

### **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

---

**Betreff: Pflegelhofstraße 4/1, 6 und 6/1  
Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit  
Vorhaben- und Erschließungsplan und Beschluss über die frühzeitige Betei-  
ligung der Öffentlichkeit**

Bezug: Vorlagen 47/2002, 204a/2003, 504a/2003, 562a/2003, 20/2004, 201/2005, 332/2006

Anlagen: Lageplan vom 21.2.2007 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom Februar 2007 (Anlagen 2.1 bis 2.4)

Erläuterungsbericht vom 21.2.2007 (Anlage 3)

Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 4)

---

#### **Beschlussantrag:**

1. Für die Flst. 148/1, 148/3, 148/5 und 148/9, Pflegelhofstraße 4/1, 6 und 6/1 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt (Anlage 1).
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer dreiwöchigen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 3 Wochen frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, rechtskräftig seit dem 06.09.1989, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegelhofstraße 4/1, 6 und 6/1“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

#### **Ziel:**

Stärkung der Altstadt durch Sanierung des Gebäudes Pflegelhofstraße 6, durch Erweiterung der Einzelhandelsflächen und durch Erschließung der Grünfläche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 2002 hatte die Firma Capital Consulting auf den Grundstücken Pflughofstraße 4 bis 8 einen Wettbewerb ausgelobt, den das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner aus München gewonnen hatte. Der Entwurf sah vor, die Gebäude Pflughofstraße 4 und 6 zu erhalten, das Gebäude Pflughofstraße 8 durch einen Neubau zu ersetzen und in den Ebenen des UG und des EG der bestehenden Gebäude in den Hofflächen zwischen den Gebäuden und der Mühlstraße Einzelhandelsflächen neu zu schaffen. Diese Gebäudeteile waren so entwickelt, dass sie sich formal aus den bestehenden Stützmauern des Hangs entwickelten. Bestandteil des Entwurfs war auch eine öffentliche Wegebeziehung von der Pflughofstraße aus in die Grünbereiche oberhalb der Stützmauer der Mühlstraße mit der Möglichkeit, diese Wegebeziehung auf städtischer Parzelle nach Süden weiter zu entwickeln.

Bedingt durch die Insolvenz der Capital Consulting ist das Vorhaben nicht realisiert worden. Da die Verwaltung überzeugt ist, dass dieses Projekt der Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort dient, in die historischen Baustrukturen passt und den Idealen der Nutzungsmischung entspricht wurde es sowohl in das Konzept zur Stärkung der Altstadt als auch in die Grobanalyse mit vorläufigem Maßnahmenkonzept zum beantragten Sanierungsgebiet östlicher Altstadtrand übernommen.

### 2. Sachstand

Inzwischen hat der Eigentümer des Gebäudes Pflughofstraße 4/1 eine Option für die Gebäude Pflughofstraße 6 und 6/1 und möchte auf den o.g. Flächen das Projekt entwickeln. Im Vergleich zum Wettbewerb 2002 sind die Gebäude Pflughofstraße 4/2 und Pflughofstraße 8 nicht mehr Bestandteil des Projektes. Dennoch ist es gelungen, die wesentlichen Ziele in die neue Planung zu integrieren: Nach wie vor entstehen größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen, es bleibt bei dem architektonischen Ansatz, die neuen Flächen aus der Stützmauerlandschaft des Schulbergs zu entwickeln und es bleibt bei der Wegeverbindung von der Pflughofstraße in den Grünbereich, der im Rahmen des Sanierungsgebiets nach Süden weiter entwickelt werden kann. Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten, in ihren Obergeschossen bleibt es bei der Nutzung Wohnen. Die in den Anlagen 2.1 bis 2.4 dargestellten Fassaden sind vorläufig und sollen, unter anderem nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege noch weiterentwickelt werden.

Für die Grundstücke gilt der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“, der das Flurstück 148/1 und Teile des Flurstücks 148/3 als private Grünfläche ausweist. Damit entspricht der Entwurf der Neubebauung nicht dem derzeit gültigen Planungsrecht mit der Folge, dass ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dort ist die gesamte Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Baugesetzbuchnovelle, gültig seit 01. Januar 2007, bietet gemäß § 13 a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren darf nur angewandt werden, wenn im Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Grundstücksfläche der Grundstücke liegt bei 1277,34 m<sup>2</sup>, so dass die Grundfläche weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. An-

haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist jetzt notwendig, um dem Interessent Rechtssicherheit geben zu können und um zu gewährleisten, dass das Vorhaben zügig umgesetzt werden kann. Zur Umsetzung der Maßnahmen des Sanierungsgebietes beabsichtigt die Verwaltung für das gesamte Gebiet zwischen Pflughofstraße und Mühlstraße von der Eberhardsbrücke bis zum Lustnauer Tor die Aufstellung eines Bebauungsplans vorzuschlagen, in den dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgeht. Dadurch erlischt der Bezug zum Vorhaben und für die Zukunft entsteht dort mehr Flexibilität. Mit dem Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet soll auch das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden, dessen Aufstellung der Gemeinderat bereits mit Vorlage 20/2004 beschlossen hat. Mit Vorlage 201/2005 wurde außerdem beschlossen, dass dort Gastronomie zugelassen werden soll. Dieser Bebauungsplan muss allerdings so viele noch offene Fragen klären, dass mit dem konkret angefragten Vorhaben in der Pflughofstraße nicht bis zur Planreife dieses Bebauungsplans gewartet werden kann.

3. Lösungsvarianten

keine

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und Planungsrecht für das oben genannte Projekt mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen im beschleunigten Verfahren zu schaffen.

5. Finanzielle Auswirkungen

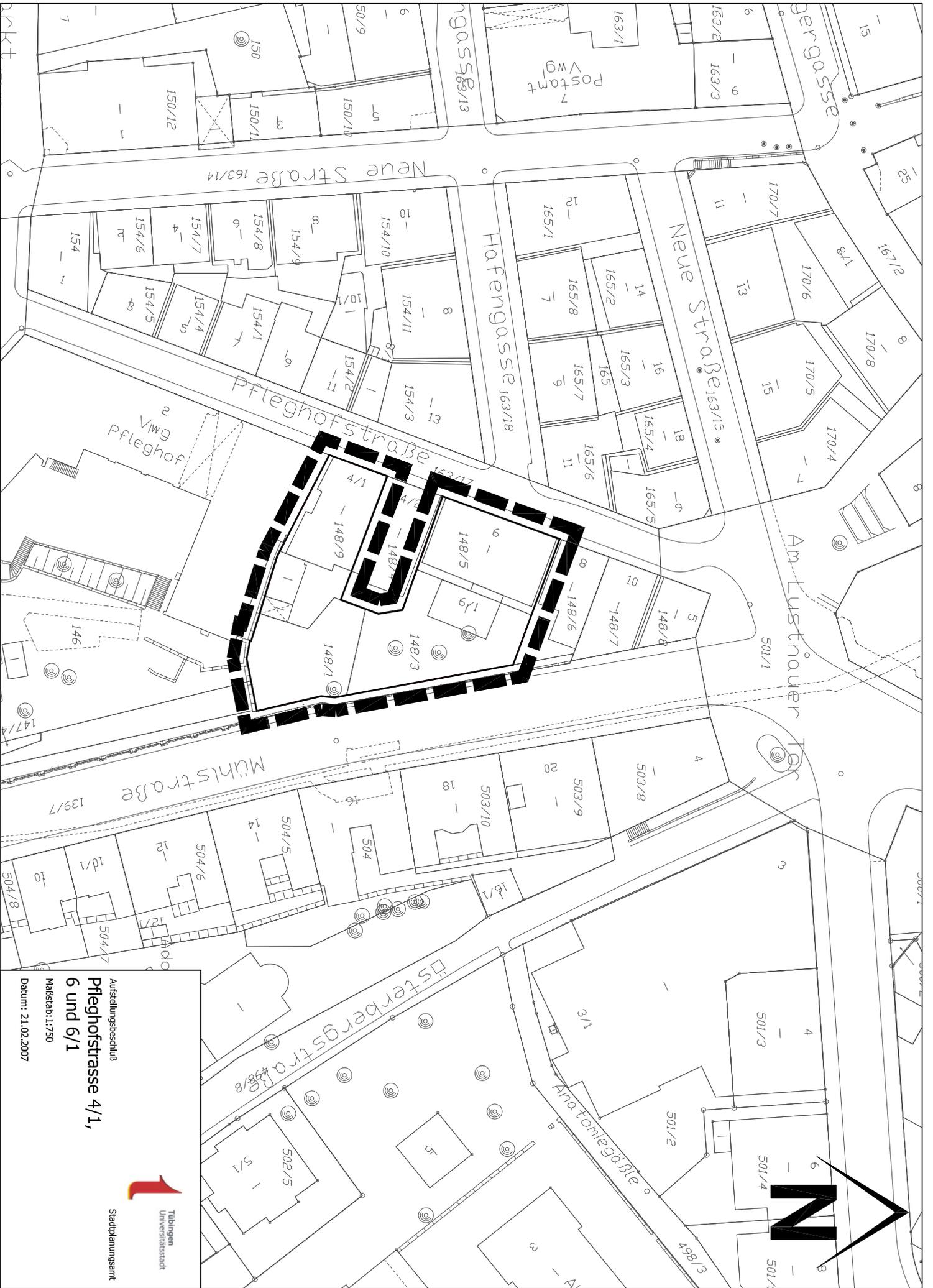
Keine.

6. Anlagen

Lageplan vom 21.2.2007 (Anlage 1)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom Februar 2007 (Anlagen 2.1 bis 2.4)

Erläuterungsbericht vom 21.2.2007 (Anlage 3)



Aufstellungsbeschluss  
**Pflegehofstraße 4/1,  
 6 und 6/1**  
 Maßstab: 1:750  
 Datum: 21.02.2007


 Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanungsamt

## **Umbau und Erweiterung der Bebauung an Pflughofstrasse 4 + 6 in Tübingen**

Erläuterungsbericht der aktuellen Planung für Herrn Otto Mayer aus Tübingen  
Stand 21.02.2007

Der Bauherr beabsichtigt auf Basis des im Frühsommer 2002 durchgeführten Architektenwettbewerbs, dessen Sieger das Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner Architekten aus München waren und aufgrund eigener Erkenntnisse und Vorstellungen zur Nutzung der Anwesen Pflughofstrasse 4+6 im Kontext mit der umgebenden Bebauung und Stadtlandschaft, einen Umbau der Häuser 4+6, sowie eine sinnvolle Erweiterung im rückwärtigen Bereich zur Mühlstrasse hin, vorzunehmen.

Die bestehenden Gebäude 4+6 sollen unter Einbeziehung der rückwärtigen Bereiche zu einem neuen Wohn- und Geschäftsbereich umgebaut und erweitert werden. Diese Planung basiert auf der gültigen Altstadtsatzung und soll die Tübinger Altstadt als attraktiven Einzelhandelsstandort stärken, aber auch zur Aktivierung und Aufwertung der historischen Grünfläche zwischen Mühlstrasse, Pflughof und Pflughofstrasse beitragen. Der Bauherr verfolgt hierbei auch öffentliches Interesse, da die Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Handels- und Verkaufsflächen in der Altstadt, die größer sind als die üblichen 30-150 qm für kleinere Ladeneinheiten, nach wie vor bis dato kaum zufrieden stellend bedient werden konnte.

Das Bauvorhaben liegt am Rande der historischen Altstadt und wird im Osten durch die spätmittelalterliche Stadtbefestigung begrenzt. Auch die 1885/87 in historisierender Form errichtete Mauer an der Mühlstrasse wird tangiert. Das Areal zeichnet sich durch weitere terrassierende Stützmauern und auch hofseitige Anbauten aus.

Im Süden wird das Areal durch den ehemaligen Pflughof des Zisterzienserklosters Bebenhausen dominiert. Dieser stattliche denkmalgeschützte Bau ist dominant und maßstabsbildend und bietet zukünftig noch enormes öffentliches Nutzungspotential für Tübingen.

Die Gebäude Pflughofstrasse 4+6 stehen nicht unter Denkmalschutz, sind aber Bestandteil einer frühklassizistischen, vom Holzmarkt bis zum Lustnauer Tor reichenden städtebaulichen Anlage und sollen aus diesem Grunde auch erhalten und fachgerecht umgebaut und saniert werden.

Eine ökonomische, funktionale und gestalterisch anspruchsvolle Vorgehensweise ist das gemeinsame Ziel von Bauherr und Architekt.

Das Wohnen in den Obergeschossen bleibt unangetastet und wird ebenfalls in die Sanierung miteinbezogen.

Die Stadtbildsatzung wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Stadtplanung angewandt und interpretiert.

Mittelfristig soll das gesamte Areal unter Initialzündung des Bauvorhabens von Herrn Mayer und den Absichten der Stadtplanung hierfür, städtebaulich aufgewertet werden.

Deshalb beabsichtigt der Bauherr ein robustes gewerbliches Nutzungs- und Raumkonzept mit entsprechenden Größen bis zu maximal 1.200 qm / gesamtzusammenhängende Einheit, alternativ Einheiten von 300-1.000 qm anzubieten. Diese Einheiten werden alle von der Pflughofstrasse aus erschlossen und haben hier auch ihre „Adressen“. Zur Erstellung größerer Einheiten werden sowohl das Haus 4, als auch das Haus 6 rückwärtig angemessen erdgeschossig und untergeschossig erweitert, mit der Möglichkeit eines Zusammenschlusses der Gewerbeflächen über das Untergeschoss. Aber auch überschaubare separate Ladeneinheiten sind einrichtbar.

Die rückwärtigen Anbauten und Unterbauten fügen sich in ihrer Typologie der „Terrassierung und Schichtung“ der Hangsituation an der Mühlstrasse ein, bieten aber auch die Möglichkeit einer öffentlichen Aktivierung dieses Bereiches durch entsprechende Nutzungen mit Aufenthaltsqualität.

Im Zusammenhang mit der Gesamtbetrachtung an der Mühlstrasse und „unter dem Pflughof“ entstehen hier völlig neue städtische Aktionsflächen. Aus einer momentan vorhandenen Hintersituation

könnte eine gänzlich andere Nutzungsebene für die Stadt entstehen, unter Beibehaltung des Schützenswerten und Vertrauten.

Aufgestellt,  
München am 21.02,07

Ludwig Wappner  
Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH