

Universitätsstadt Tübingen

Südliches Stadtzentrum: Teilprojekt Europaplatz
Marietta Rienhardt, FAB Stadtplanung, Tel.: 2764
Gesch.Z.: 7

Leslie Sawyerr, Projektleitung Südliches Stadtzentrum,
Tel.: 2270, Gesch.Z.: 020

Vorlage 466/2012
Datum 28.11.2012

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Südliches Stadtzentrum/Europaplatz:
Zwischenstand November 2012**

Bezug: Vorlagen 700/2011, 703/2011, 703a/2011

Anlagen: Anlage 1: Umgebung Europaplatz
Anlage 2: Szenario „Geöffneter Block“

Zusammenfassung:

Die vom Gemeinderat beschlossene Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von Runden Tischen wurde und wird weiterhin durchgeführt. Gemeinsam mit dem Runden Tisch „Europaplatz Baugrundstück“ werden die Eckpunkte für die weitere Planung und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorbereitet. Zu diesem Zweck wurden Machbarkeitsszenarien für das Baugrundstück entwickelt, die drei verschiedene Varianten zur Bebauung des Europaplatzes (v.a. hinsichtlich Nutzungsmix, Baustruktur und Dichte) darstellen. Im weiteren Verfahren werden die Runden Tische „Europaplatz ZOB“, „Europaplatz Baugrundstück“ und „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“ zusammengeführt, um die Ergebnisse abzugleichen und auf eine breite Basis zu stellen. Nach Abschluss der Diskussionen in den Runden Tischen zu den Planungen werden die Empfehlungen bzw. Eckpunkte in den Gemeinderat eingebracht. Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat über den Zwischenstand bei der Planung unterrichtet werden.

Ziel:

Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung führt seit Mitte 2011 ein Beteiligungsverfahren zur Entwicklung des Europaplatzes durch, das der Gemeinderat am 16.05.2011 beschlossen hat. Die Verwaltung liefert einen Zwischenbericht, um über den aktuellen Verfahrens- und Planungsstand zu informieren.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 beschlossen, dass die notwendigen Entscheidungen für die Entwicklung des südlichen Stadtzentrums in einem breiten Bürgerbeteiligungsverfahren vorbereitet werden sollen. Dieser Beschluss beinhaltet außer der Durchführung einer Bürgerversammlung auch die Setzungen und Spielräume für die Entwicklung am Europaplatz (Vorlage 700/2011).

2.1 Neubau eines Zentralen Omnibusbahnhofs

Als Voraussetzung der weiteren Planung wurden mit Beschluss vom 16.05.2011 die Vorgaben des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs bestätigt. Der Vorschlag der Verwaltung, die Überarbeitung des 1. Preises in einer breit angelegten Planungswerkstatt nochmals auf den Prüfstand zu stellen, fand Zustimmung. Als offene Fragen blieben die Einbindung der Verkehrsanlagen in das Stadtgefüge, die Anordnung und Ausgestaltung des Busbahnhofs sowie die Funktionalität und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Diese Fragen sollten in einem kleineren Kreis aus Mitgliedern der Planungswerkstatt bearbeitet und als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat aufbereitet werden.

Am 09.06.2011 fand in der Hermann-Hepper-Halle eine Bürgerversammlung zur Entwicklung des südlichen Stadtzentrums statt, bei der sich Interessierte für die Planungswerkstatt Europaplatz am 16.07.2011 anmelden konnten. Eines der wichtigsten Ergebnisse dieser Planungswerkstatt war die Bestätigung der städtebaulichen Struktur am Europaplatz, wie sie der 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Jahr 1998 vorgeschlagen hatte. Es wurden darüber hinaus von den Bürgerinnen und Bürgern noch viele Anregungen für die weitere Planung vorgebracht.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats am 10.10.2011, die Ergebnisse der Planungswerkstatt den weiteren Planungen zur Entwicklung des Europaplatzes zu Grunde zu legen (Vorlage 703/2011), fand am 08.11.2011 die konstituierende Sitzung des Runden Tisches „Europaplatz ZOB“ statt. Die Verwaltung hatte zu dieser ersten Diskussionsrunde einen Katalog der Themen vorgelegt, die bei der Planung berührt sein werden, und die Vernetzung der Themen untereinander aufgezeigt. Der Runde Tisch ergänzte diesen Themenkatalog um weitere Punkte.

Als Voraussetzung für die weitere Planung und die nächsten Diskussionen am Runden Tisch muss feststehen, wie viele Bussteige in welchen Dimensionierungen erforderlich werden. Deshalb wurde auf Grundlage der aktuellen Fahrpläne gemeinsam mit dem Stadtverkehr Tübingen und einem Gutachter der Bedarf erörtert und Veränderungs- und Optimierungsmöglichkeiten ausgelotet. Die erforderliche Stellungnahme des Landkreises zum Belegungsbedarf im ZOB wird im Dezember diesen Jahres erwartet.

Bis Anfang 2013 sollen zwei alternative Vorentwurfsplanungen eines externen Verkehrsplanungsbüros vorliegen, die aufzeigen, wie der ZOB aussehen und funktionieren könnte, wenn wie bislang geplant die Haltestellen um eine zentrale Bussteiginsel angeordnet werden oder wenn man sich für Außenbussteige entscheiden würde. Diese Alternativen und die jeweiligen Auswirkungen auf die Umgebung – Bahnhofsvorplatz, Baugrundstück und Park – und den MIV vor dem Hauptbahnhof sollen dabei geprüft und dann im Runden Tisch diskutiert werden.

2.2 Entwicklung des Baugrundstücks

Der Gemeinderat legte in seiner Sitzung am 16.05.2011 für das geplante Baugrundstück als Eckdaten eine Grundstücksfläche von 5.000 m² und eine ungefähre Bruttogrundrissfläche von 12.000 – 15.000 m² fest (Vorlage 700/2011). Die Verwaltung schlug in Vorlage 700/2011 vor, die im Einzelhandelsgutachten der BulwienGesa AG empfohlenen 10.000 m² Verkaufsfläche auf 6.000 – 7.000 m² Verkaufsfläche zu reduzieren, um dadurch Raum für andere Nutzungen bereitstellen und eine Nutzungsmischung herstellen zu können. Als offene Fragen blieben die nach den konkreten Nutzungen, die nach Dichte und Körnigkeit der Bebauung sowie die nach der öffentlichen Zugänglichkeit der geplanten Tiefgarage auf dem Baugrundstück. Als Beteiligungsverfahren wurde eine Planungswerkstatt sowie die Einrichtung einer Diskussionsrunde vorgeschlagen, die sich aus Mitgliedern der breiten Öffentlichkeit zusammensetzen sollte.

Nach der konstituierenden Sitzung des Runden Tisches „Europaplatz Baugrundstück“ am 22.11.2011 tagte der Runde Tisch noch weitere vier Mal. Bereits in den ersten Sitzungen wurde deutlich, dass der Runde Tisch eine Nutzungsmischung auf dem Baugrundstück empfehlen würde. Die Dichte der Bebauung, die Baustruktur und Verteilung der Baumassen sowie die Flächenanteile der gewünschten Nutzungen konnten jedoch ohne beispielhafte Planung nicht diskutiert werden. Deshalb wurde das Büro Hähniig + Gemmeke beauftragt, möglichst unterschiedliche Machbarkeitsszenarien als Diskussionsgrundlage zu erarbeiten. Der Runde Tisch einigte sich zuvor auf die Eckpunkte für die Szenarien wie folgt:

Nutzung	Szenario		
	A	B	C
Einzelhandel großflächig in einer Einheit (in m ²)	2.500	3.500	5.000
Soziales/Kultur & Jugendcafé (in m ²)	2.500	2.500	1.500
Einzelhandel mittlerer Größe inkl. Gastronomie (in m ²) in Einheiten von je ca. 400 – 800 m ²	2.000	3.500	2.500
Dienstleistung (in m ²)	1.500	2.000	3.000
Wohnen (in m ²)	4.000	3.500	5.500
BGF gesamt (in m²)	12.500	15.000	17.500

Das Büro Hähinig + Gemmeke stellte im Runden Tisch am 11.09.2012 das Endergebnis der erarbeiteten Machbarkeitsszenarien vor. Dabei wurden die baulichen Strukturen „geschlossene Blockrandbebauung“, „zweifach geöffnete Blockrandbebauung“ und „aufgelöste Blockrandbebauung“ mit den o.g. Nutzungsszenarien kombiniert und dargestellt. Anhand dieser Strukturentwürfe war eine entsprechende Diskussion im Runden Tisch möglich mit folgenden Empfehlungen:

Baustruktur

An den Blockrändern sollen Einzelgebäude entstehen, so dass sich keine Mall bilden kann. Die Gebäude sollen um einen öffentlich zugänglichen Hof gruppiert sein, der insbesondere die diagonale Wegebeziehung vom Hauptbahnhof zur Neckarbrücke ermöglicht.

Eine westlich der neu geplanten Grünachse mögliche Bebauung in Form eines Solitärs wurde von den Teilnehmern als positiver Akzent und grundsätzlich sinnvoll bewertet. Die Auswirkungen einer Bebauung an dieser prominenten Stelle werden zunächst im weiteren Verfahren untersucht, so dass eine Entscheidung zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden kann.

Dichte

Realisiert werden sollten nicht mehr als 15.000 m², eher 10% weniger.

Nutzungsmix

Die Mischung der Nutzungen stärkt das Quartier und sollte wie in den Machbarkeitsszenarien vorgeschlagen realisiert werden.

Wegebeziehung/Vernetzung

Die Priorität liegt bei der Bebauung des Quartiers bei der Außenwirkung der Erdgeschossnutzungen und der diagonalen Durchwegung des Hofes. Die öffentlichen und privaten Nutzungen der Freiflächen müssen definiert und zugeordnet werden. Der Freiraum muss wertig sein.

Erschließung Tiefgarage/Anlieferung

Im Hof soll weder geparkt noch angeliefert werden. Die Anlieferung ist von der Konzeption der gewerblichen Nutzungen abhängig. Die Tiefgaragenzufahrt sollte von Westen oder von Norden erfolgen.

Haus der Familie

Die Ansiedelung eines Hauses der Familie am Europaplatz wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern begrüßt. Hierbei werden vor allem die zentrale Lage und die Nähe zum Park positiv bewertet.

Beim Runden Tisch „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“ am 07.11.2012 wurden die Machbarkeitsszenarien und das Zwischenergebnis des Runden Tisches „Europaplatz Baugrundstück“ vorgestellt.

Hierbei hat der Runde Tisch „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“ u.a. Anregungen zum Nutzungsmix und der Baustruktur gegeben, die mit den Zwischenergebnissen des Runden Tisches „Europaplatz Baugrundstück“ zum Teil nicht übereinstimmen:

Der für die Machbarkeitsszenarien vorgegebene Anteil von insgesamt bis zu 3.500 m² (Szenario B) für mittelgroße Handelsbetriebe in Einheiten von jeweils ca. 400 - 800 m² wird als problematisch für die Altstadt bewertet. Die sich dort ansiedelnden Segmente und Filialisten könnten zum Kaufkraftabzug aus der Altstadt führen, insbesondere wenn durch attraktive kleinteilige städtebauliche Strukturen und entsprechende architektonische Qualität ein der Altstadt vergleichbares Ambiente entsteht. Bevorzugt würde daher die Ansiedlung von ein bis zwei großflächigen „Magneten“, die die Zentralität von Tübingen erhöhen. Kleinteilige Handelsflächen könnten die gewünschte Sogwirkung bezogen auf das Umland nicht in gleichem Maße entfalten. Das Sortiment sollte der Altstadt mit ihrem Angebotsmix im mittleren Preisniveau keine Konkurrenz bereiten.

Die Anregungen aus dem Runde Tisch „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“ werden in den Runde Tisch „Europaplatz Baugrundstück“ eingespeist bzw. ein gemeinsamer Diskussionstermin abgehalten, um die aufgedeckten Zielkonflikte zu klären.

Es ist auch geplant, eine gemeinsame Sitzung der beiden Runden Tische „Europaplatz Baugrundstück“ und „Europaplatz ZOB“ durchzuführen, sobald bei letzterem ein entsprechender Stand erreicht ist.

3. Vorgehen der Verwaltung

Zum weiteren Verfahren plant die Verwaltung folgende Schritte:

- Beratung des Planungsausschusses zur vorliegenden Berichtsvorlage.
- Klärung der planerischen Rahmenbedingungen der Entwicklung am Europaplatz begleitet durch Bürgerbeteiligung in Form der drei Runden Tische „Europaplatz Baufeld“, „Europaplatz ZOB“ und „Verbindung Altstadt/Südliches Stadtzentrum“.
- Beschluss der auf diese Weise entwickelten Eckpunkte für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes durch den Gemeinderat.
- Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs.
- Aufstellung eines Bebauungsplanes und Vermarktung der Grundstücke.

Das weitere Vorgehen wird noch im Detail ausgearbeitet und dem Gemeinderat gemeinsam mit den erarbeiteten Eckpunkten für die weitere Planung zum Beschluss vorgelegt.

4. Lösungsvarianten

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

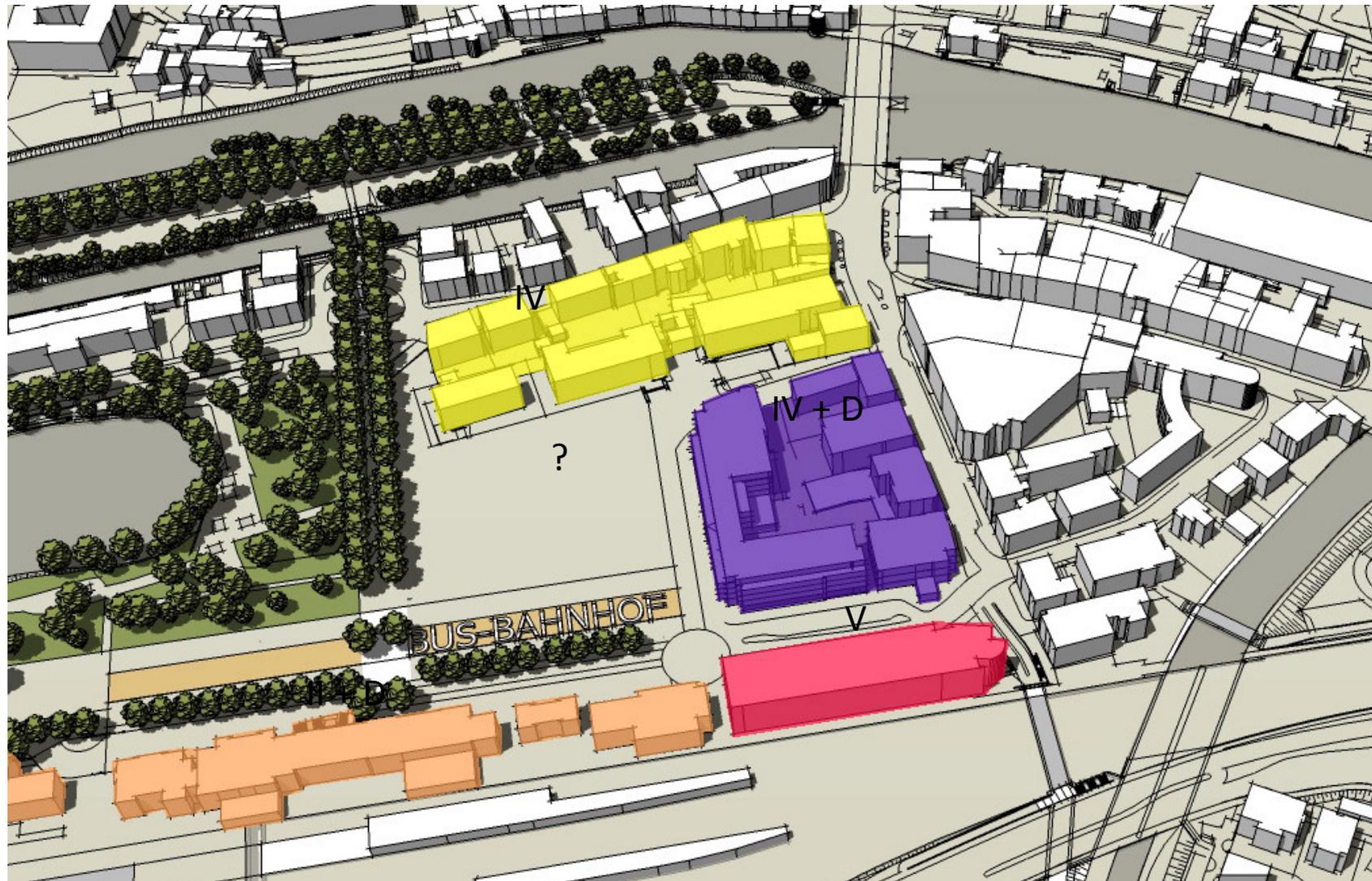
6. Anlagen

Anlage 1: Umgebung Europaplatz

Anlage 2: Szenario „Geöffneter Block“

(Die Verwaltung stellt den Fraktionen die Machbarkeitsszenarien zum Europaplatz im 3-2-1-Verteiler zur Verfügung und wird die Studie in der Sitzung vorstellen.)

Anlage 1 zu Vorlage 466/2012 - Umgebung Europaplatz



Anlage 2 zu Vorlage 466/2012 – Szenario „Geöffnete Blockbebauung“

