrenz und der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes einfließen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bebauung der beiden Grundstücke Corrensstraße 36-46 und Im Rotbad 47-57 haben zu der Gründung der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI) geführt. Diese Bürgerinitiative hat im Jahre 2009/2010 gemeinsam mit der Verwaltung städtebauliche Eckpunkte für die Überplanung des Grundstücks Corrensstraße 41 formuliert, um für die letzte größere freie Fläche innerhalb des Wohngebiets zwischen Schönblick und Winkelrain eine qualitätsvolle bauliche und freiräumliche Entwicklung mit einer Nutzungsmischung und einem öffentlichen Platz als Treffpunkt innerhalb des Quartiers zu schaffen.

Diese städtebaulichen Eckpunkte, die vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 11.10.2010 (SV 537a/2009) zustimmend zur Kenntnis genommen wurden, lagen der Ausschreibung des Grundstücks durch die Landesverwaltung und dem Kaufvertrag mit der Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) zu Grunde. Sie sind der Sitzungsvorlage 347/2013 als Anlage 2 beigefügt.

In den städtebaulichen Eckpunkten für die geplante Mehrfachbeauftragung können viele der vom Gemeinderat beschlossenen Kriterien der Innenentwicklung wiedergefunden werden. Die Eckpunkte berücksichtigen insbesondere die Fragestellungen zum öffentlichen Raum, zur Nachbarschaft und zur Nutzungsmischung und können so dazu führen, dass ein Mehrwert für die Umgebung geschaffen wird.

Nachdem der Verkauf des Grundstücks an die HKPE bekannt wurde und sich damit auch der Zeitplan für die Überplanung der Fläche konkretisierte, hat sich neben der Bürgerinitiative Corrensstraße die Anwohnerinitiative Im Rotbad/Corrensstraße (AWI) gegründet. Die AWI hat zum Ziel insbesondere auch die Interessen, der in den letzten Jahren zugezogenen Anwohnerinnen und Anwohner rund um das Plangebiet zu vertreten.

2. Sachstand

Um die zum Teil divergierenden Interessen der Anwohnerschaft im Hinblick auf die 2009/2010 festgelegten städtebaulichen Eckpunkte in die anstehende städtebauliche Entwicklung des Gebietes einfließen zu lassen, wurden von der Verwaltung zahlreiche Gespräche mit den verschiedenen Interessensgruppen, der BI, der AWI und der Hofkammer geführt. Dies führte dazu, dass die bisherigen städtebaulichen Eckpunkte für die Mehrfachbeauftragung zwischenzeitlich in vielen Punkten konkretisiert werden konnten. Bei einigen Punkten konnte keine gemeinsame Formulierung gefunden werden, hier wurde von der Verwaltung ein Kompromissvorschlag ausgearbeitet.

- 1. Geschossflächenzahl von durchschnittlich 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück; in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen ist in Teilgebieten eine Geschossflächenzahl von 1,4 möglich*

AWI und BI

Die Berechnung für das gesamte Areal „ehemalige MPI-Grundstücke“ zwischen Flitnerweg, Im Rotbad, Corrensstraße, das Grundstück Corrensstraße 36-46 bis zum Schönblick einschließlich Corrensstraße 45 muss auf einer einheitlichen Berechnungsgrundlage erfolgen.

Als maximale Geschossflächenzahl für die Corrensstraße 41 gilt der rechnerische Mittelwert zwischen den GFZ der beiden Neubaugebiete Corrensstraße 36 bis 46 und Im Rotbad 47 bis 57 (Flurstücke 1646/3, 1646/5 und 1646/6). Das bedeutet im Ergebnis eine GFZ von ca. 1,1.

Verwaltung:

Mit der Planungskonkurrenz soll insbesondere eine hohe Qualität des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet sichergestellt werden. Die rechnerischen Kennzahlen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zu denen auch die Geschossflächenzahl (GFZ) zu zählen ist, sind dabei nur ein Aspekt. Die beteiligten Planungsbüros sollen deshalb innerhalb des Spannungsfeldes zwischen einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks und der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft Lösungen aufzeigen.

Die Berechnung der GFZ erfolgt grundsätzlich immer in gleicher Art und Weise auf Grundlage von § 20 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen.

Vorschlag für die Formulierung des städtebaulichen Eckpunkts für die Mehrfachbeauftragung:

„Es ist bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) von einem Korridor von 1,1 bis maximal 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück auszugehen. In der Planungskonkurrenz soll eine kritische Auseinandersetzung mit der Geschossflächenzahl insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der heterogenen Umgebungsbebauung erfolgen.“

Weiteres Vorgehen

Die Dichte wird später anhand der konkreten Planung überprüft und in der weiteren Bearbeitung ggf. geringfügig nach oben oder unten angepasst.

II. Nutzungsmischung aus Wohnen und mindestens 10 % kleinteiligem Gewerbe (Läden, Büros und Dienstleistungsunternehmen)

Die Hofkammer wie auch die Bewohnerschaft des Quartiers haben kein Interesse an Leerstand sondern möchte an dieser Stelle eine hochwertige gewerbliche Nutzung etablieren, die mit der geplanten Wohnbebauung harmoniert. Von Seiten der Hofkammer würde eine Verringerung des Anteils an Gewerbe zugunsten von Wohnen begrüßt. Auch die AWI und die BI haben sich in diesem Punkt deutlich angenähert.

AWI

Reduzierung des Umfangs der gewerblichen Nutzung auf maximal 5%.

BI

Der Eckwert für Nutzungsmischung kann reduziert werden, wenn für Nahversorgungsangebote mindestens 5% bestimmt werden, damit ein kleines, aber attraktives Quartierszentrum überhaupt entstehen kann. Angestrebt werden: Café mit kleiner Gastronomie bis 22.00 Uhr, Bäcker mit Ergänzungsangebot, Frisör, Arzt- bzw. Physiotherapie- bzw. Fußpflegepraxis, Multifunktionsraum mit Teeküche, Mini-Post, Bankomat, Lotto-Aannahmestelle.

Für eventuell weitere Dienstleister sind zusätzliche Räumlichkeiten vorzuhalten, welche sich flexibel nutzen lassen (z. B. für Büros wie in den Nachbarhäusern Corrensstraße 36-46). Gemeint ist Wohnraum im Umfang von 2-3%. Für dieses Kontingent soll kein spezieller Bauaufwand erforderlich sein, es soll sich in die übrige Wohnbebauung baulich, optisch und akustisch unauffällig einfügen und bei Nichtbedarf ohne weiteres als Wohnraum genutzt werden können.

Meinungsbild in der Anwohnergerversammlung am 09.10.2013: 29 Stimmen für mindestens 5%, 34 Stimmen für maximal 5% gewerbliche Nutzung.

Verwaltung

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Positionen zu diesem Punkt wird vorgeschlagen, den Umfang der gewerblichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Formulierung in den städtebaulichen Eckpunkten zu reduzieren.

Es soll dauerhaft eine Nutzungsmischung mit Schwerpunkt auf Nahversorgung / Infrastruktur im Umfang von ca. 5 % der Bruttogeschossfläche vorgesehen werden. Für diese Flächen ist von der Hofkammer Projektentwicklung ein Umsetzungs- und Vermarktungskonzept vorzulegen. Zusätzlich wird erwartet, dass sich die Hofkammer aktiv für die Ansiedlung einer qualitativ hochwertigen gewerblichen Nutzung mit dem Fokus Nahversorgung einsetzt.

Über diese 5 % hinaus sind im Umfang von weiteren 2 -3 % Flächen insbesondere für Büronutzungen/Dienstleistung vorzusehen. Diese Flächen sollten strukturell so gestaltet sein, dass sie entsprechend der Nachfragesituation auch zum Wohnen umgenutzt werden können.

