

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

**Betreff: Doblerstraße 13+15, Doblerstraße 21
Aufstellungsbeschluss für 2 Vorhabenbezogene Bebauungspläne und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Bezug: 200/2003, 200 a/2003, 200 b/2003, 13/2004, 13 a/2004, 131/2004, 41/2005

Anlagen: Lageplan Doblerstraße 13+15 (Anlage 1)
Lageplan Doblerstraße 21 (Anlage 2)
Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 13-17 (Anlage 3)
Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 21 (Anlage 4)
Erläuterungsbericht (Anlage 5)
Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (Anlage 6)
Antrag der GWG und Kreisbaugesellschaft vom 12.01.2007 (Anlage 7)

Beschlussantrag:

1. Für die Flst. 496/1 und 496/4, Doblerstraße 13+15 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt (Anlage 1).
2. Für das Flst. 925, Doblerstraße 21 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt (Anlage 2).
3. Die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplänen werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer dreiwöchigen Auslegung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einer Frist von 3 Wochen frühzeitig am Verfahren beteiligt.
5. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
6. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wilhelm-/Doblerstraße“ vom 07.07.2003 wird aufgehoben.

Ziel:

Neuordnung der Liegenschaften des Landratsamtes Tübingen an der Doblerstraße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Landratsamt hat im Frühjahr 2006 sein neues Verwaltungsgebäude in den Mühlbachäckern bezogen. Seither stehen die drei Gebäude Doblerstraße 13, 15 und 21 leer. Der Landkreis möchte die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen und hat die Grundstücke an die GWG/Kreisbau verkauft.

2. Sachstand

Die Verwaltung hatte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt die Eckpunkte für die städtebauliche Neuordnung festgelegt. Grundlage dazu stellten die aus der Stadtplanung entwickelten Höhenbegrenzungen für eine neue Bebauung, sowie die städtebaulichen Konzepte der beiden Architekturbüros Auer+Weber (Stuttgart) und Allmann Sattler Wappner (München) dar. Auf dieser Basis hat das Landratsamt, unterstützt durch die Firmen Südbau und Drees und Sommer ein Erwerborauswahlverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis aus zwei Bebauungskonzepten bestand. Das Bewertungsgremium, in dem auch Vertreter des Tübinger Gemeinderats und der Stadtverwaltung beteiligt waren, empfahl am 20.10.2005 einstimmig, das Konzept GWG/Kreisbau (Entwurf des Stuttgarter Architekturbüro Auer+Weber +Assoziierte) der weiteren Planung zugrunde zu legen. Die GWG und die Kreisbau haben die Grundstücke zwischenzeitlich erworben.

Das Architekturbüro hat den Entwurf weiter bearbeitet und mit der GWG und der Kreisbau abgestimmt (vgl. Anlage 3-5).

Auf den bisherigen Grundstücken Doblerstraße 13+15 sollen drei Wohn- und Geschäftsgebäude (13-17) entstehen, auf dem Grundstück Doblerstraße 21 ein Verwaltungsgebäude (voraussichtlich Staatsanwaltschaft und Notariat).

Der Entwurf der Neubebauung entspricht nicht dem derzeit gültigen Planungsrecht mit der Folge, dass zwei Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müssen.

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 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Grundstücksflächen der beiden Grundstücke liegen bei 4.806,90 m² (Doblerstraße 13-17: 2.696,90 m²; Doblerstraße 21: 2.110 m²), so dass die Grundfläche weit unter 20.000 m² liegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (vgl. Anlage 6). 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.

Des Weiteren kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht gefährdet werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Gemeinderat hatte bereits am 07.07.2003 den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss umfasste die Grundstücke zwischen der Brunnenstraße, Wilhelmstraße, Doblerstraße sowie die Himmelsleiter. Des Weiteren lag dem Aufstellungsbeschluss eine Bauvoranfrage für das Grundstück Wilhelmstraße 14/1 (ehem. Hopfenmagazin) für ein betreutes Wohnen zu Grunde. Dieses Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich auf Grund von § 34 BauGB genehmigt und steht im Bau. Planungsbedarf besteht derzeit nur noch für die Grundstücke Doblerstraße 13, 15 und 21. Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss aufgehoben und durch zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplänen für diese Grundstücke ersetzt.

3. Lösungsvarianten

Für die Schaffung von Planungsrecht für die Neubebauung der Liegenschaften des Landkreises bestehen zwei mögliche Verfahren:

- a) die Fortführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens
- b) die Aufstellung von 2 Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Vorhaben- und Erschließungsplänen

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und Planungsrecht für die Neubebauung der Liegenschaften des Landratsamtes mittels zweier Vorhabenbezogener Bebauungspläne mit Vorhaben- und Erschließungsplänen im beschleunigten Verfahren zu schaffen sowie den Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2003 aufzuheben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

- Lageplan Doblerstraße 13+15 (Anlage 1)
- Lageplan Doblerstraße 21 (Anlage 2)
- Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 13-17 (Anlage 3)
- Vorhaben- und Erschließungspläne Doblerstraße 21 (Anlage 4)
- Erläuterungsbericht (Anlage 5)
- Stellungnahme zur grünordnerischen Situation (Anlage 6)
- Antrag der GWG und Kreisbaugesellschaft vom 12.01.2007 (Anlage 7)

Vorhaben- und Erschließungsplan

Projektbeschreibung

Im Jahr 2003 hat ein erster Workshop zur Verwertung der landkreiseigenen Liegenschaften in der Doblerstraße unter Federführung von Stadt und Landkreis Tübingen stattgefunden. Zwei renommierte Architekturbüros waren beauftragt worden, die Diskussion mit Skizzen zur städtebaulichen Gestaltung und Nutzung zu unterstützen. Grundlagen lieferte ein Papier über „städtebauliche Rahmenbedingungen“, das vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit der Kreisverwaltung erarbeitet worden war. Am Workshop beteiligten sich Vertreter des Kreistages, der Kreis- und Stadtverwaltung, der Universität, des Staatlichen Vermögens- und Hochbauamts Tübingen, des Handels- und Gewerbevereins Tübingen und Immobilienfachleute.

Die Ergebnisse des Verfahrens wurden zur Grundlage eines Erwerborauswahlverfahrens, das im November 2005 im Rahmen eines erneuten Workshops die Konzeption der Kreisbau und der GWG Tübingen nach den Entwürfen von Auer + Weber + Architekten, Stuttgart zur Grundlagen der weiteren Planungen empfohlen.

Auf den Grundstücken Doblerstrasse 13 – 17 und 21 (Flurstücke 496/1; 496/4 und 925) sind die bisher vom Landkreis genutzten Büro- bzw. Verwaltungsgebäude vorhanden. Die Grundstücke sind von der Doblerstrasse aus komplett erschlossen.

Städtebauliches Konzept

Die Grundstücke des „Alten Landratsamtes“ liegen an zentraler Stelle zwischen der Tübinger Altstadt, dem Österberg und in unmittelbarer Nachbarschaft der Universität.

Die Halbhöhenlage der Gebäude an der Doblerstraße zählt zu den prominenten, stadt-bildprägenden Lagen.

Den Neubauten auf den Landkreisgrundstücken kommt damit in Ihrer räumlichen Anordnung, insbesondere auch durch die Nähe zum Justizgebäude und zur Innenstadt eine maßgebliche Rolle zu.

Als „Spielregel“ für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich sollen folgende generellen Leitlinien gelten:

- Anordnung der Baulichkeiten entlang der Doblerstraße als Übergang der innerstädtischen Bebauungsdichte von der Wilhelmstraße zu der aufgelockerten Struktur des Österbergs bei Beachtung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung
- Tendenzielle Ausrichtung der Gebäude in Ost – West -Richtung, der vorgegebenen Entwicklungslinie der Wilhelmstraße folgend
- Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des durch das Justizgebäude vorgegebenen Rahmens mit einer wünschenswerten Abstufung dem Straßenverlauf folgend (Freihaltung der Ansicht Doblerstraße ab einer Höhe von 361,50 m ü. NN.) unter Berücksichtigung der wichtigen Tübinger Blickbeziehungen von Schloss und Augenklinik

Da die bestehenden Liegenschaften des Landkreises in der Doblerstraße den aufgestellten städtebaulichen Leitlinien nicht oder nur unzureichend gerecht werden, wird eine komplette Neubebauung der Grundstücke vorgeschlagen.

Auch aus wirtschaftliche Sicht ist eine bauliche Neuordnung sinnvoll, da eine Umnutzung des Bestands kaum eine marktgerechte Nutzung ermöglicht.

Nutzungskonzept

Doblerstraße 13 – 17

Derzeit bestehen auf der Fläche Büro- / Verwaltungsbauten die durch den Landkreis genutzt wurden. Da das Landratsamt in den Neubau in den Mühlbachäckern umgezogen ist, werden die Grundstücke (Flurstücke 496/1; 496/4) vom Landkreis an die Arbeitsgemeinschaft „Zentrum Doblerstraße“ (Kreisbaugesellschaft Tübingen und GWG Tübingen) verkauft und von dieser mit Neubauten beplant. Die gewünschte Nutzung mit Wohn- und Bürogebäuden entspricht der umgebenden Bebauung.

Auf einer verbindenden gemeinsamen Sockelplatte entstehen in der Gebäudeflucht der südlich gelegenen Nachbarbebauung zwei längliche, ost – west orientierte Gebäude und ein um 90 Grad gedrehter Baukörper als Abschluss der „städtischen Bebauung“ entlang der Doblerstraße.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Bausteine orientiert sich am Verlauf der Doblerstraße und nimmt durch die Nutzung und Aktivierung der westlich, unter Straßenniveau gelegenen Ebenen um jeweils ein Vollgeschoss zu.

Die „Adresse“ der Neubauten ist die Doblerstraße. Von hieraus erfolgt sowohl die Erschließung für Fußgänger als auch für Fahrzeuge.

Die terrassiert angelegten Außenbereiche zur Doblerstraße dienen hierbei als großzügig angelegte Freifläche zwischen öffentlichem Straßenraum und halböffentlicher / privater Nutzung. Es entsteht ein lang gezogener straßenbegleitender Platz, der sich zwischen der Neubebauung und dem Gerichtsgebäude „aufspannt“,

Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich am Tiefpunkt der Doblerstraße und wird über eine leicht abfallende Zufahrtsrampe erschlossen.

Die Gebäudekörper selbst werden ebenenleich und barrierefrei über die vorgelagerten Freiflächen erreicht.

In den jeweiligen Straßenebenen und dem darunter liegenden Geschoss werden Dienstleistungs- / Büronutzungen vorgeschlagen.

Ein durchlaufendes Stützraster von ca. 7,80 x 5,20 m der geplanten Flachdecken ermöglicht flexible Grundrissausbildungen. Die drei Gebäudeteile können gemeinschaftlich aber auch einzeln genutzt werden; sowohl Zellenbüros als auch Großraumnutzungen sind umsetzbar.

Die Büroetagen öffnen sich zur Doblerstraße und nach Westen über großzügig verglaste Fassadenbereiche und ermöglichen den Ausblick über die vorgelagerte Wilhelmstraße. Insgesamt können bei der geplanten Nutzungsverteilung ca. 1050 qm Büronutzflächen realisiert werden.

Über die Büronutzungen in den Gebäuden Doblerstraße 13 – 17 bestehen bereits konkrete Nutzungsvorstellungen.

Neben Büro- und Praxisräumen (Anwaltskanzleien, Arztpraxen...) sind familienfreundliche Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen, variablen Grundrissen vorgesehen.

