

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im:

Betreff: Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“, Planvarianten

Bezug: 298/05, V307/06

Anlagen:

- Kinoprojekt aus 1998 (Anlage 1)
- Stellungnahme des LDA dazu (Anlage 2)
- Planvarianten 1 – 4 (Anlage 3)
- Stellungnahmen zu den Plankonzepten 1 – 4 (Anlage 4)
- Planvarianten 5 – 7 (Anlage 5)
- Ansichtszeichnung von 1914 (Anlage 6)

Zusammenfassung:

Das Grundstück der Museumsgesellschaft wird geprägt durch eine große Anzahl von Kulturdenkmalen und durch den sehr wertvollen alten Baumbestand im alten botanischen Garten. Die zur Neubebauung in Frage kommende Fläche verjüngt sich dazu nach Norden auf lediglich 5,6 m. Dadurch ergeben sich für die Planung einige Vorgaben. Andererseits ist die Lage des Grundstücks sehr attraktiv. Es befindet sich an der durch Fußgänger stark frequentierten Nahtstelle zwischen Altstadt und Universität, der Park und die Nähe zur Altstadt stellen zudem ein sehr attraktives Wohnumfeld dar. Die Verwaltung beabsichtigt, ihren Entwurf des Bebauungsplans dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorzulegen.

Ziel:

Der Gemeinderat soll über die Zwänge, die sich aus den oben genannten Vorgaben ergeben und über die von der Verwaltung geprüften Planvarianten informiert werden. Varianten der weiteren Vorgehensweise sollen aufgezeigt und bewertet werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

In den Leitlinien zur nachhaltigen Stadtentwicklung und im Konzept zur Stärkung der Altstadt sind die Defizite und Potentiale dieser Nahtstelle zwischen Altstadt und Universität benannt worden. Als Ziele wurden genannt, zur Erhaltung und Profilierung der Angebotsvielfalt in Einzelhandel und Gastronomie die Wilhelmstraße zu einer hochwertigen Geschäftsstraße zu entwickeln und die Qualität der Gastronomie zu verbessern, den alten botanischen Garten als Bindeglied zwischen Universität und Altstadt zu stärken und hierfür Bereiche, die aufgrund mangelnder gestalterischer Qualität weniger stark genutzt sind aufzuwerten. Im Interesse des Einzelhandels soll altstadtnah mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt und Beschäftigten und Wohnenden in Altstadtnähe attraktive Wege in die Altstadt angeboten werden. Auch im Interesse des Handels sollen attraktivere Fußwegeverbindungen zwischen den Parkmöglichkeiten beim Technischen Rathaus und der Altstadt geschaffen werden. Als Ausgleich für die hohe Dichte in der Altstadt sollen den Bewohnern angenehme, attraktive Wege zu den Erholungsräumen angeboten werden. Dazu sollen Grün- und Freiräume entlang der Gewässer und in den Hangzonen aufgewertet und miteinander vernetzt werden.

Der Gemeinderat hat darauf am 05.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 27.02.2006 bis 10.03.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.02.2006 beteiligt. Aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter wurde der Bebauungsplanentwurf komplett überarbeitet.

Der Planungsausschuss soll nun darüber informiert werden, wie die Verwaltung zum in Vorlage 307/2006 dargestellten Entwurf des Bebauungsplans gekommen ist. Außerdem sollen Varianten der weiteren Vorgehensweise aufgezeigt und bewertet werden.

2. Sachstand

Als städtebauliche Rahmenbedingungen sind insbesondere der sehr dichte Bestand an Kulturdenkmälern in diesem Bereich zu beachten. Der alte botanische Garten selbst ist Kulturdenkmal, darüber hinaus fast alle Gebäude in der Wilhelmstraße. Das „Museum“ ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen und genießt daher auch Umgebungsschutz. Außerdem ist der Baumbestand des alten botanischen Gartens sehr wertvoll. Die Bäume dort sind teilweise selten und überwiegend sehr alt, so dass sie sehr empfindlich auf Änderungen ihrer Vegetationsbedingungen reagieren.

Im Jahr 1998 legte der Tübinger Architekt Gerhard Schulz einen Vorentwurf zu einer Kinoerweiterung vor (Anlage 1). Dieser Entwurf sah einen Gebäuderiegel parallel zur Wilhelmstraße vor, der den Ammerkanal geringfügig überragte. Im Erdgeschoss waren neben dem Eingang zum Kino je zweigeschossige Läden und eine Gaststätte vorgesehen. Im ersten OG befand sich das Kinofoyer, erstes und zweites OG beinhalteten die Kinosäle. Die Bruttogeschossfläche betrug ca. 3.300 m². Eine Tiefgarage war nicht geplant. Zu diesem Bauvorhaben nahm das damalige Landesdenkmalamt Stellung (siehe Anlage 2). Als Leitlinien für eine Bebauung wurde u.a. vorgegeben, dass Neubauten unter der Trauflinie

des „Museums“ bleiben sollen und der Gebäuderhythmus der gegenüberliegenden Seite aufgenommen werden soll.

