

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 23.11.2011 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt.
4. Die Ortsbaupläne „Östlich der Karlsstraße“ aus dem Jahr 1911/1922 und „Blaue Brücke“ aus dem Jahr 1959 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Foyer/Blauer Turm“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
5. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziel:

Städtebauliche Entwicklung des südlichen Stadteingangs, Verknüpfung des Stadteingangs mit dem Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Anfang 2011 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) erworben. Für das Grundstück wurden dann - unter Berücksichtigung der Besonderheiten und Schwierigkeiten des Grundstücks wie z. B. Verkehrs- und Bahnlärm, diffizile Höhenverhältnisse - verschiedene Nutzungsszenarien (vgl. Vorlage 226/2011) entwickelt und geprüft. Die WIT hat eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung eines Hotels am Standort Foyer beauftragt, die zu dem Ergebnis kommt, dass ein Hotel im Bereich 2-3 Sterne in einer Größenordnung von ca. 110 Zimmern gute Realisierungschancen besitzt.

Im Ergebnis scheint sich die Ansiedlung einer Hotelnutzung als zielführendstes Nutzungsszenario darzustellen, die Nutzungsentscheidung soll im Planungsausschuss im Januar 2012 gefällt werden. Der Abbruch der Bauruine ist im Sommer 2012 geplant.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beabsichtigt, das Gebäude umzunutzen. Geplant sind u. a. Wohnnutzungen, ein Fitnessstudio, eine Spielhalle und ein Imbissbetrieb. Darüber hinaus ist vorgesehen, auf den geschlossenen Fassadenteilen des Gebäudes großmaßstäbliche Werbeanlagen zur Fremdwerbung unterzubringen.

2. Sachstand

Die beiden Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 21 markieren den südlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum. Städtebauliches Ziel ist es, dort eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum - umzusetzen. Dabei soll der zentrale Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums gestärkt und mit dem Entree Friedrichstraße 12 und 21 verbunden werden. Aus Sicht der Verwaltung sind Teile der beantragten Nutzung geeignet, die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen und dabei insbesondere die angestrebte Erhöhung der Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum zu erschweren. Deshalb muss u. a. für die beiden Grundstücke die Zulässigkeit von Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben oder Gewerbebetrieben im Kontext mit dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich geprüft und planungsrechtlich verankert werden. Der Bereich soll städtebaulich betont und gestalterisch gefasst werden, um der Eingangsfunktion gerecht zu werden. Dabei sind vor allem die Sicht vom denkmalgeschützten Schloss und die Einbindung zum Güterbahnhof, zur Bahnlinie und zum öffentlichen Straßenraum wichtig.

Sowohl für das Grundstück Friedrichstraße 12 wie auch für das Grundstück Friedrichstraße 21 existieren derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne, die es ermöglichen, die o. g. städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Daher soll durch den Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ neues Planungsrecht zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele geschaffen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

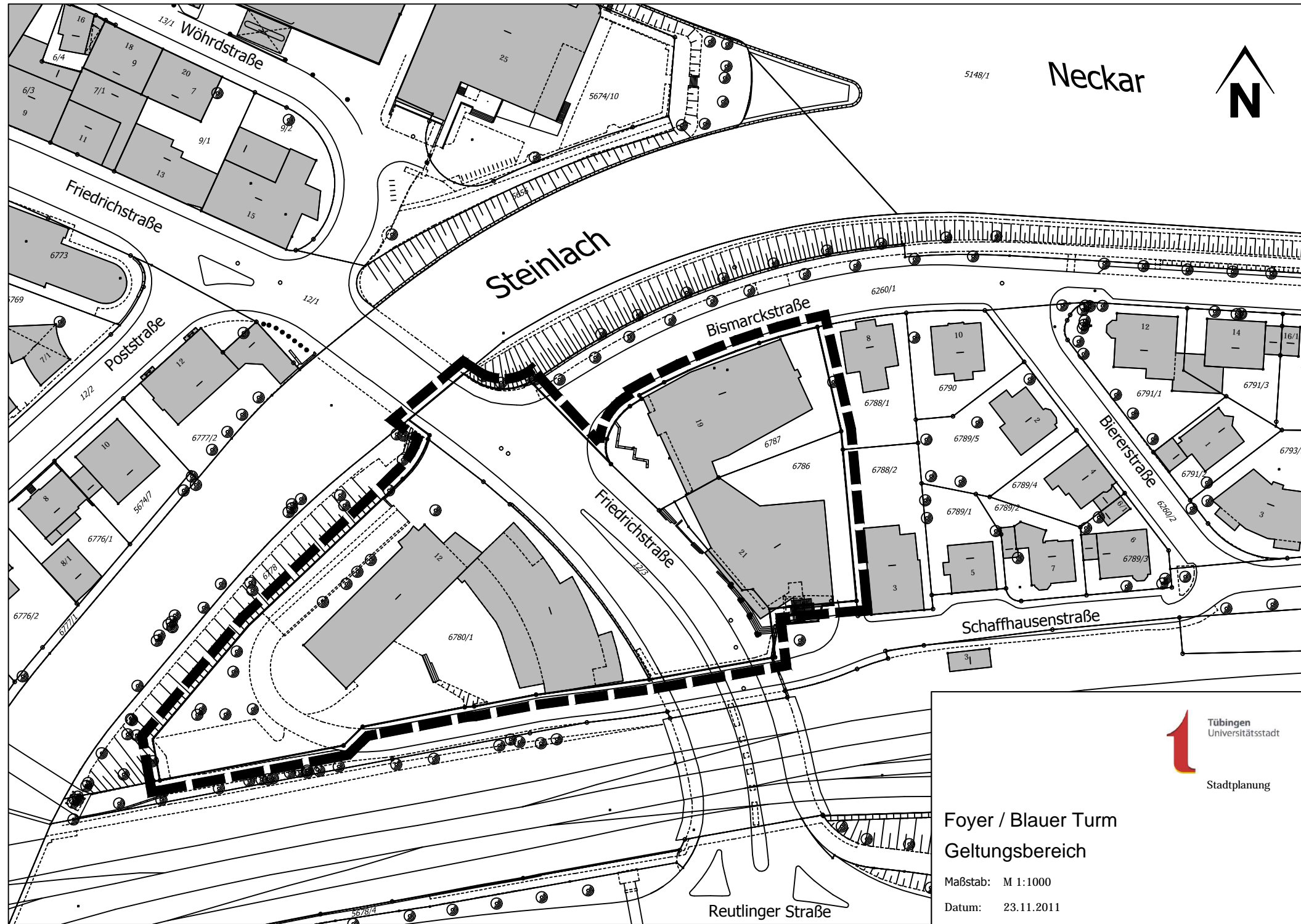
Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Dadurch wäre zu befürchten, dass sich vor allem durch die beabsichtigten Änderungen auf dem Grundstück Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) Nutzungen ansiedeln, die mit dem städtebaulichen und gestalterischem Ziel eines attraktiven Stadteingangs unvereinbar wären.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)



Neckar



Foyer / Blauer Turm
Geltungsbereich

Maßstab: M 1:1000

Datum: 23.11.2011

Anlage 1 zur Vorlage 417/2011