

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfrondorfer Straße - Kirchgraben"; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**
Bezug: 03/2010
Anlagen: 3 Vorlage 83_2015_Anlage1
Vorlage 83_2015_Anlage2
Vorlage 83_2015_Anlage3

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 „Pfrondorfer Straße - Kirchgraben“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße - Kirchgraben“ wird der in Anlage 2 dargestellte Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung Pfrondorfer Straße - Kreuzstraße zugrunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in den Durchführungsvertrag das in der Vorlage dargestellte Konzept zum preisgebundenen Wohnraum für Studierende aufzunehmen.

5. Der Bebauungsplan 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“, rechtskräftig seit 11.09.1989 wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfrondorfer Straße - Kirchgraben“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße - Kirchgraben“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Niemeyer Verlages im rückwärtigen Grundstücksbereich der Pfrondorfer Straße 4 und 6 in Richtung Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

. Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Niemeyer-Verlag hat seinen Betrieb auf den Grundstücken Pfrondorfer Straße 4 und 6 vor einigen Jahren aufgegeben. Das Druckereigebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitdem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat die Grundstücke von den damaligen Eigentümern erworben, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude an der Pfrondorfer Straße zu sanieren und im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung zu realisieren.

Für diese Grundstücke wurde in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen auf der Basis von gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Eckpunkten eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architektur-büros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Acker-
mann + Raff soll als Grund-lage für die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungs-
plans herangezogen werden.

Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat mit Schreiben vom 12.02.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt, eine Änderung des in die-sem Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 398 „Pfrondorfer Stra-
ße/Kreuzstraße“ ist deshalb erfor-derlich.

2. Sachstand

Bereits im Jahre 2009 wurde das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart beauftragt, eine städte-bauliche Studie für den Bereich der Pfrondorfer Straße zu erarbeiten, da sich im Umfeld der Pfrondor-fer Straße mittelfristig Neuordnungen im Bestand abzeichneten. Die städtebauliche Studie sollte die Bestandssituation analysieren und Erweiterungs- und Innen-entwicklungspotentiale unter Berücksichti-gung einer ortsbildverträglichen Bebauung aufzei-gen.

Die vom Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt in seiner Sitzung vom 18.01.2010 gebil-ligte Entwicklungsstudie dient seit dieser Zeit als Grundlage für die künftige

bauliche Entwicklung dieses Bereiches (siehe Anlage3).

Eine potentielle Innenentwicklungsfläche, die in dieser Studie in den Fokus genommen wurde, ist das ehemals gewerblich genutzte Areal des Niemeyer Verlages, in der Pfrondorfer Straße 4 und 6. Die Entwicklungsstudie aus dem Jahr 2009 sieht hier, wie auch perspektivisch für die benachbarte gewerbliche Nutzung, eine Veränderung hin zu einer Wohnbebauung, die vor allem im vorderen Bereich auch Flächen für Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe vorsieht. Gründe für eine mögliche und aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Veränderung liegen in der zentralen Lage des Areals mit fußläufiger Erreichbarkeit des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Auch die Lage an einem Grünbereich mit hohem Entwicklungspotential für Erholung und Freizeit sprechen für eine Änderung der bisherigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Gegen eine Weiterentwicklung des Standortes als gewerblicher Schwerpunkt spricht hingegen die beengte Lage der gewerblichen Restflächen sowie die erforderliche Rücksichtnahme der Betriebe im Hinblick auf Emissionen wegen der umgebenden Wohn- und Mischgebiete.

Für die Grundstücke Pfrondorfer Straße 4 und 6 steht eine solche Entwicklung nun unmittelbar an. Der Planungsbereich besteht aus den Flurstücken 2667, 2667/1 und 2667/2. Auf den Grundstücken befinden sich entlang der Pfrondorfer Straße mit der Hausnummer 4 ein 2 bis 3-geschossiges Wohn- und Betriebsgebäude und mit der Hausnummer 6 ein 3-geschossiges Bürogebäude mit hohem Satteldach. Südlich der beiden Gebäude auf dem südlichen Teil des Flst. 2667 und 2667/2 befinden sich zum Teil ungenutzte Gewerbebauten, die abgebrochen werden sollen. Auf dieser 2086 m² großen Fläche, sollen neue Wohnungen errichtet werden.

Das geltende Planungsrecht, der Bebauungsplan 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“, rechtskräftig seit 11.09.1989, sieht im rückwärtigen, zur Veränderung anstehenden Bereich, ein Gewerbegebiet vor. Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grund des sehr heterogenen Umfelds, bestehend aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen, einer bewegten Topografie und auch wegen der Lage am Eingang zum Grünbereich des Kirchgrabens, wurde vom Vorhabenträger zur Sicherstellung einer qualitätsvollen städtebaulichen Einbindung der angedachten Bebauung in die Umgebung, eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen durchgeführt.

Im zu entwickelnden Gesamtkonzept sollten grundsätzliche Aussagen zur Bebauung im Kontext zur Umgebungsbebauung, zur Erschließung und zur Gestaltung des privaten und halböffentlichen Frei-raumes gemacht werden. Teil der städtebaulichen Aufgabe war auch die architektonische Ausbildung der Gebäudefassaden zum Grünbereich sowie der freiräumliche Anschluss an den Kirchgraben.

Das Beurteilungsgremium war neben einem externen Fachgutachter und dem Auslober mit zwei Vertretern des Ortsbeirates Lustnau und der Verwaltung besetzt.

In der Jurysitzung am 12.12.2014 empfahl das Beurteilungsgremium dem Auslober nach ausführlicher und intensiver Diskussion und auf Basis einer vorausgegangenen weiteren Überarbeitung von zwei der drei Entwurfsarbeiten einstimmig, die Arbeit des Architekturbüros Ackermann + Raff (siehe Anlage 2) zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Dieser Entwurf wurde von der Jury wie folgt beurteilt:

„Im Rahmen der Überarbeitung wurden die von der Jury angesprochenen Kritikpunkte alle-samt auf-genommen und sind planerisch positiv gelöst worden. Die Clusterbildung der Alt- und Neubauten ist durch die überarbeitete Gebäudeform und –Stellung räumlich sogar noch überzeugender ausformu-liert. Der Zugang von der Pfrondorfer Straße westlich der Be-standsgebäude ist subtil und führt sinnfäl-ig zu einer Platzsituation, die städtebaulich zu ei-ner zentralen Quartiersmitte werden wird. Sie ist neben der Funktion als Erschließungsver-teiler gleichzeitig Treffpunkt für das soziale Miteinander. Durch die Aufteilung des ursprünglich geschlossenen Baukörpers in zwei Gebäude wird hier nun der gewünschte freiräumliche An-schluss an den Kirchgraben hergestellt. Die neuen Kubaturen entsprechen der kleinteiligen Körnigkeit von Lustnau in besonderem Maße.

Es gelingt nun auch, die Attraktivität der Wohnungen deutlich zu steigern. Die Erschließun-gen sind äußerst wirtschaftlich und bilden klare Adressen aus. In der Ausgestaltung der Grundrisse und Zu-gangssituationen werden ebenfalls Fortschritte erzielt, so dass hochwer-tige, gut vermarkt-bare Einhei-ten entstehen. Der Vorschlag, Penthousewohnungen durch die Ausbildung von Staffelgeschossen auszubilden, wurde aufgenommen. Es ist jedoch zu über-prüfen, wie im Detail eine gegenseitige Einsichtnahme in einige Wohnungen vermieden wer-den kann.

Auch die Höhensituation der EG-Wohnungen im Übergang zum Kirchgraben bedarf noch der Präzi-sierung. Hier bieten sich gestaffelte Terrassenlösungen an. Auch das Thema So-ckelausbildung sollte dabei bedacht werden. Problematisch erscheint noch die Ausgestaltung der EG-Wohnung des östli-chen Baukörpers zum Platz hin, hinsichtlich der Orientierung. Hier könnte durch eine andere Grund-riss-Organisation möglicherweise unter Aufgabe des Ab-stellraumes mehr Privatheit erreicht werden. Es sollte versucht werden, die Gebäude auch zur Westsonne zu öffnen, was auch der Fassadengestaltung gut tun würde.

Die Abschirmung zur Tiefgaragenzufahrt ist nun gut gelöst, die Breite der Fahrgasse er-scheint aller-dings etwas knapp.“

Der Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff konkretisiert die Überlegungen der Entwurfsstu-die aus dem Jahr 2009 und stellt einen überzeugenden Baustein mit Blick auf die Gesamtentwicklung der Pfrondorfer Straße dar.

Die im Juryprotokoll genannten Kritikpunkte am Entwurf werden derzeit vom Architekturbü-ro Acker-mann & Raff überarbeitet, so dass der Entwurf nach Beschluss der politischen Gre-mien die Grundlage für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar-stellt.

Für das Bebauungsplanverfahren werden im Folgenden die erforderlichen Gutachten beauf-tragt bzw. die bereits vorliegenden Gutachten zur Lärmsituation und zum Artenschutz auf Aktualität und Voll-ständigkeit geprüft. Mit Vorliegen der Ergebnisse der Gutachten erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonsti-gen Träger öffentlicher Belange.

Sozialer Wohnungsbau / Beitrag zum bezahlbaren Wohnen

Die ersten Gespräche mit dem Bau-träger über eine Änderung des Planungsrechts haben be-reits 2008/2009 stattgefunden, das Vorhaben konnte jedoch aufgrund anderer Prioritäten im Planungsamt nicht vorher gestartet werden. Zu diesem Zeitpunkt spielte die Frage eines An-

teils an Sozialwohnun-gen o.ä. noch keine relevante Rolle, da es kein entsprechendes Landesprogramm gab und das Vorhaben für eine planungsrechtliche Änderung außergewöhnlich klein ist. Im Zuge des jetzt wieder aufgenommenen Projektes hat die Verwaltung das Thema mit dem Vorhabenträger angesprochen und die Varianten überprüft.

Der Vorhabenträger ist grundsätzlich bereit, sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung von preisgebundenem Wohnraum zu verpflichten, verweist jedoch auch auf die damaligen Gespräche und auf die geringe Größe seines Projektes. Legt man einen zehnpromzentigen Anteil an preisgebundenem Wohnraum zugrunde, würde es sich um ca. 170 – 200 qm Wohnfläche oder ca. zwei Wohnungen handeln. Für zwei Wohnungen ist das Verfahren des Landeswohnraumförderprogramms jedoch sehr aufwändig und wenig geeignet.

Alternativ wurde mit dem Bauträger daher eine Alternative vorverhandelt, wie preisgebundener Wohnraum geschaffen werden kann: im Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4 befinden sich fünfzehn studentische Zimmer in zwei WGs, die dem Vorhabenträger gehören und einzeln vermietet werden. Der Vorhabenträger hat vorgeschlagen, 8 dieser 15 Zimmer (entspricht ca. der Fläche von 170 – 200 qm) für eine Dauer von 15 Jahren zu einem Mietpreis zu vermieten, der um 33% unter der ortsüblichen Mierte liegt; die Vergabe würde an einen Bafög-Anspruch gekoppelt, um die Förderung bedarfs-gerecht zu gestalten. Aus Sicht der Verwaltung ist dies durchaus eine sinnvolle Alternative, da auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende vorhanden ist.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen, um die bereits in der städ-tebaulichen Studie aus dem Jahr 2009 formulierten Entwicklungsziele zwischen Pfrondorfer Straße und Kirchgraben umzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt auch, die Verpflichtung zum preisgebundenen Wohnraum für Studierende in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, da sie in diesem Segment einen großen Bedarf an bezahlbaren Wohngelegenheiten sieht.

4. Lösungsvarianten

4.1 Von einer Entwicklung in Richtung Mischgebiet könnte abgesehen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Standort auf Grund der umgebenden Misch- und Wohnnutzung nur von Gewerbetrieben mit sehr eingeschränkten Emissionen genutzt werden kann. Darüber hinaus besteht kein Erweiterungspotential und eine für Betriebe nicht optimale Adressbildung durch die Lage in zweiter Reihe an der Pfrondorfer Straße.

4.2 Grundsätzlich könnte bei der Festlegung zum preisgebundenen Wohnraum auch ein Anteil von 20% aufgenommen werden; dies würde einer Mietreduzierung und Preisbindung für die kompletten 15 studentischen Zimmer entsprechen. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der Vorgesichte hält die Verwaltung jedoch den Anteil von 10% und die vorgeschlagene Lösung für angemessen.

5. Finanzielle Auswirkung

Mit dem Vorhabenträger wird ein Kostentragungsvertrag geschlossen, in dem geregelt ist,

dass sämtliche Kosten für Gutachten sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Vorhabenträger übernommen werden.

6. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 2: Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung

Anlage 3: Städtebauliche Studie Pfrondorfer Straße (Maximalvariante)