Das Projekt ist damals aus Kostengründen gescheitert.

Mitte 2005 fand ein Gespräch mit der Museumsgesellschaft und der Universität statt, die für die nicht überbaubaren Teile des Grundstücks einen Interessenten hatten, der ein Konferenzhotel bauen wollte. Der Interessent, der anonym bleiben wollte stellte sich ein Wellness- und Tagungshotel mit Tiefgarage und einer Bruttogeschossfläche von 11 – 13.000 m² vor. Auf die Anregung, für die Bebauung ein Konkurrenzverfahren, z.B. Architektenwettbewerb durchzuführen, reagierte der Interessent extrem ablehnend. Eine Prüfung des Stadtplanungsamtes ergab damals, dass auf dem Grundstück dieses Bauvolumen nicht unterzubringen ist. Bereits in der Antwort auf dieses Gespräch wurde darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage im Grundwasser liegen würde und die Erschließung der Tiefgarage ungewiss sei.

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (Vorlage 298/2005) fand im Stadtplanungsamt ein Gespräch mit diesem Interessenten statt. Er konkretisierte seine Vorstellungen wie folgt: 90 bis 100 Betten, Wellnessbereich, Konferenzraum, Bistro/Café. Das gesamte Projekt sollte vollständig autark vom Museum funktionieren. Vorfahrtsfläche für Bus, Taxi, PKWs von der Wilhelmstraße aus, zwingend der Eingang auf der Süd-Ost-Ecke, eine Andienung (Lieferverkehr) von Westen (also auf Seiten des botanischen Gartens) und eine Tiefgarage.

Trotz stadträumlicher Zweifel entwickelte das Stadtplanungsamt im Interesse des dort als sinnvoll angesehenen Konferenzhotels zwei Varianten mit maximalem Bauvolumen (Plankonzepte 3 und 4, siehe Anlage 3) und machte sie gemeinsam mit den Plankonzepten 1 und 2 zum Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Alle Planvarianten zeigen nur die maximal zulässigen Volumen und keine Architektur. Die Kinoplanungen zeigen aber, dass auch ein relativ großes Volumen durch Fassadengestaltung so gegliedert werden kann, dass sie nicht als „Klotz“ wirken. In den Plankonzepten 1 und 3 wurde die Stellungnahme des LDA zum Kinoprojekt berücksichtigt, der zufolge eine Gliederung der Baumasse entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung vorgenommen werden soll. Die Plankonzepte beinhalten folgende Bruttogeschossflächen:

	Konzept 1	Konzept 2	Konzept 3	Konzept 4
Ebene 0 (eben zum bot. Garten)	1.034,84 m ²	1.354,68 m ²	1.826,93 m ²	2.076,60 m ²
Ebene 1 (eben zur Wilhelmstraße)	1.034,84 m ²	1.354,68 m ²	1.826,93 m ²	2.076,60 m ²
Ebene 2	494,00 m ²	709,34 m ²	1.826,93 m ²	2.076,60 m ²
Ebene 3	494,00 m ²	709,34 m ²	721,50 m ²	2.076,60 m ²
Ebene 4	494,00 m ²	709,34 m ²	721,50 m ²	951,10 m ²
Summe BGF	3.551,68 m ²	4.837,38 m ²	6.923,79 m ²	9.257,50 m ²

Selbst die Plankonzepte 3 und 4 konnten also den Flächenbedarf des Interessenten nicht decken, selbst dann nicht, wenn funktionale Vorgaben wie Vorfahrt für Busse und PKW ignoriert wurden (Konzept 4). Zudem erwies sich die Herstellung von Rampen zu einer Tiefgarage als auf dem Grundstück nicht möglich.

Die inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen zu diesen vier Plankonzepten liegen als Anlage 4 dieser Vorlage bei. Insbesondere die Stellungnahmen der Bewohner der Gebäude Wilhelmstraße 14 und 18, die Stellungnahme des Vermögen- und Bauamtes und die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums, Referat Denkmalpflege lassen klar erkennen, dass eine massive Bebauung wie in den Konzepten 3 und 4 dargestellt nicht realisierbar ist. Die vorgebrachten Bedenken (höhere Lärmbelastung durch Schallreflexion, höhere Schadstoffbelastung durch geringere Durchlüftung Richtung alter botanischer Garten, Abriegelung der Wilhelmstraße zum alten botanischen Garten, Einbeziehung des „Museums“ in eine neue Bebauung mit damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz) hätten in einem Abwägungsvorgang nicht entkräftet werden können. Sie veranlassten die Verwaltung zur Ausarbeitung weiterer Plankonzepte, die auf die vorgebrachten Anregungen eingehen. Diese Plankonzepte (siehe Anlage 5) sehen eine größere Durchlässigkeit zwischen alten botanischem Garten und Wilhelmstraße vor und halten Abstand vom „Museum“. Museum und Neubebauung sollen als Solitäre im Park wirken, neue Durchblicke und –gänge zum alten botanischen Garten sollen entstehen und die Bauzeit der Neubebauung soll ablesbar sein. Die neuen Plankonzepte weisen folgende Bruttogeschossflächen auf:

	Konzept 5	Konzept 6	Konzept 7
Ebene 0 (eben zum bot. Garten)	705,21 m ²	956,94 m ²	980,46 m ²
Ebene 1 (eben zur Wilhelmstraße)	705,21 m ²	956,94 m ²	980,46 m ²
Ebene 2	705,21 m ²	956,94 m ²	1.074,09 m ²
Ebene 3	424,00 m ²	420,51 m ²	520,21 m ²
Ebene 4	261,00 m ²	227,22 m ²	520,21 m ²
Summe BGF	2.800,63 m ²	3.518,55 m ²	4.075,43 m ²

Das Konzept 5 weist zu geringe Flächen aus, um den funktionalen Anforderungen der Nutzungen, die diesen Standort aufwerten sollen zu erfüllen. Die Weiterentwicklung (Konzept 6) verliert gegenüber Konzept 5 an Qualität, weil der Entwurfsansatz von drei flexiblen Volumen unter einem gestalterisch die Teile zusammenhaltenden Dach nicht mehr erkennbar ist. Konsequente Umsetzung der städtebaulichen Grundgedanken bei maximaler Ausnutzung des Grundstücks sieht die Verwaltung im Plankonzept 7 gegeben. Plankonzept 7 bietet durch das kompakte Baufenster auch die größte Flexibilität für die zukünftige Gebäude- und Grundrissgestaltung.

Nochmals sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Plankonzepte lediglich die maximal zulässigen Bauvolumen darstellen und keine Architektur. Ein Bauwilliger kann die Rundungen des Baufensters bauen, oder mit einem dreieckigen, rechteckigen oder polygonalen Baukörper hinter dem Baufenster bleiben. Auch die Höhenfestsetzung sind keine zwingenden Höhen, sondern der maximal zulässige Rahmen. Eine Fassadengestaltung wird die Proportionen des Volumens mitbestimmen, so dass die Wirkung eine andere sein wird, als die der in den Konzepten dargestellten Volumen.

Die Rundungen des Baufensters ergeben sich aus dem Bemühen, den auf der Wilhelmstraße Laufenden oder Fahrenden möglichst lange einen Blick durch die Lücke in den Park zu gewährleisten. Der Rücksprung des Baufensters im EG entstand, um mehr Platz für Fußgänger zu schaffen, ohne die Nutzfläche des gesamten Baukörpers zu sehr zu reduzieren. Hinsicht-

lich der Stadtbildsatzung, die dort gilt, wurden Ausnahmen in die textliche Festsetzungen aufgenommen, um bei der Fassaden- und Dachgestaltung mehr Freiheiten zu lassen. Der vor dem Museum entstandene Platz dient gleichzeitig als Anlieferzone (derzeit stehen Lieferfahrzeuge auf dem Geh- und/oder Radweg). Wie der Bauantrag aus dem Jahr 1914 zeigt (Anlage 6), hat die durch dieses Plätzchen einsehbar werdende Fassade des Museums durchaus gestalterische Potentiale, die ihre Freistellung ermöglichen.

Auch die im BPlan-Entwurf genannten Nutzungsmöglichkeiten des Baufensters beim Museum sind möglichst flexibel gehalten. In den Ebenen 0, 1 und 2 und damit auf nahezu 75 % der Bruttogeschossfläche sind fast alle in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen möglich, zum Beispiel Einzelhandel, Kino, Dienstleistungsbetriebe, Hotels und Gaststätten. In den Ebenen 3 und 4 wurde im Interesse einer in Tübingen vielerorts bewährten Nutzungsmischung Wohnen festgesetzt. Ausnahmen hierfür können jedoch für Betriebe des Beherbergungsgewerbe zugelassen werden (siehe Anlage 2 zur Vorlage 307/2006), so dass mit dem Entwurf des BPlans an dieser Stelle sehr wohl auch ein (Kongress-)Hotel realisierbar wäre, jedoch nicht in der Größenordnung, wie von o.g. Interessenten vorgesehen und damit wahrscheinlich nur im Zusammenspiel mit den bestehenden Sälen und dem Restaurant im Museum realisierbar.

