

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Fachabteilung Stadtplanung

Sandra Gmehling, Tim von Winning, Telefon: 2261

Gesch. Z.: 7

Vorlage 141/2012

Datum 20.03.2012

Beschlussvorlagezur Behandlung im: **Gemeinderat**Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
Ortsbeirat Südstadt**

Betreff: Städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofs, Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof“ und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren

Bezug: 556a/2009, 383/2011

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Entwurf des 1. Preisträgers mit Erläuterungen (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Güterbahnhof“ aufgestellt.
2. Dem Bebauungsplan „Güterbahnhof“ wird der Entwurf des 1. Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs „Entwicklung Güterbahnhof“ (Anlage 2) zugrunde gelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung und einer 14-tägigen Planaufgabe 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. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen wird aufgefordert, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB zu ändern.

Ziel:

Städtebauliche Neuordnung von Flächen im Bereich des Güterbahnhofs.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Güterbahnhof Tübingen wird seit Jahren nicht mehr in vollem Umfang für den Güterverkehr genutzt. Die Eigentümerinnen der ca. 9 ha großen Flächen – die aurelis Real Estate und die Deutsche Bahn AG – sind gemeinsam an die Stadt herangetreten, um in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Entwicklung der nicht mehr für den Eisenbahnbetrieb benötigten Flächen am Güterbahnhof zu prüfen. Aus Sicht der Stadt eignen sich die Flächen des Güterbahnhofs für eine bauliche Neuordnung im Sinne der Innenentwicklung. Die Flächen sind derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet und der kommunalen Planungshoheit entzogen, ein entsprechendes Freistellungsverfahren wird von den Eigentümerinnen parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Um ein städtebaulich tragfähiges Konzept für die Fläche zu finden, haben die Eigentümerinnen einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Grundlage für diesen Wettbewerb waren die gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und von den Gremien beschlossenen Eckpunkte (vgl. hierzu auch Vorlagen 383/2011 und 556a/2009).

Ziel ist eine Nutzungsverteilung mit einem gewerblich genutzten Bereich östlich der Depotstraße (nicht Gegenstand des Wettbewerbsgebiets), einem eingeschränkten Gewerbegebiet als Puffer zum westlich der Depotstraße vorgesehenen gemischten Quartier sowie einem Bereich mit Sondernutzungen zur Blauen Brücke. Für die Fläche mit Sondernutzungen werden Freizeit und Gastronomie, Büro- und Dienstleistung sowie besondere Wohnformen oder mit den übrigen Nutzungen verträglicher Einzelhandel vorgeschlagen.

Des Weiteren ist es Ziel, die Strategie der Tübinger Quartiersentwicklungen (Loretto, Französisches Viertel, Mühlenviertel, Alte Weberei) auch im Bereich des Güterbahnhofes umzusetzen. Parzellierung und kleinteilige Nutzungsmischung mit einer möglichst großen Vielfalt sollten möglich sein. Das Konzept sollte in Bezug auf Entwicklungsabschnitte und die Umsetzung flexibel sein. Die Freiräume haben hierbei eine große Bedeutung, die prägenden vorhandenen Baumstrukturen sollen möglichst erhalten bleiben. Im Bereich der Brückenstraße ist eine Wegeverbindung zur Querung der Gleise und einer ergänzenden Verbindung der Südstadt mit der nördlichen Neckarseite als Vernetzung der angrenzenden Stadtquartiere vorgesehen.

Die Güterhalle mit Verwaltungsgebäude und dem freistehenden, überdachten Umladebahnsteig wurde im Jahr 2010 von der Denkmalbehörde unter Denkmalschutz gestellt. Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde die Möglichkeit eines (Teil-) Rückbaus des denkmalgeschützten Gebäudeensembles diskutiert, sofern sich das Gesamtensemble strukturell und wirtschaftlich nicht in ein neues städtebauliches Konzept integrieren lässt. Die Entscheidung über einen möglichen (Teil-) Erhalt sollte daher im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs anhand der konkreten Entwürfe getroffen werden, weshalb die Stadt in ihren Entwicklungszielen auch einen besonderen Schwerpunkt auf den Umgang mit der denkmalgeschützten Güterhalle gelegt hat.

Der Wettbewerb wurde als städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb konzipiert. Es wurden 25 Arbeitsgemeinschaften von Architektur-/Stadtplanungsbüros mit Landschaftsarchitekturbüros zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

2. Sachstand

Von den insgesamt 25 aufgeforderten Arbeitsgemeinschaften nahmen 23 Arbeitsgemeinschaften am Wettbewerb teil. Das Preisgericht fand am 16.03.2012 statt. Der erste Preis wurde mehrheitlich an das

Büro ANP, Kassel mit GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, Kassel vergeben. Das Preisgericht hat die Arbeit des 1. Preisträgers wie folgt bewertet:

„Den Quartiersboulevard auf der Eisenbahnstraße kann man als Erfindung des Entwurfs bezeichnen. Die Straße wird etwas aufgeweitet zu einem öffentlichen Raum für alle Verkehrsteilnehmer und für den Aufenthalt. Dadurch schließt das Wettbewerbareal mit hoher Qualität an die Südstadt an, auch wenn die Strukturen südlich der Eisenbahnstraße derzeit noch sehr heterogen sind. Der Boulevard setzt eine Entwicklung an dieser Stelle voraus. Zugleich erweist er sich als intelligenter »Trick«, da in Folge die Tiefe der neuen Blöcke zu einer praktikablen Dimension verkleinert wird.

Es ergeben sich sehr selbstverständlich 5 dieser Baublöcke, die variabel eine für Tübingen typische Mischung an Bauherren aufnehmen können. Auch resultiert daraus eine gute Wirtschaftlichkeit und hohe Flexibilität: größere Investoren so wie die erwähnte Tübinger Bauherren wären gleichermaßen gut bedient.

In dieser Struktur kann der alte Güterbahnhof hervorragend bestehen und die öffentlichen Aufgaben wie Café und Kindergarten aufnehmen. Der öffentliche Platz an dieser Stelle im Süden der Halle wirkt wie eine Aufweitung des Boulevards Eisenbahnstraße – selbstverständlich, funktional und als das Quartier prägender Stadtraum. Die Situation wird durch ein 8-geschossiges Gebäude betont.

Die gut proportionierten Blöcke des Mischgebietes gehen konsequent und harmonisch in das Sondergebiet am Brückenkopf über und enden in einem Hochpunkt am Punkte der Unterführung unter der Reutlinger Straße, der ein Hotel aufnehmen könnte. Vorgelagert an der Brücke ein öffentlicher Platz und eingelagert zwei Gartenhöfe für die Sonderwohnformen machen aus der S-förmigen Gebäude ein gut zoniertes Ensemble. Die Topographie des Platzes am Brückenkopf erschließt sich jedoch nicht vollständig. Die Gebäudestruktur ist flexibel bezüglich der Nutzungen, man kann diese noch schieben, die Teilbarkeit der dargestellten Baufigur wird allerdings in Frage gestellt. Die Höhe des Kopfes liegt über der Hochhausgrenze, was ein wirtschaftliches Problem sein könnte. Der unter dem östlichen Gartenhof liegende Einzelhandel ist noch zu unflexibel. Generell ist dieser Bereich in der vorgeschlagenen Grundkonzeption wirtschaftlich darstellbar.

Im Norden entlang der Bahn liegen die Zufahrten zu den Tiefgaragen jeweils unter den Blöcken: Lärm zu Lärm. Die Eichenreihe die hier die Straße begleitet, wird sehr gelobt. Alleen sind für Tübingen typisch, eine große historische Tradition, die hier aufgegriffen wird. Leider liegt der Pflanzstreifen auf der Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn. Dies erscheint jedoch leicht korrigierbar.

Durch die Blöcke führen nur noch Fußwege. Auch Grundrissmängel, die im 1:500 Plan noch vorhanden sind, werden sich in der Umsetzung lösen lassen, zumal es recht wenige der problematischen Eckkonflikte gibt. Der Entwurf verspricht, dass Wohnen im Erdgeschoss bei der vorgeschlagenen Struktur und Dichte möglich sein wird. Eine abschnittsweise Realisierung ist leicht möglich.

Der Anschluss nach Norden an das Neckarwehr und die zukünftige Regionalbahnhaltestelle wird mit einer Unterführung deutlich und unaufgeregt gelöst, eine schöne breite Rampe in einer der Fugen zwischen den Blöcken nimmt diese auf. Der Entwurf wirkt auf den ersten Blick einfach und wenig aufregend. Die großen Qualitäten zeigen sich erst auf den zweiten Blick und versprechen dann ein gutes Grundgerüst für die formulierten städtebaulichen Ziele.“ (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll WBW Entwicklung Güterbahnhof Tübingen)

Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich des Güterbahnhofs soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof“ gefasst werden. Grundlage des Bebauungsplanes soll der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers sein, auf dessen Grundlage auch das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt wird (vgl. Anlage 2). Der Geltungsbereich umfasst auch die östlichen für Gewerbe vorgesehenen Flächen. Diese waren im Wettbewerbsgebiet nicht enthalten, es bestehen intensive Gespräche zwischen den Grundstückseigentümern und den benachbarten Firmen bezüglich möglicher Erweiterungen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Größe und Umweltauswirkungen (z. B. Artenschutz, Wasserschutzgebiet, Lärm, Altlasten) im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden mit der Konsequenz, dass eine städtebauliche Neuordnung nicht möglich wäre.

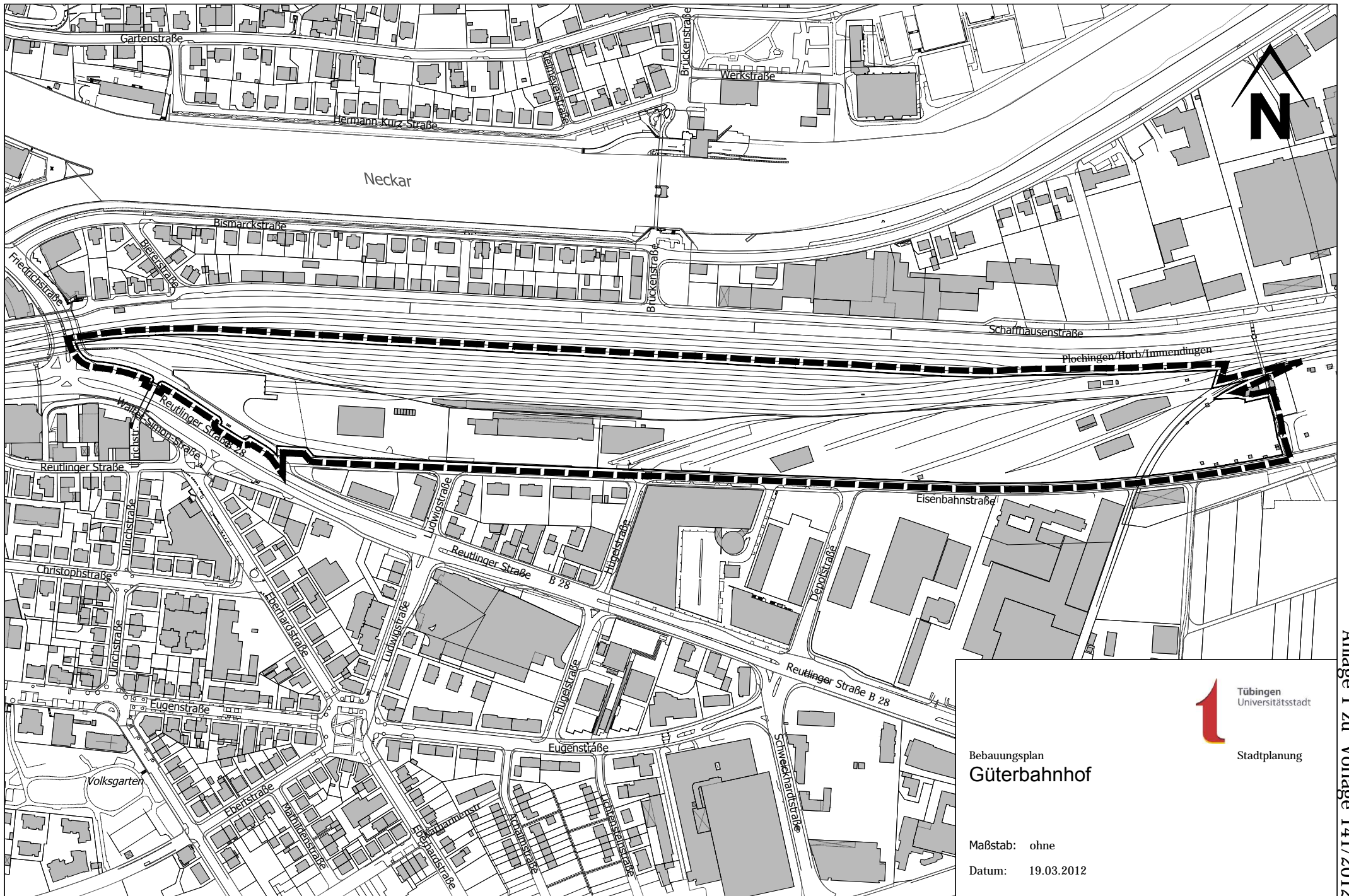
5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Wettbewerbs werden von den Eigentümerinnen aurelis Real Estate und Deutsche Bahn AG getragen. Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens hat sich die Stadt bereit erklärt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten zu tragen. Darüber hinaus wird die Stadt mit den Eigentümerinnen zu gegebener Zeit einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von zurechenbaren und angemessenen Kosten für städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes abschließen. Hierzu gehören beispielsweise Kosten für die Freimachung der Grundstücke, Erschließungskosten und Kosten für Umgestaltungsmaßnahmen an der Eisenbahnstraße.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)

Entwurf des 1. Preisträgers mit Erläuterungen (Anlage 2)




Tübingen
 Universitätsstadt
 Stadtplanung

Bebauungsplan
Güterbahnhof

Maßstab: ohne
 Datum: 19.03.2012

Anlage 1 zu Vorlage 141/2012

Entwicklung Güterbahnhof Tübingen

151330



Perspektive Aufstiegs Bundberg



Perspektive Quartiersplatz an der Gloriette