

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Christoph Hoja, Telefon: 2362  
Stefanie Lausch, Telefon: 2762  
Gesch. Z.: 71/La

Vorlage 131/2009  
Datum 24.04.2009

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im: **Nordstadtbeirat**

---

**Betreff: Innenentwicklung im Bereich der Nordstadt  
Zurückstellung der Bärenspitz-Planung**

Bezug: Vorlage 291/2008, Antrag der W.U.T. Nr. 558/2008

Anlagen: Corrensstraße 41 (Anlage 1)

---

### **Zusammenfassung:**

Mit dem Ziel, die Innenentwicklung in Tübingen voranzutreiben, wurde außer innerstädtischen Brachflächen und Baulücken auch der Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen wie z. B. der Waldhäuser Straße geprüft. Durch einen partiellen Straßenrückbau könnten im Bereich der Grünfläche des Bärenspitzes in der Nordstadt weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Auch wenn die Planung bei Teilen der Bevölkerung auf erhebliche Widerstände gestoßen ist, wird aus Sicht der Verwaltung der Rückbau der Waldhäuser Straße in Verbindung mit einer teilweisen Bebauung des Bärenspitzes nach wie vor als städtebaulich sinnvolles und nachhaltiges Projekt bewertet.

Da jedoch in den letzten Monaten Fortschritte bei anderen städtebaulich wichtigen und im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung vielversprechenden Projekten in diesem Bereich der Nordstadt erzielt werden konnten, wie bei den Projekten Corrensstraße und Waldhäuser Straße, sollen die Planungstätigkeiten schwerpunktmäßig auf diese in der Planung bereits fortgeschrittenen, prioritären Projekte konzentriert werden.

Das Projekt „Bärenspitz“ wird bis auf weiteres zurückgestellt, um zunächst den Fokus auf einzelne Schwerpunkt-Projekte zu setzen, die nacheinander angegangen werden sollen.

### **Ziel:**

Die Innenentwicklung in der Nordstadt soll vorangetrieben werden.

### **Bericht:**

## **1. Anlass / Problemstellung**

Mit dem Rückbau der Waldhäuser Straße soll eine Innenentwicklung im Bereich des Bärenspitzes ermöglicht werden, um zusätzliche, innenstadtnahe Baumöglichkeiten zu schaffen.

Der Rückbau der Waldhäuser Straße in Verbindung mit einer partiellen Bebauung des Bärenspitzes waren Thema in den Sitzungen des Planungsausschusses am 8. September und 6. Oktober 2008. Bereits in den 80er Jahren war eine Bebauung des Bärenspitzes in der Bevölkerung und den Gremien kontrovers diskutiert worden. Alte Bedenken gegen eine Bebauung und neue Fragen aus den Gremien sollten vor einer Entscheidung zunächst geklärt werden.

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 12. Dezember 2008 wurde deutlich, dass aus den Reihen der Bevölkerung erhebliche Widerstände gegen eine Bebauung des Bärenspitzes und den damit verbundenen Rückbau der Waldhäuser Straße zu erwarten sind.

## **2. Sachstand**

### **2.1 Prüfaufträge zur Innenentwicklung im Bereich des Bärenspitzes**

Aus den Gremien wurden mehrere Prüfanträge an die Verwaltung gestellt, die im Folgenden behandelt werden.

#### Verkehrsbelastung Waldhäuser Straße

Aus den Gremien wurde die Frage nach der derzeitigen Verkehrsbelastung auf der Waldhäuser Straße gestellt. Bisher wurden auf der Waldhäuser Straße keine Verkehrszählungen durchgeführt. Es liegen jedoch Verkehrszählungsdaten an der Sigwartstraße / Ecke Hölderlinstraße von Ende 2007 vor. Daraus abgeleitete Schätzungen ergeben, dass auf der Waldhäuser Straße von einer Belastung mit ca. 4000 Kfz/Tag auszugehen ist, eine überschaubare Belastung verglichen mit anderen innerstädtischen Straßen.