3. Lösungsvarianten

3.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Ein städtebaulicher Wettbewerb hätte zu einem städtebaulichen Entwurf geführt, der die Erarbeitung eines Bebauungsplans vorbereitet, nicht aber ersetzen kann. Wie oben beschrieben sind die Randbedingungen in diesem Gebiet zahlreich und die Einbeziehung der Angrenzender und der betroffenen Behörden wäre während des Wettbewerbs nicht erfolgt. Die Gefahr wäre groß gewesen, dass das Wettbewerbsergebnis bei der Aufstellung des BPlans nicht in Planungsrecht hätte umgesetzt werden können. Außerdem spielte bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch ein konkretes Bauvorhaben in der Metzgergasse eine Rolle, so dass der durch einen Wettbewerb eintretende Zeitverlust von der Verwaltung als nicht erwünscht eingestuft wurde.

3.2 Architekturwettbewerb

Ein Wettbewerb, der sich auf ein Kongresshotel beim Museum bezogen hätte, hätte die anderen Probleme in diesem Gebiet, namentlich der Wunsch auch auf den anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gaststätten zuzulassen, nicht gelöst. Es hätte eines Auslobers und eines konkreten Raumprogramms bedurft und einer Voruntersuchung, ob das Raumprogramm auf dem Grundstück unterzubringen ist. Auch hier wären entweder die Vorgaben sehr eng gewesen oder die Gefahr groß, dass sich das Wettbewerbsergebnis aus Gründen des Denkmalrechts oder liegenschaftlicher Probleme nicht hätte realisieren lassen. Wie oben dargestellt hatte der Interessent an einem Kongresshotel aber diesen Weg auch dezidiert abgelehnt.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Dieser hätte nur die Fragen eines Vorhabens klären können, nicht aber die städtebauliche Si-

tuation im Ganzen (Gaststättennutzung Metzgergasse, Aufwertung der Verbindung Altstadt-Universität). Bei der Nutzung wäre man auf die im Vorhaben Genannten festgelegt gewesen. Wäre das Vorhaben nicht realisiert worden oder wären in einigen Jahren Veränderungen eingetreten wäre ein neues Verfahren nötig geworden.

3.4 BPlanverfahren

Nur der Bebauungsplan kann die Ziele für den gesamten Geltungsbereich rechtssicher in Planungsrecht umsetzen. Durch das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange lassen sich die vielfältigen und komplexen Fragestellungen vieler Beteiligter gut in eine mehrstufige Planung integrieren. Die Festsetzung eines Gebietscharakters der BauNVO bietet auf dem Areal nördlich des Museums mehr Flexibilität als eine in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung. Erfahrung der WIT belegen auch, dass bei der Suche nach potentiellen Mietern zum Beispiel großer Einzelhandelsflächen bereits Planungssicherheit vorliegen muss, wie sie ein rechtskräftiger Bebauungsplan bietet. Mit dem Bebauungsplan ist ein rechtlich belastbarer Rahmen abgesteckt, der verschiedene Nutzungen ermöglicht und eine breite Suche nach Mietern und Investoren erlaubt. Finden sich Interessenten, kann diesen ein zügiger Baubeginn zugesichert werden, weil sowohl die denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen als auch das prinzipielle Einverständnis der Grundstückseigentümer Museumsgesellschaft, Stadt und Land im Vorfeld geklärt sind.

3.5 Gestaltungsbeirat

Wie bereits ausgeführt, beschreibt der Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung und nicht die Architektur. Ein konkretes Bauvorhaben beim Museum tritt sicherlich „aufgrund der Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild prägend in Erscheinung“ und fällt damit gemäß § 4 Nr. 1 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats in dessen Zuständigkeit.

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, bereits den Entwurf des Bebauungsplans dem Gestaltungsbeirat vorzulegen. Anregungen, die den Entwurf verbessern und nicht im Widerspruch zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden stehen können danach noch eingearbeitet werden. Zum Bebauungsplan als rechtliches Instrument sieht die Verwaltung keine Alternativen.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen:

- Kinoprojekt aus 1998 (Anlage 1)
- Stellungnahme des LDA dazu (Anlage 2)
- Planvarianten 1 – 4 (Anlage 3)
- Stellungnahmen zu den Plankonzepten 1 – 4 (Anlage 4)
- Planvarianten 5 – 7 (Anlage 5)
- Ansichtszeichnung von 1914 (Anlage 6)