

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Foyer/Blauer Turm"**
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes
und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss

Bezug:

Anlagen: 7

- Anlage 1 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 2 HQextrem und Lärmpegelbereiche
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 5 Teil U.1 Umweltfachbeitrag
- Anlage 5 Teil U.2 Bestandsplan
- Anlage 5 Teil U.3 Grünordnerische Maßnahmen
- Anlage 6 Auswertung Stellungnahmen frühz Beteiligung
- Anlage 7 Verfahrens- und Datenübersicht

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2014 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Der südliche Stadteingang soll unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden in qualitätvoller Weise entwickelt und mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Dies soll durch eine urbane Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen sowie den vorhandenen kulturellen Einrichtungen geschehen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ beschlossen (vgl. Vorlage 417/2011), nachdem die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 (ehemals „Foyer“) erworben, verschiedene Nutzungsszenarien (vgl. Vorlage 226/2011) entwickelt und eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung eines Hotels durchgeführt hatte. Ziel ist es, das innerstädtische Grundstück einer geordneten Nutzung zuzuführen. Der Abbruch der Bauruine des „Foyer“ ist im Jahr 2012 erfolgt.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beabsichtigt, außer dem bestehenden Fitnessstudio und dem Tanzlokal mit Restaurant, eine Spielhalle in den Untergeschossen und auf den geschlossenen Fassadenteilen des Gebäudes großmaßstäbliche Werbeanlagen zur Fremdwerbung unterzubringen. Die derzeitige Büronutzung soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 19 und 21 markieren den südlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum und sollen mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Es wird eine hochwertige städtebauliche Entwicklung angestrebt. Teile der beantragten Nutzungsänderungen in den Bestandsgebäuden sind geeignet, die Erreichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen und dabei insbesondere die geplante Nutzungsmischung mit Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum zu erschweren. Deshalb müssen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ insbesondere Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe im Kontext mit dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich geprüft und planungsrechtlich geregelt werden. Insbesondere die für die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Friedrichstraße 21 beantragte Spielhalle und die großflächigen Werbeanlagen für Fremdwerbung an der Südfassade des Blauen Turms gefährden die städtebaulichen und gestalterischen Ziele. Auch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten könnte das Wohnen in der angestrebten Nutzungsmischung nachhaltig stören.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne existieren, die es ermöglichen, die o.g. Zielsetzungen umzusetzen, besteht ein Planungserfordernis.

2. Sachstand

2.1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ wird einerseits die Entwicklung des südlichen Eingangsbereichs zur Innenstadt angestrebt. Andererseits soll dieses Gebiet mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Dies soll durch eine urbane Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen sowie den vorhandenen kulturellen Einrichtungen geschehen. Mit diesen Zielen soll das ehemalige Foyer-Grundstück entwickelt werden. Die Bestandsgebäude „Blauer Turm“ und „Kino Blaue Brücke“ auf den Grundstücken Friedrichstraße 19 und 21 sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Der Bereich soll in qualitätvoller Weise städtebaulich und gestalterisch entwickelt werden, um der Eingangsfunktion zur Innenstadt gerecht zu werden. Bei Planung und Realisierung ist zudem der Komplexität des Standorts Rechnung zu tragen: die Lage zwischen der „Blauen Brücke“ und der Steinlachbrücke, die öffentlichen Straßenräume und die städtebauliche Akzentuierung, die mit der geplanten Bebauung des östlichen Güterbahnhofsgeländes korrespondieren soll. Zu berücksichtigen sind zudem die unmittelbare Lage am Steinlachufer, die Bahnlinie Tübingen – Stuttgart sowie die Blickbeziehung vom und zum denkmalgeschützten Schloss Hohentübingen und auf die die Stadtsilhouette prägenden Verbindungshäuser des Österbergs.

2.2. Veränderungssperre

Nachdem der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ beschlossen hatte, fasste er am 25.10.2012 den Satzungsbeschluss einer Veränderungssperre, um die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern (vgl. Vorlage 339/2012). Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 18.11.2013 um ein Jahr verlängert (vgl. 396/2013). Die Gültigkeit der Veränderungssperre endet am 19.12.2014.

2.3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde nach Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt am 04.05.2013 vom 06.05.2013 bis 17.05.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 31.05.2013 aufgefordert. Die Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit fand am 08.05.2013 statt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zusammenfassend dargestellt. Siehe Anlage 6.

2.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ sind im Flächennutzungsplan 1993 des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen, zuletzt geändert am 08.03.2013 als Flächen für den Gemeinbedarf (Foyer-Grundstück Friedrichstraße 12) und als gemischte Bauflächen (Friedrichstraße 19 und 21) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Stadtbauplan „Östlich der Karlstraße“, gen. am 23.10.1911 und der Ortsbauplan „Blaue Brücke“ vom 28.08.1959 werden vom Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ überlagert und sind in dessen Geltungsbereich nicht mehr anzuwenden.

2.5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das derzeit unbebaute Foyer-Grundstück Friedrichstraße 12 wurde in einem mehrstufigen Planungsprozess erarbeitet, den die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT auf der Grundlage verwaltungsinterner Massenstudien mit den potenziellen Investoren durchführte. Resultat ist die Erstellung eines Sockelgeschosses, das nahezu das gesamte Grundstück überdeckt. Darauf sollen drei Einzelgebäude so gruppiert werden, dass ein Gebäude die Friedrichstraße fasst – und zusammen mit dem Blauen Turm den Eingang in die Innenstadt markiert - und mit den beiden anderen Gebäuden einen Hof auf dem Dach des Sockelgeschosses bildet.

Ein wesentlicher Baustein des zukünftigen Nutzungskonzepts ist die Ansiedlung eines Hotels an der Friedrichstraße. Aufgrund seiner prägenden Wirkung am südlichen Stadteingang wurde der Baukörper mehrfach im Gestaltungsbeirat behandelt.

Da das Hotel nur eine Teilfläche des Grundstücks benötigt, vermarktet die WIT die weiteren Grundstücksteile separat. Als Nutzungen sind derzeit eine Sprachschule, eine Firma aus der IT-Branche und weitere Bürodienstleister sowie Wohnungen in der Verhandlung.

Das Foyer-Grundstück grenzt unmittelbar an den Gewässerrandstreifen der Steinlach an, der nicht überbaut wird. An der Steinlach soll im Zusammenhang mit der Neubebauung eine naturnahe Umgestaltung erfolgen. Diese Planung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts, auf relevante Aspekte für den Bebauungsplan wird dort jedoch hingewiesen.

Die beiden Grundstücke Flst.Nr. 6786 (Blauer Turm) und 6787 (Kino) östlich der Friedrichstraße sind geprägt durch die bestehenden Gebäude und ihre Nutzungen. Das Kino „Blaue Brücke“ hat zumindest Bedeutung für die Universitätsstadt Tübingen, ist aber auch Anziehungspunkt für kleinere Gemeinden in der Region. Im Blauen Turm ist derzeit ein Teil der Stadtverwaltung – und damit eine Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger - untergebracht. Die Folgenutzung dieser Büroflächen ist derzeit noch unklar. Ein Bauantrag zur Umnutzung in Wohnungen liegt vor. Auch durch die Größen des bestehenden Fitnessstudios, Restaurants und Tanzcafés im Blauen Turm werden Kunden und Gäste aus der Stadt oder näheren Umgebung angesprochen.

2.6. Wesentliche Planinhalte

Das Foyer-Grundstück soll im Bebauungsplan als Mischgebiet, die Grundstücke östlich der Friedrichstraße sollen als Kerngebiet ausgewiesen werden. In beiden Gebieten soll eine gemischte Nutzung realisiert werden, wobei im Bestandsgebiet das vorhandene Kino und das Tanzlokal bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Ziel, das Gebiet mit einer hochwertigen Nutzung zu entwickeln, das an den zentralen Versorgungsbereich angebunden ist und damit einen adäquaten Eingang ins südliche Stadtzentrum darstellt, erfordert den Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen oder ähnlichen Betrieben. Auch die Anzahl und Art von Werbeanlagen werden deshalb reglementiert.

Das Plangebiet bildet den Eingang ins südliche Stadtzentrum und dies soll auch durch die Gebäude zum Ausdruck gebracht werden. Der Blaue Turm und das geplante Hotel sollen eine Art Tor bilden. Dem ehemaligen Foyer-Grundstück kommt daher die besondere Aufgabe zu, in dieser außergewöhnlichen stadträumlichen Situation mit schwieriger Topografie und

sehr heterogener Umgebung eine neue Adresse zu bilden, die ein positives Image aufbaut und eine neue Identifikation schafft. Dies soll die Attraktivität des südlichen Stadtzentrums steigern und zur Stärkung der Innenstadt Tübingens beitragen. Um in diesem Sinne das geplante städtebauliche Konzept realisieren und auf den starken Höhenversatz des Grundstücks reagieren zu können, müssen die festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Grundflächenzahl (GRZ) und in der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind Festsetzungen von Maßnahmen erforderlich.

2.7. Erschließung

Die Grundstücke der Bestandsgebäude sind erschlossen. Die Verkehrserschließung des ehemaligen Foyer-Grundstücks soll über die Friedrichstraße bzw. die Schaffhausenstraße erfolgen. Es wird keine unzumutbare Belastung für die angrenzenden Siedlungsgebiete erwartet.

2.8. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung und Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ für die jeweiligen Bereiche ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 5.330,20 m². Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB darf somit durchgeführt werden.

Beim Verfahren gem. § 13a BauGB sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Punkt 7 zu berücksichtigen. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Durch die Planung kommt es jedoch zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Flora und Fauna

Dem unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt im Hinblick auf die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung zu. Die Habitatpotenzialanalyse, die auch die Umgebung des Plangebietes berücksichtigt, listet als relevante Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechse) und Fische auf.

Der im Bereich des Foyer-Grundstücks nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende gewässerbegleitende Auwaldstreifen entlang der Steinlach ist gemäß Umweltfachbeitrag als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop klassifiziert und entspricht dem prioritären FFH-Lebensraumtyp 91E0 „Auwälder mit Erle, Esche und Weide“. Negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf diesen Uferstreifen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden.

Sollte es durch die Neubebauung oder bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden zum Verlust einzelner Vogelniststätten und Fledermausquartiere kommen, sind vorher geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Schaden ist von streng geschützten Zauneidechsen abzuwenden.

Besonders oder streng geschützte Fischarten kommen in der Steinlach nicht vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Fischart Groppe können durch Regelung bau- oder betriebsbedingter Gewässereinleitungen in die Steinlach verhindert werden. Durch die Neubebauung wird nicht in das Gewässerbett der Steinlach eingegriffen, so dass es durch den Bebauungsplan zu keinen Beeinträchtigungen für die Fischfauna kommt.

Boden

Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades im Bereich „Foyer“ sowie in geringem Umfang im Bereich der geplanten Stellplatzflächen südlich des „Blauen Turms“. Durch das Entwässerungskonzept mit Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung sowie teildurchlässige Beläge werden negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss vermieden.

Der Gewässerrandstreifen der Steinlach wird freigehalten, sodass hierdurch keine Eingriffe in das Gewässer und seine Ufer erfolgen.

Hochwasser

Wegen der bereits gebauten Hochwasserschutzmaßnahme sind keine Wasserstandserhöhungen in der Steinlach und keine Veränderung des Hochwasserabflusses zu erwarten. Es entsteht keine Veränderung der Hochwassersituation für die Ober- und Unterlieger. Das Plangebiet wird in Teilen bei extremen Hochwasserereignissen betroffen.

Klima/Luft

Es erfolgt eine Frisch- und Kaltluftzufuhr aus dem Steinlachtal von geringem Ausmaß. Eine weitere Bremswirkung dieser Kaltluftzufuhr durch die Neubebauung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Umgebung. Die Kaltluftströme in größerer Höhe werden durch die Bebauung nicht beeinflusst. Veränderungen für die vorhandene Bebauung, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, sind nicht zu erwarten.

Durch den Verkehr auf der B28 und der Friedrichstraße besteht eine deutliche Belastung durch Luftschadstoffe.

Landschaft

Das optische Erscheinungsbild des Gebietes wird derzeit geprägt durch die innerstädtische Lage mit Siedlungs-, Gewerbe-, Straßen- und Gleisflächen mit einer hohen baulichen Dichte und hohem Versiegelungsgrad.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird im Norden durch die Steinlach und das naturnahe südliche Ufer mit prägendem gewässerbegleitendem, naturnahem Gehölzstreifen und breitem Vorland charakterisiert. Durch die Neubebauung, die teilweise die Höhe des „Blauen Turms“ erreicht und sorgfältig entwickelte Fassaden- und Freianlagengestaltungen aufweist (die Projekte werden im Gestaltungsbeirat behandelt), soll der Eingang in das südliche Stadtzentrum aufgewertet werden. Das Gebiet wird gegenüber dem Bestand verdichtet. Das neue Quartier soll jedoch im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv gestaltet werden. Die Eingangsfunktion in das südliche Stadtzentrum wird ablesbar werden. Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen von der Schaffhausenstraße und der Friedrichstraße aus auf den Grünzug entlang der Steinlach zum Teil unterbrochen. Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sollen diese Beeinträchtigung mindern. Es soll ein ansprechendes und gegenüber dem Bestand aufgewertetes Erscheinungsbild entstehen.

Mensch / Bevölkerung

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Friedrichstraße, der Poststraße, der B 28 und der angrenzenden Bahnlinie ergeben sich hohe Lärmbelastungen. Durch die lärmabschirmende Wirkung der Neubauten entlang der Friedrichstraße reduzieren sich die Werte auf der lärmabgewandten Seite jedoch deutlich, sodass sie unter den Vorbelastungswerten ohne Neubebauung liegen. An den straßenzugewandten Fassaden kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier müssen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine geschützten Kultur- oder Baudenkmale. Bei der Stadtsilhouette von Tübingen mit den dominanten kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden Stiftskirche und Schloss Hohentübingen handelt es sich um ein besonderes Kulturdenkmal, für das lt. § 15 Abs. 3 DSchG ein Umgebungsschutz besteht. Deshalb wurden die geplanten Gebäudehöhen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Ergebnis

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter auf ein unerhebliches Maß reduziert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Dadurch wäre zu befürchten, dass sich vor allem durch die beabsichtigten Änderungen auf dem Grundstück Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) Nutzungen ansiedeln, die mit dem städtebaulichen und gestalterischem Ziel eines attraktiven Stadteingangs unvereinbar wären. Die Entwicklung des Foyer-Grundstücks wäre nicht wie geplant möglich.

5. Finanzielle Auswirkung

Es erfolgt eine Grundstücksbereinigung entlang der Böschungsoberkante der Steinlach sowie entlang der Nordseite und im Bereich des westlichen Endes der Schaffhausenstraße, hier zur Errichtung einer Wendeanlage. Die Flächen werden von der Stadt erworben. Für eine kleine Teilfläche entlang der Schaffhausenstraße erfolgt ein Grundstückstausch zwischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen WIT und der Stadt.

Zur Herstellung des öffentlichen Platzes an der Friedrichstraße wird die Stadt das erforderliche Grundstück erwerben. (Siehe Vorlage 245/2014.)

Von der Stadt müssen insgesamt ca. 388 m² Fläche erworben werden. Die finanziellen Mittel sind im Sonderhaushalt unter der HH.Stelle 7.6158.9551.000-0140 und deckungsfähigen Haushaltsstellen verfügbar.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2014 (Anlage 1)

Karten HQ extrem und Lärmpegelwerte (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen vom 13.06.2014 (Anlage 3)

Begründung vom 13.06.2014 (Anlage 4)

Umweltfachbeitrag vom 13.06.2014 (Anlage 5, Teile U.1-3; wird nur den Fraktionen im 12er-Verteiler zugeschickt; steht im Amtsinfo zur Einsicht bereit)

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 7)