

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Überarbeitung Rahmenplan Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel"
Bezug:	212/2013
Anlagen: 10	Anlage 01 Bestandssituation und Abgrenzung Überarbeitungsgebiet Anlage 02 Städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 1993 Anlage 03 Rahmenplanüberarbeitung Phase I Anlage 04 Rahmenplanüberarbeitung Phase II Anlage 05 Rahmenplanüberarbeitung Phase III Anlage 06 Rahmenplanüberarbeitung Schema öffentlicher Raum, Erschließung Anlage 07 Bebauungsvariante 1 Anlage 08 Bebauungsvariante 2 Anlage 09 Bebauungsvariante 3 Anlage 10 Varianten für die Anbindung an die B28

Beschlussantrag:

Der vorliegenden Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für die Teilgebiete III (Schweickhardtareal), IV (Marienburger Straße) sowie für Bereiche des Teilgebiets II (Französisches Viertel) im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wird zugestimmt. Die hierbei vorgeschlagene Anbindung der Stuttgarter Straße an die Reutlinger Straße soll als Grundlage für die weiteren Planungen zum Schindhausbasistunnel des Regierungspräsidiums Tübingen herangezogen werden.

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

Ziel:

Ziel der Rahmenplanfortführung ist es, veränderte Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der aktualisierten Entwürfe für die Verlegung der B27 einzuarbeiten, um so die künftige Entwicklung der noch nicht entwickelten Teilbereiche III und IV vorzubereiten (siehe Anlage 1). Durch die städtebauliche Neuordnung dieses zentralen Bereichs soll die Verbindung der umgesetzten Quartiere des Entwicklungsbereiches ermöglicht und ein weiterer qualitativer Beitrag zur Tübinger Südstadtentwicklung geleistet werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ sind die Teilgebiete Loretto, Französisches Viertel, Alexanderpark, Stuttgarter Straße und Französische Schule weitgehend abgeschlossen, sodass die Entwicklung weiterer Gebiete in den Vordergrund rückt. Die Teilgebiete III (Schweickhardtareal) und IV (Marienburger Straße) wurden wegen der verzögerten Verlegung der B27 bisher nicht entwickelt. Da diese Teilgebiete mit ihren zunehmenden städtebaulichen Mängeln das Zusammenwachsen der bereits entwickelten Gebiete behindern und der Bedarf an Wohnraum in Tübingen nach wie vor hoch ist, soll die Entwicklung dieser Bereiche in Angriff genommen werden. Insbesondere der schlechte bauliche Zustand der Eisenhutstraße mit seinen erheblichen Einschränkungen für den Busverkehr sowie die geplante Verlagerung der Villa Kunterbunt in das Neubauprojekt Wennfelder Garten erfordern eine zeitnahe Entwicklung dieses Teils der Entwicklungsmaßnahme.

Bei der Prüfung des Städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahr 1993 (siehe Anlage 2) zeigte sich, dass nach der Entwicklung der Gebiete Französisches Viertel, Stuttgarter Straße sowie Teilen des Schweickhardtareals die ursprüngliche Planung für den Bereich Marienburger Straße nicht mehr uneingeschränkt in der Lage ist, eine sinnvolle Verbindung zwischen den benachbarten Quartieren herzustellen. Daher beauftragte die Stadt das auch für die ursprüngliche Planung verantwortliche Büro Lehen drei, für diesen Bereich alternative städtebauliche Konzepte zu erarbeiten und dabei die verschiedenen veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Zuge der Überarbeitung konnten auch die aus dem Bürgerdialog B27 hervorgegangenen Vorschläge für die Verlegung der B27 und B28 (siehe Vorlage 212/2013) in den Rahmenplan aufgenommen werden. Die geplante Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel sowie das Abrücken der B28 im Bereich des Französischen Viertels nach Norden eröffnen die Chance, den Bereich zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße aufzuwerten sowie die Verkehrsanbindung und den Lärmschutz im Französischen Viertel zu verbessern.

Zudem ergab sich auch die Möglichkeit, eine Anfrage der Stadtwerke Tübingen (SWT), ihren Standort südlich der Eisenhutstraße zu erweitern, frühzeitig in die Rahmenplanung des an-

grenzenden Entwicklungsbereichs einzubeziehen.

2. Sachstand

2.1 Kurzanalyse/ Ausgangslage

Die Teilgebiete Schweickhardtareal und Marienburger Straße liegen am Stadteingang von Tübingen zwischen den Teilgebieten Französisches Viertel im Osten und Stuttgarter Straße/ Königsberger Straße im Westen, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Gegenwärtig ist der betrachtete Bereich sehr heterogen bebaut und genutzt und weist vielerorts städtebauliche Mängel auf. Ein in die Jahre gekommenes Autohaus mit Werkstattgebäude und großen Parkierungsflächen, die Straßenmeisterei, vereinzelte Wohngebäude und ein elfgeschossiges Hochhaus aus den 1960er Jahren sowie die Kindertagesstätte Villa Kunterbunt prägen das Gebiet südlich der B27. Nördlich befinden sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Hotel, eine Tankstelle sowie weitere Gebäude, die zum Teil außerhalb der Abgrenzung des Entwicklungsbereichs liegen, die aber dennoch in die Neuordnung einzubeziehen sind. Die durch das Betrachtungsgebiet führende B27 behindert bisher die städtebauliche Neuordnung. Für die Entwicklung müssen bestehende Nutzungen verlagert, Grundstücke erworben und neu geordnet sowie einige Bestandsgebäude in die Bebauung integriert werden. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Schindhausbasistunnels ist vorgesehen, die Brücke der B27 über die B28 rückzubauen und die Erschließung neu zu organisieren.

2.2 Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes

Das Planungsbüro Lehen drei erarbeitete für die städtebauliche Neuordnung der betreffenden Teilgebiete verschiedene Varianten für die Phase nach der Verlegung der B27 (siehe Anlagen 7-9 sowie Punkt 4.1 Lösungsvarianten). Diese unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, wie die zwei bestehenden Straßen im Westen (Stuttgarter Straße, Königsberger Straße) mit den drei Straßen im Osten (Französische Allee, Aixier Straße und Eisenhutstraße) verknüpft werden. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden die verschiedenen Varianten geprüft und jene Lösung mit den meisten Vorteilen ausgewählt und weiterentwickelt. Der vorliegende Rahmenplan zeigt das seitens der Stadtverwaltung angestrebte Bebauungs- und Verkehrskonzept und soll als Grundlage für die Entwicklung der Teilgebiete III und IV dienen. Städtebauliche Vertiefungen (z.B. Höhen, Geschosse, Dachformen, Nutzungen) und ggf. notwendige Anpassungen werden im Rahmen von künftigen Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die anderweitigen Ziele und Grundsätze des 1993 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplans für den Entwicklungsbereich bewahren ihre Gültigkeit.

2.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die städtebauliche Grundstruktur des überarbeiteten Rahmenplanes ergibt sich daraus, wie die bestehenden Straßen miteinander verknüpft werden und an welcher Stelle an die B28 angeschlossen wird (siehe Anlage 6). Der ursprüngliche Rahmenplan von 1993 sah eine Anbindung an die B28 östlich des Hotels Stadt Tübingen vor (siehe Anlage 2). Bei der Überarbeitung wurden für die Anbindung an die B28 drei Varianten geprüft (siehe Punkt 4.2 Lösungsvarianten für Anbindung an die B28 sowie Anlage 10). Ein Vollanschluss im Bereich der heutigen Überführung B27/B28 in Verlängerung der Marienburger Straße erwies sich als die sinnvollste Lösung. Dabei wird der Ziel- und Quellverkehr nach bzw. von Osten (Französisches Viertel, Wennfelder Garten) über die Marienburger Straße geführt, während der Verkehr von bzw. nach Westen über die Schweickhardtstraße geleitet wird. Verkehrsberuhigte

Bereiche im Verlauf der Königsberger Straße und der Eisenhutstraße sollen Durchgangsverkehr vermeiden und die Qualität des Fuß- und Radverkehrs sowie des Wohnumfeldes erhöhen. Bei diesem Konzept wird der motorisierte Verkehr an den Rändern geführt und so zusätzliche Verkehrsbelastungen in den bestehenden Quartieren verhindert.

