

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Westlich des Breiten Wegs",
Beschluss über den städtebaulichen Entwurf**
Bezug: 32/2016
Anlagen: 1 Breiter Weg Lageplan vom 23.06.2016

Beschlussantrag:

Das beigefügte städtebauliche Konzept vom 23.06.2016 ist dem Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Wegs“ zu Grunde zu legen. Den unter Ziff. 2.3 formulierten Eckpunkten wird zugestimmt.

Ziel:

Das Universitätsklinikum plant auf dem im Eigentum des Landes Baden-Württemberg stehenden Grundstück zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße in mehreren Abschnitten eine städtebaulich angemessene Bebauung umzusetzen. In einem ersten Bauabschnitt sollen Gebäude zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten realisiert werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Wegs“ soll auf der Grundlage eines mit dem Universitätsklinikum (UKT) und Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen (VBA) abgestimmten und von den politischen Gremien bestätigten, städtebaulichen Konzepts erstellt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Wohnnutzung - Personal-/Schülerwohnen für das Klinikum - sowie für ein Verwaltungs-/Bürogebäude geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In den nächsten Jahren ist mit vielen durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden Flüchtlingen in der sogenannten Anschlussunterbringung zu rechnen.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2016 soll der Bereich zwischen dem Breiten Weg und der Schnarrenbergstraße als Standort für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Personen gemeinsam mit ebenfalls dringend benötigten Personalwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Universitätsklinikums entwickelt werden. Der Gemeinderat hat deshalb in der gleichen Sitzung auch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Wegs“ und zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gefasst.

2. Sachstand

2.1. Bedarf Klinikum

Der Rahmenplanprozess für die langfristige Entwicklung des Klinikums sieht u. a. eine Konzentration der Kliniken auf dem Schnarrenberg und damit einhergehend die Verlagerung der Personalwohnungen aus dem Bereich Otfried-Müller-Straße / Grafenhalde vor. Als Ersatz für die zu verlagernden Personalwohngebäude und für das auf Grund des sehr schlechten Bauzustandes abgängigen Schülerwohnheims der Krankenpflegeschule sowie zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Personalunterkünften sind Neubauten an anderer Stelle erforderlich. Diese Neubauten sollen gemeinsam mit den Gebäuden für die Anschlussunterbringung kliniknah auf dem landeseigenen Grundstück zwischen Breitem Weg und Schnarrenbergstraße entstehen. Die Fläche ist bereits seit längerem als Entwicklungsfläche für die Universität vorgesehen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Klinikum“ dargestellt. Die Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen sollen später ebenfalls als Personal-/ Schülerwohnungen genutzt werden.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das Universitätsklinikum hat deshalb in Abstimmung mit dem Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften das Architekturbüro Hähning + Gemmeke aus Tübingen zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für das Gebiet westlich des Breiten Wegs beauftragt. Im Laufe der Bearbeitung wurden unterschiedliche Baukonzepte entwickelt und in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit Vertretern des UKT, des VBA und der Universitätsstadt Tübingen erörtert. Nach der Vorstellung in der Kommission zur Entwicklungsplanung des Universitätsklinikums am 13.04.2016 wurden mehrere Entwurfsvarianten am 29.04.2016 mit dem Gestaltungsbeirat diskutiert. Die in dieser Sitzung durch den Beirat geäußerten Anregungen wurden anschließend in das ausgewählte Konzept eingearbeitet.

Das städtebauliche Konzept wird vom Büro Hähning+Gemmeke wie folgt beschrieben:

Das Plangebiet ist stadträumlich, topografisch durch seine exponierte Osthanglage und die angrenzenden Talräume des Öhlerbachs und des Käsenbachs mit ihren begleitenden Obstwiesenstrukturen geprägt. In den Landschaftsraum integriert werden die geplanten und bestehenden Gebäude zwischen Gmelinstraße und Breiter Weg in ihrer Ausrichtung aufgenommen und weiterentwickelt. Zwischen Schnarrenbergstraße im Westen und der Gmelin-

straße im Osten entsteht somit eine durchgängige bauliche Struktur, die durch ein übergeordnetes Wegenetz baulich und räumlich verknüpft ist. Bewusst rücken die geplanten Neubauten von der sehr steilen Hangsituation östlich der Schnarrenbergstraße ab.

Die gewählten Bebauungsstrukturen, deren Ausrichtung und Setzung parallel den Höhenlinien folgen, berücksichtigen wichtige klimatologische Korridore und gewährleisten durchgängige Kaltluftabflussbahnen. Bebauung und Landschaftsraum verzahnen sich und schaffen Übergänge in die angrenzenden Freiräume. Im Süden und Norden des Plangebietes entstehen durch markante Gebäude klare Auftaktsituationen bzw. Übergänge. In der südlichen Kopfsituation, auf dem heutigen Parkplatz des VBA, bildet der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes den architektonischen Auftakt. Das nördliche Gebäudeensemble arronziert mit einem 7-geschossigen Solitär die stadträumliche Entwicklung.

