

1. Planerische Rahmenbedingungen am Standort „Am Französischen Platz“

1.1 Plangebiet

Das ca. 1.600 m² große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 6410 und 6410/3. Südlich angrenzend befinden sich die Hofstelle der Schäferei Quint und die 4-5-geschossige Wohnbebauung des Wennfelder Gartens. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße Wennfelder Garten und 4-6-geschossige Mischgebietsbebauung. Im Norden schließt sich der Französische Platz an. Die östliche Kante bilden die Panzerhalle und der südlich angrenzende Grünstreifen. Die Fläche ist im nördlichen Teilbereich platzartig gestaltet, mit Bäumen in einer wassergebundenen Decke. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Grünfläche, die derzeit dem Bund gehört, mit anschließender Hangkante als Gehölzstreifen. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist ein kleines Trafogebäude der Stadtwerke Tübingen verortet. Das Gelände im Plangebiet ist eben.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Bebauung und Nutzung

Es ist geplant, das westliche Teilstück des Grünstreifens mit einem gemischt genutzten Gebäude (Baufeld: Länge 30 m, Tiefe 12 m) zu überplanen. Im Erdgeschoss zum Platz hin ist Wohnen ausgeschlossen, hier sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen den Platz beleben und so einen Mehrwert fürs Quartier erzeugen. Die oberen Geschosse sollen der Unterbringung von Geflüchteten dienen. Je nach Konzept kann der südliche Teil des Erdgeschosses durch Wohnen belegt werden. Geplant sind drei Vollgeschosse plus zurückgesetztes Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss), wodurch zwischen dem Bestand der Panzerhalle (ca. 9 m Höhe) und der umgebenden heterogenen Bebauung (bis zu 18 m Höhe) vermittelt wird. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 30 bis 50 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Die Trafostation an der Südwestecke bleibt erhalten und wird in das Gesamtkonzept integriert.

1.2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Wennfelder Garten und Eisenhutstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Haltestelle an der Aixer Straße gewährleistet. Die für die jetzt geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden über Baulasten (für Wohnen) im Quartier nachgewiesen oder abgelöst (für Gewerbe). Die Anbindung des Grundstücks an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen hat noch zu erfolgen.

1.2.3 Energiekonzept

Eine Fernwärmeversorgung ist gut möglich. Der Anschluss kann über den Wennfelder Garten erfolgen. Die Hausanschlusskosten betragen voraussichtlich ca. 8.500 €. Eine Erdgasversorgung ist hingegen nicht möglich.

1.2.4 Grün und Freiraum

Die vorhandenen Gehölzstrukturen, die im Süden an das Plangebiet angrenzen, bleiben erhalten. Der südlich an das neue Gebäude angrenzende Freiraum kann im Falle der Belegung des südlichen Teils des Erdgeschosses für Wohnen als privater Außenraum genutzt werden. Unter Umständen wird die südliche, an das Baufeld angrenzende Baumreihe auf dem Französischen Platz während der Bauphase weichen müssen, um Zufahrt und Baustelleneinrichtung abwickeln zu können. Für diese können nach Abschluss der Baumaßnahmen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

1.2.5 Planungsrecht

Planungsrechtlich zugrunde liegt momentan der Bebauungsplan Nr. 430 „Hindenburgareal-West“ vom 23.8.1996, der in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus, Jugendtreff“ vorsieht. Um die südliche Teilfläche langfristig für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Bereich liegt außerdem im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“.

1.2.6 Liegenschaften

Die liegenschaftliche Situation ist vor dem Start der Vermarktung mit dem Bund zu klären. Die Gespräche zum Erwerb der für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Flächen durch die Stadt sind derzeit im Gange. Das Grundstück wird voraussichtlich eine Länge von 37 m und eine Tiefe von 17 m aufweisen, was einer Grundstückfläche von ca. 630 qm entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne über dem Grundwasserschaden „H7“ liegt. Der Schaden wurde zwar saniert, dennoch ist Aushub, der auf der Fläche anfällt, möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar. Das Baugrundstück sollen veräußert werden. Etwaige Erschließungsbeiträge übernimmt die Stadt, eine Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an.

1.2.7 Umweltbelange

Planerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Aussagen von übergeordneten Fachplänen aufgeführt und die Art und Weise, wie diese Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen.

	Ziele / Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan Neckar-Alb 2013	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Wasserschutzgebiet (nördl. Teil)	keine Änderung erforderlich
Flächennutzungsplan	gemischte Baufläche	keine Änderung erforderlich
Landschaftsplan	Siedlungsfläche	Berücksichtigung bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Erste Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und weiterer Untersuchungsbedarf

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen?
Schutzgut Menschen			
Schäuferei angrenzend	Geruchsimmissionen verträglich (vorhandenes Gutachten BBP Wenfelder Garten)	-	keine

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen?
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
<u>Biotopstruktur</u> : der nördl. Teilbereich ist als Platz mit wassergebundener Decke und Einzelbäumen gestaltet, im südl. Bereich befindet sich eine Wiesenfläche an die ein Gehölzstreifen angrenzt	ggf. Verlust von gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	keine
Schutzgut Boden			
<u>Bodenwertigkeit</u> : geringe Bodenwertigkeit <u>Altlasten</u> : altlastverdächtige Fläche (ML-H7) im nördl. Bereich <u>Kampfmittel</u> : Luftbild Freigabe im südl. Bereich	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten Grundwasserschaden „H7“ saniert, dennoch Aushub möglicherweise nicht uneingeschränkt verwertbar	Reduzierung der Versiegelung und Verdichtung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine
Schutzgut Wasser			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) <u>Wasserschutzgebiet</u> : nördlicher Teilbereich <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	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			
nördl. Bereich bereits teilversiegelt, klimatisch und lufthygienisch wenig belastet südl. Bereich klimaaktive Freifläche	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	Nein
Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung			
Fläche im Übergang zur freien Landschaft	keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung	Begrünungsmaßnahmen (K)	nein
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

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch Vermeidung und Minimierung sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Da es sich um eine Fläche mit bereits bestehendem Baurecht handelt, sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.