#### Einschätzung des Gutachterausschusses zur Vermarktbarkeit der vorgeschlagenen Baumöglichkeiten

Von Seiten des Gutachterausschusses wurde eine Vermarktungsanalyse für die vorliegenden Bebauungsvarianten erstellt. Verschiedene Makler, Architekten, Bank- und Immobilienfachleute wurden um eine Einschätzung der Vermarktbarkeit der Grundstücke gebeten. Die Vermarktungschancen einer Bebauung auf dem Bärenspitz werden folgendermaßen eingeschätzt: Je weiter oben auf dem Bärenspitz, desto besser sind die Vermarktungschancen der Grundstücke. Die Grundstücke im Kurvenbereich hingegen sind wegen der Verkehrsbelastung des bergan fahrenden Verkehrs schwieriger zu vermarkten. Unabdingbare Voraussetzung für eine Vermarktbarkeit dieser Grundstücke ist daher aus Gutachtersicht eine Verkehrsberuhigung der Waldhäuser Straße.

#### Orchideenvorkommen

Von Seiten der W.U.T. wurde mit Schreiben vom 29.10.2008 (Antragsnr. 558/2008) beantragt, umfassend über bestehende naturschutzfachliche Bedenken zu informieren und eine naturschutzfachliche Stellungnahme der Naturschutzbehörden zum Bärenspitz anzufordern. Eine Bürgerin hatte zuvor Orchideenvorkommen auf dem Bärenspitz gemeldet.

Von Seiten der Verwaltung wurde Kontakt mit der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen sowie der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamtes Tübingen aufgenommen. Dem Landratsamt liegen keine flächendeckenden Vegetationsaufnahmen für den Bärenspitz

vor. Bestandserhebungen können allenfalls in der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Dies kann aber dennoch mit Unsicherheiten verbunden sein, da die heimischen Orchideen einen eigenen Blühhhythmus aufweisen, d. h. nicht jede Pflanze bildet in jeder Saison Blüten aus. Ohne Blüten sind die Pflanzen jedoch kaum zu finden, geschweige denn in der Art zu bestimmen.

Die Hänge um Tübingen sind geprägt von mageren Standorten mit Keuper-Mergeln bzw. Keuper-Hangschutt. In historischer Zeit wurden diese Standorte als Baumwiesen oder Viehweiden genutzt. An warmen Standorten entwickelten sich auf den kalkhaltigen, mageren, wechsellückigen Böden Elemente der Steppenheide, die vielen heimischen Orchideenarten, darunter auch die Bienen-Ragwurz, geeigneten Lebensraum boten. Da die Samen und Wurzeln dieser Orchideen ein enormes Überlebensvermögen besitzen, blieben einige Elemente an verschiedenen Standorten bis heute erhalten. Herausragendes Beispiel ist das flächenhafte Naturdenkmal „Luise-Wetzels-Wiese“ mit seiner Fülle an Arten und Individuen heimischer Orchideen.

Am Bärensitz haben vermutlich Reste der ursprünglichen Vegetation die früheren Bauarbeiten überstanden und blieben erhalten, weil infolge von Pflegemaßnahmen (Mahd, Schafbeweidung) konkurrierender Aufwuchs kurz gehalten wurde. Orchideen sind spezialisiert auf magere Standorte und besitzen dort einen Selektionsvorteil gegenüber Pflanzen mit höherem Nährstoffbedarf.

Das Landratsamt empfiehlt grundsätzlich, die bisherige Pflege beizubehalten und den Vegetationsbestand in seiner Entwicklung zu beobachten. Bei Eingriffen in den Bestand, kann der zu erhaltende Pflanzenbestand an einen anderen Standort umgesetzt werden. Ein solches Vorgehen, „Natur aus zweiter Hand“ lässt sich aus Sicht der UNB des Landratsamtes nicht verallgemeinern, erscheint aber am Standort des Bärensitzes aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar, da der Bärensitz in seiner heutigen Erscheinung ohnehin ein Produkt vielfältiger früherer Veränderungen ist.

## **2.2 Weitere Innenentwicklungspotentiale in der Nordstadt**

Zwischenzeitlich haben sich in der Nordstadt weitere Innenentwicklungspotentiale konkretisiert.

### Corrensstraße 41 (Anlage 1)

Seit einigen Wochen steht die Stadt Tübingen in intensivem Austausch mit dem Land Baden-Württemberg als jetzigem Eigentümer des Grundstückes Corrensstraße 41. Das Grundstück ist derzeit planungsrechtlich als Sondergebiet „Institute“ ausgewiesen, soll aber zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Für das städtebaulich sensible Grundstück wurden Eckpunkte aufgestellt, die bei der anstehenden Entwicklung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehört unter anderem die Entwicklung einer kleinteiligen Nutzungsmischung in Teilbereichen, die Schaffung eines Quartierszentrums, der Erhalt einzelner landschaftlich prägender Strukturen (Platanen, Hecken), die Aufwertung öffentlicher Flächen sowie die Einhaltung eines Energiestandards (KfW 40).

Das Vermögen und Bau Amt Tübingen (VBA) wird das Grundstück zum Kauf ausschreiben unter der Maßgabe, dass diese Eckpunkte eingehalten werden und das städtebauliche Konzept durch eine Mehrfachbeauftragung entwickelt wird. An der Juryentscheidung wird die Stadt Tübingen angemessen zu beteiligen sein. Der Vorhabenträger soll dann im Sinne des Grundsatzprogramms Wohnen an den zurechenbaren Kosten für Infrastruktur oder an der Förderung preisgünstigen Mietwohnungsbaus beteiligt werden.

Die Entwicklung des Grundstückes wird von einer Bürgerinitiative Corrensstraße intensiv begleitet. So weit wie möglich wird die Initiative durch die Stadt in das Verfahren miteingebunden.

Das VBA bereitet derzeit die Ausschreibung des Grundstückes vor.

### Tempo 30 Zone in der Waldhäuser Straße

Beim Regierungspräsidium wurde von Seiten der Verwaltung angefragt, ob die Einrichtung einer Tempo 30-Zone in der Waldhäuser Straße zwischen Sigwartstraße und Reithalle möglich sei. Mit Schreiben vom 03.02.2009 teilt das Regierungspräsidium mit, dass die Einrichtung einer Tempo-30-Zone aufgrund des Ausbaustandes der Straße derzeit nicht zulässig ist. Voraussetzung für die Ausweisung ist der Rückbau der Waldhäuser Straße insbesondere in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen. Hindernisse für eine Tempo-30-Zone bestehen vor allem in der Zweispurigkeit der Waldhäuser Straße in weiten Teilen sowie in Fahrbahnmarkierungen und Fahrbahntrennungen durch Mittelinseln o.ä.

Die Verwaltung wird in den kommenden Monaten punktuelle Maßnahmen für die Waldhäuser Straße entwickeln, mit dem Ziel, eine Tempo 30 Zone auszuweisen.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

Angesichts der Tatsache, dass in den letzten Monaten deutliche Fortschritte bei den zuvor vorgestellten städtebaulich wichtigen und im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung vielversprechenden Projekten erreicht wurden, soll nun die Planungstätigkeit in diesem Bereich der Nordstadt schwerpunktmäßig auf diese Projekte konzentriert werden. Statt gleichzeitig eine Vielzahl an „Baustellen“ in der Nordstadt zu bearbeiten, sollen die planerisch anstehenden Projekte in diesem Bereich eines nach dem anderen angegangen werden.

Die Verwaltung hält es jedoch weiterhin für sinnvoll, verkehrsfunktional unangemessen breite Straßenzüge zugunsten einer Entwicklung von Wohnbauflächen zurückzubauen und prüft daher auch andere Bereiche, die für eine entsprechende Entwicklung in Frage kommen. Der Rückbau der Waldhäuser Straße in Verbindung mit einer partiellen Bebauung des Bärenspitzes wird aus Sicht der Verwaltung nach wie vor als ein sinnvolles und nachhaltiges Projekt angesehen. Das Projekt wird jedoch bis auf weiteres zurückgestellt, um zunächst die vorgenannten prioritären Projekte planerisch voranzutreiben.

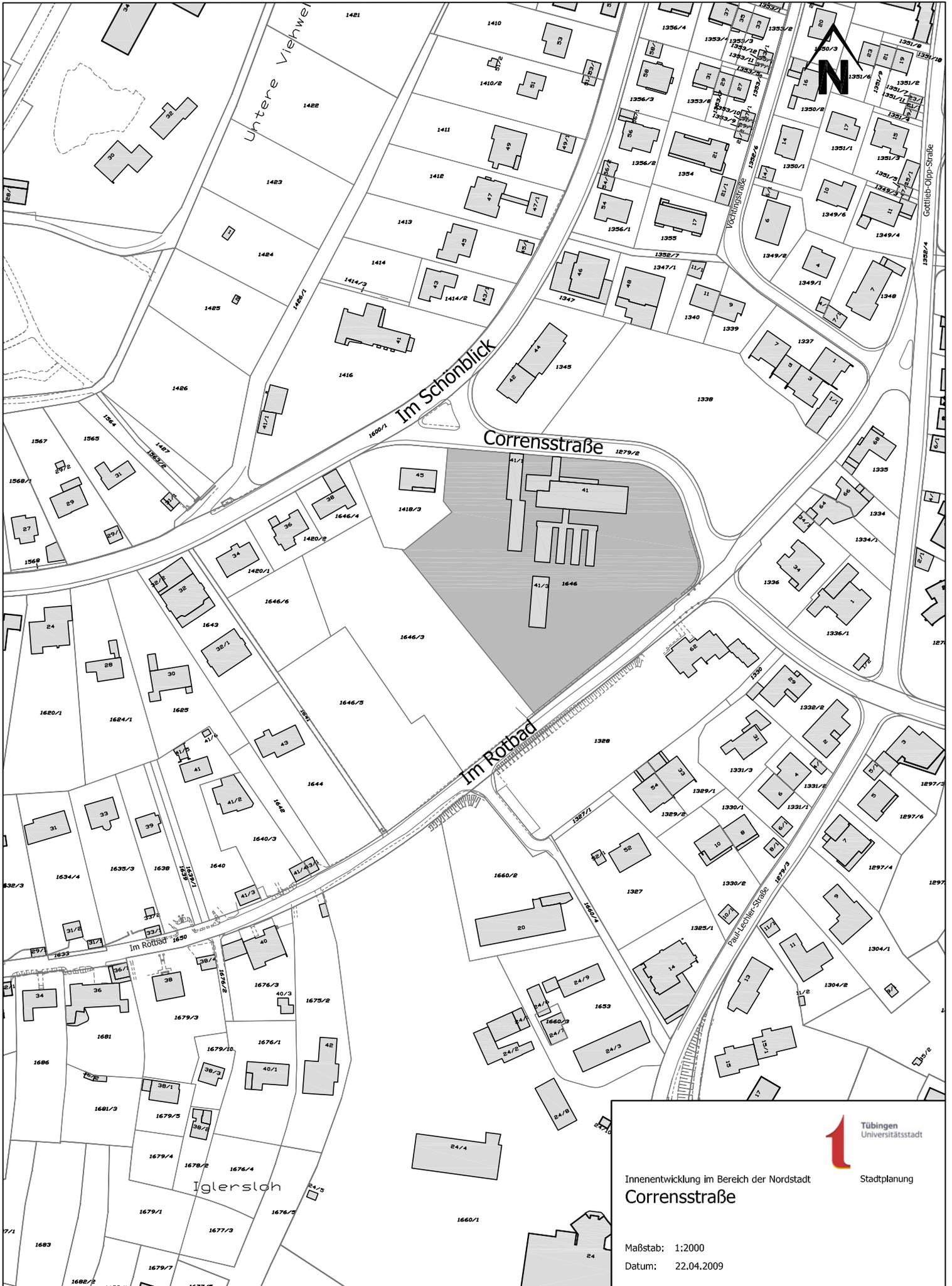
### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **5. Anlagen**

Corrensstraße 41 (Anlage 1)

# Anlage 1 zur Vorlage 131/2009



 Tübingen  
Universitätsstadt

Innenentwicklung im Bereich der Nordstadt  
**Corrensstraße**  
Stadtplanung

Maßstab: 1:2000  
Datum: 22.04.2009