Ab dem jeweils ersten Obergeschoss sind Ost – West orientierte Wohnungen von ca. 115 bis 160 qm Wohnfläche geplant, die aufgrund des durchlaufenden konstruktiven Rasters vielfältig ausgebaut werden können.

Die Erschliessung der Wohnebenen erfolgt unabhängig von den Bürogeschossen sowohl über ein- bzw. zweiläufige Treppenanlagen als auch barrierefrei mit Aufzug. Die Abstände der Gebäude untereinander ermöglichen auch südorientierte Wohnräume. Allseitig integrierte Balkone und Loggien geben sowohl den Blick frei über die Tübinger Innenstadt mit Schloß und Stiftskirche als auch über die Vorstadt und den Österberg. Insgesamt können in den geplanten 16 Wohneinheiten ca. 2250 qm Wohnfläche realisiert werden.

Doblerstraße 21

Derzeit besteht auf der Fläche (Flurstück 925) ein Verwaltungsgebäude das vom Landkreis genutzt wurde (Jugendamt). Teilbereiche des Grundstücks wurden als teilweise unterbauter Parkplatz verwendet. Da das Landratsamt in den Neubau in den Mühlbachäckern umgezogen ist, soll das Grundstück neu entwickelt werden.

Die gewünschte Nutzung als einem Büro- und Verwaltungsgebäude entspricht der umgebenden Bebauung.

Das Grundstück Doblerstraße 21 ist geprägt durch einen steil in Richtung Brunnenstraße abfallenden Nordwesthang.

Zwei parallel zu den Höhenlinien verlaufende Nord – Süd orientierte Gebäudeflügel mit bergseits vier und talseits zwei Vollgeschossen stehen auf einer gemeinsamen Sockelplatte und werden zur Doblerstraße in einem Kopfbaukörper „mäanderförmig“ miteinander verbunden.

Dadurch entsteht eine in der Höhenentwicklung abgestufte Bebauungsstruktur, die die Zugangssituation von der Doblerstraße klar markiert und eine Gebäudenutzung in Westrichtung ermöglicht.

Durch die geringe Bebauungshöhe parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und der schmalen viergeschossigen Stirnseite der Nordwestbebauung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen und relevanten Verschattungen der Grundstücke in der Brunnenstraße.

Ein zentrales vertikales Erschließungselement, zwischen den Gebäudewinkeln platziert, sowie ein Wechselspiel aus offenen und geschlossenen Fassadenbereichen strukturieren die Gebäudebereiche und ermöglichen eine formale und maßstäbliche Verwandtschaft zu den benachbarten Wohn- und Geschäftshäusern der unteren Doblerstraße.

Die Zufahrt zur Anlieferung und zu den zentralen Archiven/Registaturen dient als Bindeglied zwischen der neuen Bebauung und der anschließenden etwa geschosshohen Grundstücksmauer der Nachbarbebauung.

Für das terrassierte Gebäude wird eine ausschließliche Büro- / Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

Über einen zur Doblerstraße ausgerichteten, gedeckten Vorplatz betreten Benutzer und Besucher die Foyerbereiche der zwei organisatorisch getrennten Nutzungseinheiten Staatsanwaltschaft und Notariat.

Die Büroräume im Erdgeschoss sind nach Norden Richtung Brunnenstraße bzw. zu einem Innenhof orientiert. Dunkelräume zur Hangseite werden durch Nebenräume belegt.

Jedes Geschoss wird mit einer zentral gelegenen Teeküche mit angeschlossenen Sanitäreinheiten und einen WC, Putzräumen versehen. Kopierzonen und Tagesarchivräume liegen nahe zu den Treppenhäusern in den „Dunkelzonen“, hochwertige Büroraumnutzflächen werden so wenig wie möglich tangiert.

Ein Behinderten WC befindet sich im Erdgeschoss.

Aufgestellt, 09.01.2007 / sh
Auer + Weber + Assoziierte GmbH