

## **1. Planerische Rahmenbedingungen am Standort „Brückenstraße-Werkstraße“**

### **1.1 Plangebiet**

Das ca. 2.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 612 (im Eigentum der SWT) und 621 (in städtischem Besitz). Im Westen befinden sich Bestandsgebäude der Stadtwerke Tübingen, wobei das nördliche der beiden Gebäudekomplexe in Teilen einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Im Norden schließt sich die Werkstraße und eine öffentliche Parkanlage an. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch einen Fuß- und Radweg und den Anlagen des Tennisclubs Tübingen e.V. mit Tennishalle und Vereinsheim. Die südliche Kante bildet die Uferzone des Neckars. Die Fläche ist größtenteils versiegelt und im östlichen Teilbereich mit Bestandsgebäuden belegt, die entfallen können. Das Gelände im Plangebiet ist vorwiegend eben mit einer nach Süden zum Neckarufer hin abfallenden Hangkante.

### **1.2 Planerische Rahmenbedingungen**

#### 1.2.1 Bebauung und Nutzung

Es ist geplant, den nordöstlichen Teil des Flst. Nr. 612 mit einem 3-4-geschossigen Winkel-Gebäude (ohne zusätzliches Staffelgeschoss) und einem 2-geschossigen, aus der Achse gedrehten Punkthaus mit dazwischenliegender privater Gartenzone zu überplanen. Es fügt sich damit in die Heterogenität der 3-6-geschossigen Umgebungsbebauung ein. Durch die exponierte Lage am neuen Platz bietet sich das Erdgeschoss des Punkthauses als Gemeinschaftsraum oder für sonstige, den Platz belebende Nichtwohnnutzungen an. Die in der Planskizze rot gestrichelte Linie markiert die gewünschte Parzellengrenze zwischen den Gebäuden, von der je nach Gebäudeentwurf um bis zu 2 m beidseits (gepunktete Linie) abgewichen werden kann. Das Punkthaus wird zusammen mit der westlichen Parzelle vermarktet. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 80 bis 100 geflüchtete Menschen untergebracht werden.

Die Umnutzung des Bestandsgebäudes im Westen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, hier sollten nach Möglichkeit jedoch ergänzende öffentlichkeitswirksame Nutzungen verortet werden. Der Zirkus Zamboni möchte z.B. die alte Maschinenhalle für Kursangebote für Kinder nutzen, was die Stadt befürwortet.

#### 1.2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Werkstraße und Brückenstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt 200 m entfernt an der Gartenstraße und ist somit fußläufig gut zu erreichen. Die für die jetzt geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sollen im östlichen Bereich des Plangebiets nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Neubebauung über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal über das Flst. Nr. 621 zur Gartenstraße hin entwässert werden muss (Baulänge ca. 70 m). Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers steht ein Regenwasserkanal in der Werkstraße zur Verfügung.

#### 1.2.3 Energiekonzept

Eine Fernwärmeversorgung ist nicht möglich. Ein Erdgasanschluss ist direkt über die vor dem Gebäude Werkstraße 5 liegende Leitung herstellbar.

#### 1.2.4 Grün und Freiraum

Zwischen der Neubebauung im Osten und den zu erhaltenden Bestandsgebäuden im Westen wird eine räumliche Fuge gesetzt, die eine Verbindung zwischen dem neuen Platz am Neckar und der

öffentlichen Parkanlage im Norden herstellt. Mit dem städtebaulichen Konzept werden außerdem der Naturraum des Neckars an dieser Stelle wieder für alle erlebbar gemacht und neue öffentliche Wegeverbindungen geschaffen.

#### 1.2.5 Planungsrecht

Das Vorhaben ist nach §34 BauGB in Verbindung mit §30 BauGB zu beurteilen. Planungsrechtlich zugrunde liegt momentan der Ortsbauplan Nr. 207 LU „Gebiet der unteren Gartenstraße“ vom 21.1.1931, der in diesem Bereich den nachrichtlichen Hinweis „Städtisches Elektrizitätswerk“ trägt. Im östlichen Bereich des Plangebiets gilt formal der Ortsbauplan Nr. 185 „Gartenstraße“, der Grünfläche ausweist. Zur Realisierung der dort verorteten Stellplätze ist eine entsprechende Befreiung vom Ortsbauplan erforderlich und angesichts der vielen bestehenden Abweichungen in der Örtlichkeit planungsrechtlich unproblematisch. Die BI Gartenstraße hat im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans Gartenstraße für diesen Bereich zwei Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung diskutiert, eine bauliche und eine freiräumliche Variante. Die vorliegende bauliche Lösung entspricht dabei den Zielen des Rahmenplans für diesen Bereich.

#### 1.2.6 Liegenschaften

Das ca. 2.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 612 (im Eigentum der SWT) und 621 (in städtischem Besitz). Es ist vorgesehen, dass die Stadt nicht als Zwischenerwerberin auftritt sondern als Dienstleisterin im Auftrag der SWT das Projekt vermarktet. Der Standort wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts zur Stromerzeugung mittels Gas- und Dieselgeneratoren genutzt. Aufgrund der Grundstückshistorie und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Areal liegen Anhaltspunkte für einen möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Boden vor. Eine entsprechende Altlastenerkundung wurde beauftragt. Die Baugrundstücke und Stellplätze sollen veräußert werden. Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an.

#### 1.2.7 Umweltbelange

<i>Schutzgebiete Natur + Landschaft</i>	
Natura 2000, LSG, NSG, ND, geschützte Biotope, Waldschutz, Naturpark, WSG	nicht vorhanden
Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten	ggf. Quartiere am Gebäude oder auf der Fläche / Artenschutzuntersuchung in Bearbeitung (u.U. Zauneidechsen)
Ausgleich erforderlich?	ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen
<i>Lärm (Schiene, Straße, Gewerbe, Freizeit)</i>	Tennisanlage, Neckarwehr, Parkplatz / Lärmschutzgutachten in Bearbeitung
<i>Hochwasserschutz (HQ 100)</i>	südlicher Randbereich in HQ 10 bis HQ extrem
<i>Altlasten</i>	Nutzung des Standorts seit Anfang des 20. Jhs zur Stromerzeugung mittels Gas- und Dieselgeneratoren, aufgrund Grundstückshistorie und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Anhaltspunkte für einen möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Boden vorhanden / Altlastenerkundung in Bearbeitung
<i>Bewertung nach Schutzgutbeeinträchtigung</i>	fachlich mit mit kritisch

	vertretbar	Bedenken	Einschränkungen	
<i>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</i>		x		
<i>Boden</i>	x			
<i>Wasser</i>		x		
<i>Luft / Klima</i>		x		
<i>Landschaftsbild und Erholung</i>			x	
<i>weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</i>	x			
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	x			