Vorschlag für die Formulierung des städtebaulichen Eckpunkts für die Mehrfachbeauftragung:

„Das Quartier soll durch eine verträgliche und qualitativ hochwertige Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung lebendig gestaltet werden. In der Mehrfachbeauftragung werden Vorschläge zur räumlichen Anordnung einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen im Umfang von ca. 5% der Bruttogeschossfläche sowie für flexibel zum Arbeiten oder Wohnen nutzbaren Flächen im Umfang von ca. 2-3% der Bruttogeschossfläche erwartet.“

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung werden anhand der konkreten Planung der Umfang und die Anordnung der gewerblichen Nutzung überprüft und ggf. angepasst.

Mit der HKPE wird zur Vermarktung der gewerblichen Flächen eine ergänzende Vereinbarung mit o. g. Inhalt getroffen.

III. Realisierung einer großen Vielfalt an Wohnformen und Wohnungsgrößen

Grundsätzlich besteht Konsens.

Aus Sicht der Anwohnerschaft ist eine solche Mischung wünschenswert, sofern eine gleichmäßige Verteilung innerhalb des Plangebietes erfolgt und insbesondere kostengünstiger bzw. geförderter Wohnungsbau nicht in einem Gebäude oder Bauteil konzentriert wird.

Vorschlag für die Berücksichtigung in der Mehrfachbeauftragung:

In den Ausschreibungstext für die Planungskonkurrenz soll ein **Hinweis** aufgenommen werden, dass dieser städtebauliche Eckpunkt auch die Realisierung kostengünstigen bzw. geförderten Wohnraums umfasst und eine Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen nicht nur innerhalb des Quartiers sondern auch innerhalb der einzelnen Gebäude erfolgen soll. Ein entsprechender Nachweis ist in der Mehrfachbeauftragung zu erbringen.

Weiteres Vorgehen

Die Hofkammer hat sich bereit erklärt über einen Zeitraum von 10 Jahren 4 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen als kostengünstige Mietwohnungen mit einem, gegenüber dem aktuellen Tübinger Mietspiegel um 20 % reduzierten Mietpreis, anzubieten. Mit der HKPE wird zu diesem Punkt eine ergänzende Vereinbarung getroffen.

Hinzu kommt die noch ungeklärte Frage des sozialen Wohnungsbaus. Nach dem geltenden

Haushaltsrecht musste das Grundstück öffentlich ausgeschrieben werden um so für das Land Baden-Württemberg einen möglichst optimalen Kaufpreis zu erzielen. Soziale Kriterien spielten dabei keine Rolle.

Auf Grund der politischen Diskussion, die sich durch den sehr hohen Kaufpreis für das Grundstück an der Corrensstraße entwickelte, gibt es inzwischen konkrete Bestrebungen die Landeshaushaltsordnung in diesem Punkt zu ändern. OB Boris Palmer hat dem Minister für Finanzen und Wirtschaft Dr. Nils Schmid vorgeschlagen, dieses neue Haushaltsrecht dann auch auf das Grundstück Corrensstraße 41 rückwirkend anzuwenden. Ziel ist, ein Einvernehmen zwischen den Beteiligten herzustellen und dann - über eine Änderung des Kaufvertrags - auf dem Grundstück den Bau von 10% preisgebundenem Wohnraum nach Landesförderprogramm zu realisieren. Für die Stadt Tübingen hat diese Frage eine große Bedeutung, da angesichts des engen Wohnungsmarktes nur so verträgliche Mieten und eine soziale Mischung der Bewohner sichergestellt werden können. Deshalb sollte vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens über das Thema geförderter Wohnungsbau Klarheit hergestellt sein, damit dieser Punkt gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden kann.

Im Hinblick auf die Auslobung der Planungskonkurrenz hat diese derzeit noch ungeklärte Frage jedoch keine Auswirkungen.

IV. Attraktive Gestaltung und öffentliche Zugänglichkeit der internen Erschließung für eine funktionale Vernetzung mit der Umgebung, Ausbildung eines Quartiersplatzes im Bereich der bestehenden Platanen.

Grundsätzlich besteht Konsens über die Ausbildung eines Quartiersplatzes.

AWI

Auf dem Platz soll keine gastronomische Nutzung – außer einem kleinen Außenbereich eines Tagscafés – stattfinden.

BI

Die BI ist offen für alle umwelt- und anwohnerverträglichen Nutzungen einschließlich eines Cafés, eine „kleine Gastronomie“ bis 21 oder 22 Uhr könnte auch dazu gehören. Im Schwerpunkt sollte es ein frei zugänglicher Treff- und Aufenthaltsort für Ältere bzw. Mütter mit Kindern sein.

Meinungsbild in der Anwohnerversammlung am 09.10.2013 zur zeitlichen Begrenzung einer gastronomischen Nutzung: 25 Enthaltungen, 28 Stimmen für 19 Uhr, 6 Stimmen für 22 Uhr.

Verwaltung

Gemeinsames Ziel ist eine tragfähige Lösung für die angestrebte gastronomische bzw. Nahversorgungsnutzung. Auch von Seiten der Eigentümerin Hofkammer Projektentwicklung wird keine gewerbliche Nutzung mit Störpotential für das geplante hochwertige Wohnen auf dem Grundstück Corrensstraße 41 gewünscht.

Für die Mehrfachbeauftragung ist das Thema nicht relevant, da die Frage der Öffnungszeiten keine Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf hat. Eine inhaltliche Änderung des Eckpunktes ist deshalb nicht erforderlich.

V. Erhalt der prägenden Landschaftselemente (Platanenhain im südöstlichen Bereich, Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze, Natursteinmauer an der südöstlichen Grundstücksgrenze)

Konsens

- VI. *Begrenzung des Flächenabzugs für öffentliche Flächen inkl. interner Erschließung, Zugänglichkeit der internen Erschließung für eine funktionale Vernetzung mit der Umgebung sowie Quartiersplatz mit Platanen auf maximal 15% der Gesamtfläche des Grundstücks*

Konsens

Die interne Erschließung wird nach den bisherigen Planungen der Hofkammer nicht öffentlich erfolgen. Damit reduziert sich der Flächenbedarf für öffentliche Flächen und Erschließung.

Vorschlag für die Berücksichtigung in der Mehrfachbeauftragung:

In die Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung wird ein **Hinweis** aufgenommen, dass für öffentliche Flächen (Quartiersplatz mit Platanen) ein Flächenabzug von maximal 10% der Gesamtfläche des Grundstücks als ausreichend angesehen wird.

- VII. *Einhaltung eines energetischen Standards mit mind. KfW Energieeffizienzhaus 70*

Konsens

- VIII. *Erarbeitung eines ökologisch nachhaltigen Niederschlagswasserkonzeptes*

Konsens

- IX. *Die Kosten für die interne Erschließung hat der Vorhabensträger zu tragen. Zur Beteiligung des Vorhabensträgers an den nicht beitragsfähigen, aber dem Gebiet zurechenbaren Kosten für Erschließungen und Infrastruktur wird von der Stadt ein Betrag von maximal 270.000 € erhoben. Die Aufwendungen für die Ausbildung des o. g. Quartiersplatzes sind in diesem Betrag bereits enthalten. Darüber hinaus keine weiteren finanziellen Abschläge oder sonstige Aufwendungen.*

Konsens

- X. *Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit 4 Planungsbüros zur städtebaulichen Entwicklung des Areals; Auswahl der Büros und Erstellung der Aufgabenstellung in enger Abstimmung mit der Stadt Tübingen; Beteiligung der Stadt an der Jury. Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt auf der Grundlage eines der vorgelegten Entwürfe einen Bebauungsplan zu entwickeln.*

Konsens über die Durchführung der Mehrfachbeauftragung wie aktuell geplant mit 7 Büros und Beteiligung der AWI und BI.

- XI. *Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Corrensstraße 45*

Dieser Punkt ist bisher nicht in den Eckpunkten geregelt. Nach Auffassung der beiden Initiativen sollte hierzu eine Ergänzung in die Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung aufgenommen werden.