Es entstehen Landschaftszäsuren und Grünzonen die den Landschaftsraum vom Breiten Weg bis zum Schnarrenberg erlebbar in die bauliche Konzeption einbinden. Im zentralen Bereich entstehen zwei Solitäre, die über eine Platzsituation mit der geplanten Bebauung für Personalwohnungen des UKT östlich des Breiten Wegs kommunizieren. Nördlich und südlich dieser zentralen Durchwegungsachse entstehen angrenzend Gebäudecluster mit jeweils drei Einzelbaukörpern. Diese bilden eine gemeinsame Hofsituation mit unterschiedlichen Wohnformen für Personalwohnungen und Schülerwohnen als räumlich funktionale Einheit.

Über eine in die Topografie eingebundene Sockelzone mit Tiefgarage werden die drei Baukörper miteinander verbunden und barrierefrei erschlossen. Zum Breiten Weg entstehen attraktive Vorzonen denen wohnungsbegleitende Nutzungen zugeordnet sind (Quartiersverwaltung, Waschsalon, Fahrradwerkstatt, E-bike-Ladestation etc.).

Die beiden Solitärgebäude mit Wohnungen für Flüchtlinge können ohne Tiefgaragen realisiert werden, somit ist eine wirtschaftliche und von den anderen Gebäuden unabhängige und zügige Umsetzung gewährleistet. Die zukünftig notwendigen, zusätzlichen Stellplätze werden in den Tiefgaragen unter den beiden nördlich und südlich gelegenen Gebäudeclustern untergebracht.

Flüchtlingswohnungen, Personalwohnungen und Schülerwohnen bilden ein gemeinsames neues Quartier. Mit den bereits geplanten Personalwohnungen des UKT entsteht ein Baugebiet mit vielfältigen Wohnungstypologien und Wohnformen. Heute fehlende Wegebezüge von Ost nach West werden in dem Konzept aufgezeigt und schaffen die notwendigen wichtigen Verknüpfungen.

Das städtebauliche Konzept lässt sich in unterschiedlichen Bauphasen, Bauabschnitten unabhängig voneinander realisieren. Durch die gewählte punktartige Bebauungsstruktur kann kleinparzelliert auf die sensible, differente topografische Situation eingegangen werden. Es entstehen klare öffentliche und private Zonierungen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsausrichtung. Im Kontext von bestehender Bebauung, geplanter Bebauung und Landschaftsraum entsteht ein Wohngebiet eigener Prägung, welches unterschiedlichste Wohnformen vereint und ein attraktives Umfeld für zukünftige Bewohner und Nutzer schafft.

2.3. Eckpunkte

In der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht der Verwaltung folgende Eckpunkte verbindlich einzuhalten:

- eine maximale Bruttogeschossfläche von ca. 12.400 qm für die Wohnbebauung, davon ca. 3.000 qm für die Flüchtlingsunterbringung und von ca. 5.000 qm für eine Verwaltungsnutzung entsprechend der derzeitigen im Plan dargestellten Kubatur

- die Abgrenzung der Bebauung nach Norden und Westen entsprechend dem Plankonzept vom 23.06.2016
- die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper entsprechend dem Plankonzept vom 23.06.2016
- eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen
- die Beauftragung von min. 3 unterschiedlichen Architekturbüros für die Realisierung der Hochbauten.

2.4. Weiteres Vorgehen

Die Realisierung der für die Unterbringung von ca. 100 geflüchteten Personen vorgesehenen beiden Gebäude soll schnellstmöglich als erster Bauabschnitt noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 246 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt die Anmietung der mittleren zwei Baukörper mit ca. 3.000 qm BGF für 10 Jahre zur Anschlussunterbringung von geflüchteten Personen. Die Bauzeit wird von den Architekten mit etwa 12 Monaten angegeben, so dass ein Bezug der Gebäude unter Maßgabe der Erteilung der Baugenehmigung bis Ende 2016 zum Ende des Jahres 2017 realistisch erscheint.

Im Vorfeld der Bebauungsplanausarbeitung wird eine Simulation der Auswirkungen der Planung auf die lokalen Kaltluftströmungen durchgeführt. Da es sich um einen Bebauungsplan im Regelverfahren handelt, ist sowohl ein Grünordnungsplan mit Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung und eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Mit dem UKT soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der die aus dem Wohnungsbauvorhaben resultierenden Infrastrukturkosten und den Planungskostenersatz regelt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zu folgen und den vorliegenden städtebaulichen Entwurf vom 23.06.2016 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs heranzuziehen.

4. Lösungsvarianten

Der städtebauliche Entwurf vom 23.06.2016 wird nicht als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Westlich des Breiten Wegs“ herangezogen. Die unter 2.3 formulierten Eckpunkte werden modifiziert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine