

1. Planerische Rahmenbedingungen am Standort „Hechinger Eck Süd“

1.1 Plangebiet

Das rund 5.600 m² große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1870, 1870/1 sowie 1871/3 (Gemarkung Derendingen) und liegt im seit 1992 rechtskräftigen städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Im Norden grenzt die Heinlenstraße, im Osten die B27 (Hechinger Straße) und im Süden eine landwirtschaftliche Fläche an. Westlich befindet sich eine sehr heterogene Bebauung: zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach, ein Schulungszentrum des Arbeiter-Samariter-Bundes mit bis zu 10 m Gebäudehöhe, ein Gewerbebetrieb mit darüber liegender Wohnung, ein zweigeschossiges Studierendenwohnheim.

An der Heinlenstraße liegt die Fläche ca. 50 cm tiefer als die Bundesstraße und böscht sich nach Süden bis zu 1,5 m unterhalb des Niveaus der B27 ab. Das Flurstück 1870, auf dem die Bebauung entsteht, befindet sich bereits im Eigentum der Stadt; die beiden anderen o.g. Flurstücke sind in privatem Eigentum und für die neue Erschließungsstraße erforderlich. Der nördliche Teil des städtischen Grundstücks wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche genutzt; die restliche Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet sowie in den Randbereichen für Stellplätze an den ASB und den angrenzenden Gewerbebetrieb. Nördlich der Heinlenstraße wird ab 2018 die bauliche Entwicklung am Hechinger Eck starten. Dort werden bis zu 5-geschossige Wohn- und Geschäftshäusern in U-förmigen Strukturen entstehen.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Bebauung und Nutzung

Wie im städtebaulichen Rahmenplan (1993) für den Entwicklungsbereich vorgesehen, soll südlich der Heinlenstraße eine Bebauung entstehen, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Struktur an dem geplanten Quartier im Norden orientiert. Geplant ist eine U-Struktur, die entlang der Bundesstraße geschlossen ist und sich nach Westen mit einem Innenhof öffnet. Im nördlichen Schenkel werden drei Geschosse und im südlichen Schenkel vier Geschosse vorgesehen. Entlang der Bundesstraße sind zunächst vier Geschosse möglich – ein fünftes Geschoss kann nach Abstimmung mit dem RP erst errichtet werden, wenn die Planfeststellung für die Verlegung der B27 beschlossen ist. Für die gewünschte städtebauliche Vielfalt soll der Baublock in drei Parzellen geteilt und von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden. Um eine wirtschaftliche Grundrissorganisation zu ermöglichen, wird im Vermarktungsverfahren den Projekten bei der Parzellenbreite ein Spielraum von 2 m eingeräumt, sodass sich ausgehend von der nördlichen Straßenkante die Bebauung zwischen 60 und 66 m nach Süden entwickeln wird.

Zur Bundesstraße muss die Bebauung einen Abstand von 10 m einhalten. Das tiefer liegende Gelände wird angehoben, damit der Zugang zu den Gebäuden höhengleich oder als Hochparterre von der Straßenseite erfolgen kann. Südlich der Bebauung wird ein Parkplatz angeordnet.

In den Gebäuden sollen zunächst v.a. Wohnungen für die Anschlussunterbringung sowie Wohnungen für andere Zielgruppen entstehen. Im Erdgeschoss des nördlichen Schenkels an der Heinlenstraße sollen Räumlichkeiten entstehen, die für die Betreuung und für Aktivitäten von geflüchteten Menschen zur Verfügung stehen und die sich zum öffentlichen Raum öffnen (z.B. Gemeinschaftsräume). Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 100 bis 150 geflüchtete Menschen untergebracht werden.

1.2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet soll vorerst von der Fürststraße durch eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße erschlossen werden, da eine Zufahrt wegen des Kreuzungsbereichs Heinlenstraße/B27 nicht möglich ist. Sobald die B27 aus dem Stadtgebiet verlegt sein wird, wird die Zufahrt von der rückgebauten Hechinger Straße aus erfolgen. Die neue Zufahrtsstraße bis zum Parkplatz wird in Form eines Fußweges bis zur Bundesstraße verlängert, sodass eine Querverbindung in West-Ost-Richtung entsteht. Die durch die jetzt geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf einem Parkplatz im Süden der Bebauung, der von der Stadt errichtet werden wird, durch entsprechende Baulasten nachgewiesen.

1.2.3 Energiekonzept

Das Quartier soll mit einer neuen Leitungstrasse, die von der Memminger Straße über die Heinlenstraße verlängert wird, mit Fernwärme der SWT erschlossen werden. Da bis zur Planfeststellung der B27-Verlegung entlang der Bundesstraße anstatt fünf nur vier Geschosse errichtet werden dürfen, wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorläufig nur eingeschränkt möglich bzw. sinnvoll sein.

1.2.4 Grün und Freiraum

Im Norden zur Heinlenstraße wird ein Quartiersplatz ausgebildet, der von einem dreiseitig offenen eingeschossigen Bauwerk, das für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen soll, gefasst werden soll. Die Stadt wird den vorhandenen Gehweg entlang der Bundesstraße an die Gebäude verlegen und zur Aufwertung der Vorzone straßenbegleitend Bäume vorsehen. Der Innenhof wird gemeinschaftlich von den drei entstehenden Projekten errichtet und gestaltet werden.

1.2.5 Planungsrecht

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt im Bebauungsplan Huber-Fürst-Memmingerstraße aus dem Jahr 1957, der allerdings keine Aussagen zur Bebaubarkeit des Grundstücks beinhaltet. Im Februar 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hechinger Eck – Süd“ gefasst. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich soll Planungsrecht für eine gemischte Nutzung mit einem Schwerpunkt auf Wohnen geschaffen werden.

1.2.6 Liegenschaften

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Die Stadtverwaltung befindet sich derzeit in Verhandlungen mit den Eigentümern der Grundstücke nördlich und südlich der geplanten Zufahrt, um die für die Erschließung notwendigen Flächen zu erwerben. Für einen erfolgreichen Abschluss der Grundstücksverhandlungen könnte es ggf. erforderlich werden, die Planungen geringfügig anzupassen. Die Baugrundstücke sollen veräußert werden. Etwaige Erschließungsbeiträge übernimmt die Stadt, eine Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an.

1.2.7 Umweltbelange

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Unter- suchungen?
Schutzgut Menschen			
Planbereich liegt an der stark befahrenen B 27	Beeinträchtigung einer Wohnnutzung durch Verkehrslärm	Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen	Lärmgutachten in Bearbeitung
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
<u>Biotopstruktur</u> : der nördl. Bereich wird als Lagerplatz genutzt, der südl. Bereich als Ackerfläche, wenige Gehölze im Bereich des Lagerplatzes	Verlust von überwiegend gering- bis wenigen mittelwertigen Biotopstrukturen	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K)	Habitatpotentialanalyse in Bearbeitung
Schutzgut Boden			
<u>Bodenwertigkeit</u> : hochwertige Bodenfunktionen vorhanden (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer) <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes: keine Anhaltspunkte für Bombenblindgänger	Neuversiegelung und Verdichtung von überwiegend hochwertigen Böden	Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderliche Maß (V) ggf. weitere, noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen (K)	keine
Schutzgut Wasser			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : südl. Bereich in HQ extrem	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Niederschlagswasserversickerung (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine
Schutzgut Klima und Luft			
Lage in Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal	ggf. Beeinflussung des Kaltluftstroms	Reduzierung der Versiegelung (V) Anpassung von Gebäuden bei Bedarf (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	Klimagutachten
Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung			
Freiflächen am südl. Stadteingang	Veränderung der Stadteingangssituation	städtebauliche Gestaltung der Ortseingangssituation (K) Begrünungsmaßnahmen (K)	nein

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Unter- suchungen?
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
Keine Kulturgüter bekannt	-	-	nein
Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	nein

Hinsichtlich der Lage im Bereich des Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal liegt zwischenzeitlich ein Klimagutachten vor, das die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauungen sowohl südlich als auch nördlich der Heinlenstraße auf die lokalen Kaltluftströmungen untersucht. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass wegen der schon bestehenden hohen Gebäude ein Großteil des Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt bereits im Überdach-Niveau stattfindet. Die geplanten Gebäude sorgen für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt im Bereich südlich der Heinlenstraße auf die geplanten Gebäude selbst beschränkt.