AWI

Traufhöhe (6 bzw. 6,50 m) und Anzahl der Wohnungen (sechs) gemäß bisherigem Bebauungsplan. Eine geringe Verschiebung des Baufensters ist akzeptabel.

BI

Die BI verzichtet auf eine Positionierung.

Meinungsbild in der Versammlung am 09.10.2013: 26 Enthaltungen, 50 Stimmen für Beibehaltung, 5 Stimmen gegen Beibehaltung des bisherigen Bebauungsplans.

Verwaltung

Das Grundstück Corrensstraße 45 war ursprünglich nicht Teil des Plangebiets für die Mehrfachbeauftragung. Der Eigentümer, der das Grundstück vor wenigen Jahren erworben hat, hat jedoch ebenfalls Interesse an einer Änderung des Planungsrechts geäußert.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine Änderung des Planungsrechts nur in Zusammenhang mit der Planung auf dem benachbarten Grundstück Corrensstraße 41 erfolgen. Die Einbeziehung in die Mehrfachbeauftragung ist in diesem Fall sinnvoll, um eine gute städtebauliche Lösung zu erhalten. Wenn eine Veränderung des geltenden Planungsrechts abgelehnt wird, sollte das Grundstück auch aus dem Plangebiet der Mehrfachbeauftragung herausgenommen werden.

Das Grundstück hat auf Grund seiner Lage eine Art Scharnierfunktion. Die Einbeziehung in die Mehrfachbeauftragung bietet die Chance hier einen Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung an der Straße Im Schönblick und dem Geschosswohnungsbau an der Corrensstraße zu schaffen.

Vorschlag für die Formulierung des städtebaulichen Eckpunkts für die Mehrfachbeauftragung:

„Das nördlich angrenzende Grundstück Corrensstraße 45 soll unter besonderer Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der benachbarten kleinteiligen Bebauung in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden. Die maximale Höhenentwicklung soll sich am bestehenden Gebäude Im Schönblick 42-44 orientieren (Firsthöhe 11–12 m), die topographische Entwicklung ist dabei zu berücksichtigen. Das oberste Geschoss ist entweder als Dachgeschoss mit Satteldach oder bei Ausführung mit Flachdach als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Ein Hochpunkt ist an dieser Stelle nicht erwünscht.“

3. Vorschlag der Verwaltung

Die positiven Ergebnisse der Rückkopplung mit allen Beteiligten haben gezeigt, dass zwar nicht immer Konsens hergestellt werden kann, in jedem Fall aber eine Annäherung der einzelnen Positionen möglich ist. Letztlich ist über die strittigen Punkte jedoch eine politische Entscheidung zu treffen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen, die städtebaulichen Eckpunkte zu modifizieren und die geänderten bzw. ergänzten städtebaulichen Eckpunkte dann in den Ausschreibungstext der Mehrfachbeauftragung zu übernehmen.

Nach Durchführung der Planungskonkurrenz wird der für die Realisierung ausgewählte Entwurf u. A. hinsichtlich der oben genannten Kriterien geprüft und gegebenenfalls überarbeitet. Hierbei erfolgt eine Abstimmung mit der BI Corrensstraße und der AWI Im Rotbad/Corrensstraße sowie der Hofkammer Projektentwicklung.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Planungsausschusses bzw. des Gemeinderates wird der modifizierte Entwurf als Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen.

Mit der Hofkammer Projektentwicklung GmbH werden die unter Punkt 2. II und III aufgeführten Vereinbarungen getroffen.

4. Lösungsvarianten

- a) Die städtebaulichen Eckpunkte werden nicht modifiziert. Die unveränderten Eckpunkte sind dem Auslobungstext der Planungskonkurrenz zu Grunde zu legen.
- b) Die städtebaulichen Eckpunkte *I. Geschossflächenzahl, II. Nutzungsmischung, IV. Ausbildung des Quartiersplatzes, XI. Grundstück Corrensstraße 45* werden entsprechend den jeweiligen Vorschlägen der BI oder der AWI formuliert.

5. Finanzielle Auswirkung

keine

6. Anlagen

keine