

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Corrensstraße / Im Rotbad Teil II"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren sowie Bewilligung einer außerplanmäßigen Ausgabe
Bezug:	537a/2009, 347/2013, 347b/2013
Anlagen: 3	Anlage 1 zu Vorlage 298_2014_Geltungsbereich Anlage 2 zu Vorlage 298_2014_Lageplan und Schnitt Anlage 3 zu Vorlage 298_2014_Modellphoto

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ wird der Siegerentwurf der Planungskonkurrenz „Neubebauung Corrensstraße“ (Anlage 2) zugrunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
4. Die Ortsbaupläne 86 „Untere Viehweide, Teil II“, rechtskräftig seit 05.07.1956 und 110 „Corrensstraße – Im Rotbad“, rechtskräftig seit 05.07.1957 sowie der Bebauungsplan 428 „Im Schönblick / Corrensstraße“, rechtskräftig seit 19.07.1996 werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

5. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
6. Zum Ausgleich des wirtschaftlichen Nachteils aus der Mietzinsreduzierung gewährt die Universitätsstadt Tübingen der Hofkammer des Hauses Württemberg einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 275.000 €. Dazu wird bei der HH-Stelle „1.6200.7010.000 Mietzuschüsse für den sozialen Wohnungsbau“ eine außerplanmäßige Ausgabe bewilligt. Die Deckung erfolgt in derselben Höhe aus der HH-Stelle „1.6200.6630.000 Schaffung günstigen Wohnraums“.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Jahr 2014	Folgej.:
Bei HHStelle veranschlagt:	1.6200.6630.000	800.000 €	€
Verwendung der Mittel:	1.6200.7010.000	275.000 €	
Restmittel:		525.000 €	

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts an der Corrensstraße in Richtung Wohnbebauung mit einer ergänzenden, kleinteiligen Gewerbenutzung und einem öffentlichen Platz als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Betrieb des Max-Planck-Instituts auf dem Grundstück Corrensstraße 41 wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das Institutsgebäude und die zugehörigen Gewächshäuser werden seit dem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Die Hofkammer des Hauses Württemberg hat das Grundstück vom Land Baden-Württemberg erworben, mit dem Ziel dort eine Wohnbebauung mit einem Anteil an kleinteiligen Gewerbeeinheiten zu realisieren. Auch das nördlich angrenzende Grundstück Corrensstraße 45 mit dem ehemaligen „Direktorenwohnhaus“ wurde vor einiger Zeit verkauft, der Erwerber hat ebenfalls Interesse an einer Entwicklung des Grundstücks.

Für beide Grundstücke wurde auf Basis der vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 14.10.2013 beschlossenen, städtebaulichen Eckpunkte eine Planungskonkurrenz mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der erstplazierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff soll als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herangezogen werden.

Die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) hat mit Schreiben vom 19.08.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt, eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

2. Sachstand

Planungskonkurrenz

Die unmittelbar benachbarten Grundstücke Im Rotbad 47-57 und Corrensstraße 36-46, die ebenfalls dem Land Baden-Württemberg gehört hatten, wurden in den letzten Jahren jeweils auf der Grundlage eines neu geschaffenen Planungsrechts mit Geschosswohnungsbau bebaut. Die bisherige Bebauung innerhalb des Plangebiets weicht insbesondere auf dem Grundstück Corrensstraße 41 sowohl von der Art der baulichen Nutzung wie auch von den vorhandenen Baukörpern strukturell von der Umgebungsbebauung ab und stellt einen Fremdkörper dar. Eine Entwicklung der ehemaligen Institutsfläche in Richtung Wohnen bietet sich auf Grund der besonderen Lagegunst in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtbusnetz und einem schönen Ausblick auf die Schwäbische Alb an.

Bereits 2009 bildete sich die Bürgerinitiative (BI) Corrensstraße, die gemeinsam mit der Verwaltung städtebauliche Eckpunkte für die Neubebauung des Grundstücks erarbeitete. Im Vordergrund stand dabei eine Gesamtbetrachtung des Umfeldes. Durch die Ausbildung eines Quartiersplatzes und die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbeflächen sollte ein zentraler Treffpunkt geschaffen werden. Die mit der BI entwickelten Eckpunkte wurden im Oktober 2010 im Planungsausschuss vorgestellt (SV 537a/2009) und vom Land den Verkaufsverhandlungen als städtebauliche Vorgaben zugrunde gelegt.

Nach Bekanntwerden des Verkaufs des Grundstücks Corrensstraße 41 an die Hofkammer wurde insbesondere von unmittelbaren Anwohnern, die in den letzten Jahren in die neuen Wohngebäude Im Rotbad 47-57 und Corrensstraße 36-46 eingezogen sind, die Anwohnerinitiative (AWI) Corrensstraße gegründet. Von der AWI wurden die mit der BI erarbeiteten Vorgaben kritisch hinterfragt. Vor allem äußerten sie sich ablehnend gegenüber der Schaf-

fung eines öffentlichen Platzes und der angedachten Nutzungsmischung mit 10 % kleinteiligem Gewerbe.

Von der Verwaltung wurden daraufhin zahlreiche Gespräche mit den verschiedenen Interessengruppen, der AWI, der BI und der Hofkammer geführt und die städtebaulichen Eckpunkte für die geplante Mehrfachbeauftragung in einigen Punkten neu formuliert und konkretisiert. Die neugefassten Eckpunkte wurden anschließend im Oktober 2013 im Planungsausschuss diskutiert und mehrheitlich beschlossen (SV 375b/2013).

Von der Eigentümerseite wurde anschließend auf der Grundlage der beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte eine Planungskonkurrenz (Mehrfachbeauftragung) mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Das Planungsgebiet umfasste die Flurstücke 1646 und 1418/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha. Im zu entwickelnden Gesamtkonzept sollten grundsätzliche Aussagen zu Bebauung, Erschließung, öffentlichen und privaten Wegeverbindungen sowie zur Gestaltung des Freiraumes gemacht werden. Die Vorzüge der Südost-Hanglage sollten ebenso wie die prägenden Landschaftselemente – der Platanenhain, die Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze und die Natursteinmauer im Süden - in den Überlegungen berücksichtigt werden.

Das Preisgericht war neben den Fachgutachtern auch mit Vertreterinnen des Gemeinderates, der Verwaltung und der BI und der AWI besetzt. In der Jurysitzung am 16.05.2014 empfahl das Preisgericht nach ausführlicher und intensiver Diskussion dem Auslober einstimmig, die mit dem ersten Rang ausgezeichnete Arbeit des Architekturbüros Ackermann + Raff zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Dieser Entwurf wurde von der Jury wie folgt beurteilt:

„Die Topografie und die Aussicht sind es, die den Ort prägen. Die Verfasser reagieren auf diese Besonderheit mittels terrassierten Plateaus entlang des Hanges, die neun Baukörpern Halt geben. Dabei werden die Volumina so geortet, dass Durchblicke quer und diagonal von der angrenzenden Nachbarschaft möglich bleiben. Neben der Ausrichtung der Gebäude symbolisieren die vorgeschlagenen Dachsignets das Eingehen auf die unterschiedliche Nachbarbebauung.

Das für den Entwurf prägende Element der Terrassen wird am Gebäude mit entsprechender Wohnnutzung nachgewiesen und kommt in Folge bei den Freiflächen einer hohen Bedeutung in der Materialisierung und Ausarbeitung zu. Hier fehlen seitens der Verfasser entsprechende Aussagen.

Die Ausformulierung des Quartiersplatzes mit Café und gewerblichem Angebot wird in seiner Konzentration an der Ecke Corrensstraße/Im Rotbad und aufgrund seiner großzügigen Öffnungen in beide Richtungen des Straßenraums positiv bewertet.

Kritisch angemerkt wird der für einen Teil der Gebäude vorgeschlagene schmale Grundriss-zuschnitt mit schwieriger interner Erschließung und ungünstiger Nord-West-Ausrichtung. Die Unterbringung der Stellplätze in drei einzelne Tiefgaragen mit jeweils getrennten Zufahrten lässt Wirtschaftlichkeit erwarten und dient einer guten Adressbildung. Wiederum ungünstig und mit unnötiger Unruhe für die Nachbarbebauung verbunden wird die Platzierung der öffentlichen Stellplätze entlang der Corrensstraße angesehen. Hinterfragt wird die Ausformulierung der durchgehend hohen Mauer entlang der Straße Im Rotbad ohne jeglichen Zugang zum Quartier. Die Freiraumqualität der knapp an diese Mauer grenzenden Baukörper ist eingeschränkt.

Der Umgang mit dem Naturraum der geschützten Feldgehölzhecke stellt einen erfreulichen Beitrag der Arbeit im Außenraum dar.“

Die städtebaulichen Eckpunkte insbesondere in Bezug auf die Dichte und den Anteil an kleinteiliger gewerblicher Nutzung werden eingehalten. Auch die gestalterischen Vorgaben inklusive der Erhaltung der prägenden Landschaftselemente werden berücksichtigt.

Auf Grund der im Juryprotokoll genannten Kritikpunkte ist der Entwurf im weiteren Verfahren insbesondere in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Reduzierung der Zahl der öffentlichen Stellplätze entlang der Corrensstraße auf wenige Kundenparkplätze für die gewerbliche Nutzung und für ein Teilauto-Angebot
- Öffnung der Natursteinmauer entlang der Straße Im Rotbad in Teilbereichen
- Überarbeitung der Wohnungsgrundrisse und Optimierung der Erschließung
- Genauere Angaben zur Materialität und zur Ausführung des Quartiersplatzes, der internen Freibereiche sowie der prägnanten Stützmauern.

Umweltbelange/Artenschutz

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse zur Erfassung der Lebensräume der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen - vor allem Brutvögel und mögliche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Arten – innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Gebäude haben ein Potenzial als Quartiere für Fledermäuse und als Nistplätze für gebäudebrütende Vogelarten. Auch einzelne Gehölze - die Platanen des Hains, eine Pappel am östlichen Grundstücksrand sowie wenige größere Bäume besonders an den Außenseiten des Areals - weisen Höhlen auf, die sich als Quartiere für Fledermäuse und als mehrjährig nutzbare Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten eignen. Das Gebiet hat darüber hinaus ein hohes Potenzial als mögliches Jagdgebiet für streng geschützte Fledermausarten.

In dem umfangreichen Strauch- und Gehölzbestand mit dichtem Unterwuchs innerhalb des Geltungsgebiets sind besonders geschützte gebüsch- und freibrütende Vogelarten und andere entsprechende Habitate besiedelnde Tierarten anzunehmen. Im Bereich der offenen z. T. wenig bewachsenen und besonnten Standorte mit Ruderalvegetation und angrenzenden dichten Gebüschbereichen ist ein Vorkommen der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichneten Zauneidechse (Vorwarnliste) zu vermuten. So könnte auch die Natursteinmauer am südlichen Rand des Grundstücks als Teilhabitat von dieser Art genutzt werden. Auch andere Reptilienarten, die dichte Vegetationsbereiche als Versteck und Rückzugsmöglichkeit im Wechsel mit sonnigen, vegetationsarmen Abschnitten benötigen, ebenso wie wertanzeigende besonders geschützte wärmeliebende Schmetterlings-, Wildbienen oder andere Insektenarten sind nicht auszuschließen.

Auf Grund dieses Ergebnisses ist es erforderlich, weitere Erhebungen durchzuführen, um festzustellen, welche besonders oder streng geschützten Tierarten durch die geplanten Eingriffe betroffen sein könnten und um ein entsprechendes Konzept für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten.

Preisgebundener Wohnraum

Das zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks geltende Haushaltsrecht sah die Öffentliche Ausschreibung des Grundstücks durch das Land Baden-Württemberg und die Vergabe an den Meistbietenden vor. Durch den sehr hohen Kaufpreis für das Grundstück entwickelte sich eine politische Diskussion, die letztlich zu einer diesbezüglichen Änderung der Landeshaushaltsordnung geführt hat. Allerdings ist die geänderte Vorschrift grundsätzlich auf abgeschlossene Verkaufsfälle und damit auch auf das Grundstück Corrensstraße 41 nicht anwendbar. Auf Basis des mit den Fraktionen des Gemeinderates abgestimmten Schreibens von OB Boris Palmer vom 06. Juni 2014 an den Minister für Finanzen und Wirtschaft Nils

Schmid konnte mit dem Land und der Hofkammer der folgende Kompromiss erzielt werden.

- Die Hofkammer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Tübingen 10 Prozent der Wohnungen, maximal 700 qm Wohnfläche (voraussichtlich 8 Wohnungen) zu einem um ein Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Mietzins zu vermieten.
- Die Bindung des reduzierten Mietzinses beträgt 15 Jahre.
- Die Stadt Tübingen und das Land Baden-Württemberg bezahlen jeweils 275.000 € an die Hofkammer zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile aus der Mietzinsreduzierung.

Einzelne Fragen hinsichtlich der hierzu erforderlichen Rahmenbedingungen für das Bauleitplanverfahren bedürfen jedoch noch einer detaillierten Abstimmung mit dem Ministerium. Die Reduzierung des Mietzinses und die Bindungsfrist entsprechen den Regelungen des Landeswohnraumförderprogramms. Die Höhe der Ausgleichszahlung ergibt sich durch das Delta zwischen der bisherigen Kalkulation der Hofkammer und der Ertragssituation bei einer Realisierung preisgünstigen Wohnraums wie dargestellt. Sie ist mit den für das Projekt an der Haußerstraße kalkulierten Kosten vergleichbar.

Bei der Ausgleichszahlung von 275.000 € handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Tübingen. Angesichts des engen Wohnungsmarktes und des großen Bedarfs an gefördertem Wohnraum erscheint die Ausgabe angemessen, insbesondere, da das Land Baden-Württemberg ebenfalls eine Summe in gleicher Höhe einbringt. Die Ausgleichszahlung kann aus der HH-Stelle 1.6200.6630.000 Schaffung günstigen Wohnraums finanziert werden, die vom Gemeinderat im Rahmen der HH-Beratungen 2014 beschlossen und mit 800 T€ ausgestattet wurde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben und empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen.

Dieses sieht auf dem Grundstück Corrensstraße 41 ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Institute für Wissenschaft und Forschung“ sowie auf dem Grundstück Corrensstraße 45 eine Wohnbebauung mit sehr geringer Dichte vor. Die Umsetzung des Ergebnisses der Planungskonkurrenz und damit einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Corrensstraße 41 sowie die Herstellung des geplanten Quartiersplatzes unter dem Platanenhain im Kreuzungsbereich Corrensstraße / Im Rotbad wären nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Gutachten, die für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind, werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Darüber hinaus wird die Stadt mit der Vorhabenträgerin zu gegebener Zeit einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes, beispielsweise die Herstellung des öffentlichen Platzes, abschließen.

Für den Ausgleich des wirtschaftlichen Nachteils aus der Mietzinsreduzierung fällt ein einmaliger städtischer Mietzuschuss von 275.000 € an. Für die Schaffung günstigen Wohnraums hat der Gemeinderat mit Beschluss des Haushaltsplans 2014 (Vorlage 811/2013 Interfraktio-

neller Antrag) Haushaltsmittel in Höhe von 800.000 € bereitgestellt. Die Mittel sind unter der HH-Stelle 1.6200.6630.000 als Sachausgaben veranschlagt. Für die Gewährung des Mietzuschuss ist die Anlegung einer neuen HH-Stelle (Umwidmung in Zuschüsse) mit Bewilligung einer außerplanmäßigen Ausgabe notwendig.

6. Anlagen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1)

Ergebnis der Planungskonkurrenz, Plan 1-4 (Anlage 2)

Ergebnis der Planungskonkurrenz, Modellphoto (Anlage 3)