Für eine verbesserte Anbindung des Französischen Viertels soll zudem auf Wunsch der Stadtverwaltung auf der Höhe Provencenweg ein Vollanschluss entstehen. Allerdings geht das Regierungspräsidium von Leistungsfähigkeitsproblemen aus, sodass ggf. nur die heutigen Fahrbeziehungen möglich bleiben, ein Linkseinbiegen aus Richtung Reutlingen damit auch zukünftig nicht möglich wäre. Diese Reduzierung der Fahrbeziehungen würde sich nachteilig auf die Möglichkeit auswirken, das Schützenhaus und das Tierheim über die Allee des Chasseurs mit einer Unterquerung der B28 anzubinden. Wie in der Vorlage 212/2013 angekündigt, wird die Stadtverwaltung beim Regierungspräsidium auf eine nochmalige Prüfung eines Vollanschlusses an dieser Stelle drängen.

Bei der gebietsinternen Erschließung sieht der ursprüngliche Rahmenplan (1993) nach der Verlegung der B27 eine Verbindung der Französischen Allee mit der Stuttgarter Straße vor. Da sich zwischenzeitlich nicht die Französische Allee, sondern die Aixier Straße zur zentralen Erschließungsstraße im Französischen Viertel entwickelt hat, wird in der Rahmenplanüberarbeitung letztere mit der rückgebauten Stuttgarter Straße verknüpft und soll so künftig als Haupterschließung des Französischen Viertels dienen. Durch ein leichtes Abknicken trifft nun die verlängerte Aixier Straße direkt auf die Kreuzung Stuttgarter Straße/ Schweickhardtstraße. Zudem wird die parallel zur Stuttgarter Straße führende Königsberger Straße bzw. Eisenhutstraße geradlinig weitergeführt und stößt an einem Platz ebenfalls auf die Aixier Straße. Teile der Königsberger Straße und der Eisenhutstraße sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Diese Straßenführung schafft eine sinnvolle Verknüpfung von Stuttgarter Straße, Aixier Straße und Eisenhutstraße und erzeugt hinsichtlich Form und Größe zweckmäßige Baublöcke unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude. Die Marienburger Straße stellt die bisher fehlende Wegeverbindung zur Umgebung in Süd-Nord-Richtung her und soll entsprechend dieser Bedeutung für den Fuß- und Radwegverkehr großzügig dimensioniert und mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die geplante Bebauung nimmt den Maßstab und die stadträumliche Prägung der bereits entwickelten Gebiete in Form von Hofstrukturen mit mehrgeschossigen Gebäuden auf. Entlang der Aixier Straße ist eine weitgehend geschlossene Bebauung vorgesehen, die den Straßenraum klar fasst und am Knotenpunkt mit der Eisenhutstraße durch einen Quartiersplatz aufgebrochen wird. Die Bestandsgebäude (Wohnhochhaus, Hotel Stadt Tübingen, Tankstelle, Lidl) werden in die Bebauung integriert und durch bauliche Strukturen ergänzt. Die fehlende Raumbildung des Hochhauses wird durch die Ergänzung von Gebäuden verbessert. Die charakteristischen Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Tübingen werden in die Bebauung eingebunden und bleiben im Quartier präsent. Die städtebauliche Struktur eignet sich zur Unterbringung unterschiedlicher Nutzungen und Einrichtungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen) und lässt unter Einbeziehung der Bestandsgebäude einen städtischen Charakter entstehen. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht – wie in den anderen Quartieren – eine parzellierte, kleinteilige Realisierung und eine Nutzungsmischung. Für die Parkierung sind Tiefgaragen sowie ggf. ein konventionelles Parkhaus vorgesehen.

Qualitäten der überarbeiteten Baustruktur liegen insbesondere in der großen Flexibilität, den zweckmäßigen Bau- bzw. Blockformen, Zuordnungen, Orientierungen, Erschließungen und Freiflächenbezügen.

2.4 Realisierung

Der erarbeitete Rahmenplan kann in drei Phasen realisiert werden (siehe Anlagen 3-5). Eine große Qualität der vorliegenden Rahmenplanüberarbeitung besteht darin, dass einige Bereiche schon vor der Verlegung der B27 entwickelt werden können und die Erschließung der Grundstücke und die Verkehrsführung auch in den Zwischenstadien funktionieren. In der Phase I und II wäre es ggf. möglich, auf der Fläche der heutigen Straßenmeisterei eine Interimparkierung zur Lösung von vorübergehenden Stellplatzengpässen in dem Bereich unterzubringen. Sobald die Kindertagesstätte Villa Kunterbunt in den Wennfelder Garten umgezogen ist und die notwendigen Grundstücke erworben und neu geordnet sind, kann mit dem ersten Bauabschnitt begonnen werden.

2.5 Französisches Viertel

Die Rahmenplanüberarbeitung zeigt auch städtebauliche Ziele für das Französische Viertel nach der Verlegung der Bundesstraßen auf. Durch das geplante Abrücken der B28 nach Norden entstehen neue Flächen, auf denen eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, die das Französische Viertel vor Lärm schützt. Diese Neubebauung entlang der B28 bietet die Chance, den Stadteingang neu zu definieren und gestalterisch zu verbessern (siehe auch Vorlage 212/2013). Zudem soll die Allee des Chasseurs mit ihrem alten Baumbestand aufgewertet werden und einen städtischen Charakter erhalten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der vorliegenden Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich Marienburger Straße sowie für Teilgebiete des Französischen Viertels zuzustimmen und die Planung der weiteren Entwicklung zugrunde zu legen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Bebauungsvarianten für die Teilgebiete III und IV

Im Zuge der Überarbeitung wurden drei Bebauungskonzepte entwickelt, die sich insbesondere durch ihre Straßenführung und städtebauliche Struktur unterscheiden (siehe Anlage 7-9). Aus Sicht der Verwaltung können damit aber die übergeordneten Ziele des Entwicklungsbereichs nicht in dieser Qualität umgesetzt werden, wie in der vorliegenden Rahmenplananpassung. Die Varianten 1 und 2 sahen eine Verknüpfung der Französischen Allee mit der Stuttgarter Straße vor (Anlagen 7 und 8). Im Zuge der Diskussion setzte sich allerdings die Erkenntnis durch, dass eine Verbindung der Stuttgarter Straße mit der Aixier Straße als zentrale Erschließungsstraße sinnvoller ist. Wesentliche Nachteile der Varianten 1 bis 3 waren ungünstige Zuschnitte der Baublöcke, eine komplizierte Verkehrsführung sowie eine schwierige etappenweise Realisierung. Bei den Varianten 1 bis 3 konnte nicht die Qualität der An- bzw. Verknüpfung der bestehenden Quartiere erreicht werden wie bei dem vorliegenden Rahmenplan.

4.2 Varianten für die Anbindung an die B28

Im Zuge der Überarbeitung des Rahmenplanes wurden zwei weitere Varianten für die Anbindung an die B28 überprüft: einerseits eine Anschlussstelle zwischen dem Hotel Stadt Tü-

bingen und der Tankstelle und andererseits östlich des Parkhauses Französisches Viertel bei „Bei den Pferdeställen“. Wesentliche Nachteile bei diesen Lösungen sind u.a. unvorteilhafte städtebauliche Strukturen, stärkere Verkehrsbelastungen in den Bestandsquartieren, eine schwierigere etappenweise Realisierung, zusätzliche Grunderwerbe sowie ungünstige Distanzen zwischen den Knotenpunkten (siehe Anlage 10).

5. Finanzielle Auswirkung

Für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Marienburger Straße werden Ausgaben für den Zwischenerwerb zahlreicher Grundstücke, für die Freimachung der Flächen, für die Beseitigung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie für die Herstellung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen anfallen. Einnahmen werden durch den Verkauf der Grundstücke sowie durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erzielt. Die Finanzierung der Maßnahmen wird über das Treuhandkonto des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs erfolgen. Die Höhe der Ausgaben lässt sich nach heutigem Kenntnisstand noch nicht mit ausreichender Genauigkeit beziffern. Da von hohen entwicklungsunbeeinflussten Werten für die zu erwerbenden Grundstücke auszugehen ist (z.T. Bebauungspläne mit Festsetzung Mischgebiet oder Wohnbaufläche bereits vorhanden), könnten die Entwicklungskosten die Einnahmen übersteigen.

6. Anlagen