

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Hechinger Eck Süd" in Tübingen - Derendingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 32/2016, 87/2016, 129/2016

Anlagen: 7
Anlage 1_Bebauungsplanentwurf (21.09.2016)
Anlage 2_Textliche Festsetzungen (21.09.2016)
Anlage 3_Begründung (21.09.2016)
Anlage 4_Abwägung Stellungnahmen (21.09.2016)
Anlage 5_Umweltbericht (21.09.2016)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2016 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche am Hechinger Eck südlich der Heinenstraße geschaffen werden. Dort sollen drei Gebäude entstehen, die in den ersten 10 Jahren fast ausschließlich der kommunalen Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dienen. Danach sollen sie einen Beitrag leisten, Tübingen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen dezentralen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte (siehe Vorlage 32/2016).

Das Plangebiet am „Hechinger Eck Süd“ ist einer dieser Standorte. Die drei an diesem Standort vorgesehenen Grundstücke wurden im Rahmen des Wohnraumprogrammes für Geflüchtete zum Festpreis ausgeschrieben. Bei der Vergabekommission Ende Juni 2016 erhielten die folgenden drei Projekte eine Grundstücksoption:

Projekt 1: Im Norden plant die private Baugruppe „Passerelle“ ein Gebäude mit ca. 12 Wohnungen. Neben Anschlusswohnungen für Geflüchtete entstehen 2-3 Wohnungen für andere Nutzergruppen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine zum Platz hin orientierte Gewerbeeinheit. Die Grundrisse der 3- bis 5-Zimmerwohnungen sind sehr flexibel organisiert. Im Erdgeschoss wird es vom neuen Platz an der Heinlenstraße einen Durchgang zum gemeinschaftlichen Innenhof geben.

Projekt 2: Auf der mittleren Parzelle realisiert die Baugenossenschaft „Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG“ ihr prämiertes Konzept „mikroLOFTs“. Durch eine optimierte Bauweise können Mieten deutlich unter dem Mietspiegel erreicht werden. Hinter dem Projekt mit dem Motto "Leben und Wohnen in Vielfalt" steckt die Idee, Geflüchtete gemeinsam mit Menschen mit und ohne Behinderung unterzubringen. Für die Umsetzung dieses Konzept wird die Genossenschaft mit der Stiftung Liebenau und deren St. Gallus Hilfe in dem Gebäude ein Angebot für Menschen mit Behinderung und ambulantem Assistenzbedarf schaffen. Sämtliche Wohnungen sollen mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm mit einer 25-jährigen Miet- und Belegungsbindung errichtet werden. Rund 75% der Flächen werden für die Anschlussunterbringung der Stadt Tübingen zur Verfügung gestellt. Die restlichen Flächen werden von der St. Gallus Hilfe genutzt. Die Wohnungen werden über einen verglasten Laubengang an der Ostseite erschlossen und barrierefrei ausgeführt.

Projekt 3: Für die südliche Parzelle erhielt die Bürger-Kommanditgesellschaft „Neue Nachbarn“ eine Option. Tübinger Bürgerinnen und Bürger können sich mit vergleichsweise kleinen finanziellen Beiträgen am Bau des Gebäudes beteiligen. Nach aktuellem Planungsstand werden in dem Gebäude etwa ca. 14 Wohnungen in einem Mix von 1- bis 6-Zimmerwohnungen entstehen. Neben den Anschlusswohnungen sollen ca. 20% der Fläche an interessierte Menschen aus Tübingen vermietet werden. Im Erdgeschoss sind Flächen für Vereine und Gewerbe vorgesehen. Einige der Kommanditisten sind in Vereinen und Gruppen organisiert und entwickeln Ideen für die Erdgeschossnutzung sowie für die gute Integration der Bewohner.

In allen drei Projekten sollen am Standort Hechinger Eck Süd zunächst in den ersten 10 Jahren rund 100 - 110 geflüchtete Menschen untergebracht werden können und danach langfristig bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen.

Planungsrechtlich gibt es in dem Bereich zwei Ortsbaupläne aus den Jahren 1935 und 1957. Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt in der seit 1992 rechtskräftigen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Im Bereich Hechinger Eck sieht der für die Entwicklungsmaßnahme beschlossene Rahmenplan eine städtische Straßenrandbebauung mit bis zu 5 Geschossen und gemischter Nutzung vor. In den nächsten Jahren soll nördlich der Heinlenstraße ein Musterquartier zum Thema bezahlbares Bauen und Wohnen entstehen. Da die Entwicklung der Fläche mit dieser Zielsetzung einen längeren Vorlauf benötigt (siehe Vorlage 129/2016), wird die Bebauung südlich der Heinlenstraße vorgezogen.

Um die Fläche entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes für die geplanten Zwecke zu nutzen, ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich soll am Hechinger Eck südlich der Heinlenstraße eine Bebauung entstehen, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Struktur an dem geplanten Quartier im Norden sowie am Loretto-Areal im Nordosten orientiert und auf die westlich angrenzende Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung reagiert. Geplant ist eine U-Struktur, die entlang der Bundesstraße geschlossen ist und sich nach Westen mit einem Innenhof öffnet. Im nördlichen Gebäudeschenkel werden drei Geschosse und entlang der Bundesstraße sowie im südlichen Schenkel vier Geschosse vorgesehen. Entlang der Bundesstraße besteht nach Abstimmung mit dem RP Tübingen die Möglichkeit, ein fünftes Geschoss zu errichten, sobald der Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 rechtskräftig vorliegt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung am Hechinger Eck Süd wurden im Planungsausschuss am 18.4.2016 (Vorlage 87/2016) behandelt. Wegen Bedenken von Anwohnern wurden daraufhin als Bestandteil des Optionsvergabeverfahrens nur vier statt der fünf möglichen Geschosse festgelegt. Die Anzahl der Geschosse sollte im folgenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Die Verwaltung hält eine Bebauung von vier Geschossen plus späteres Staffelgeschoss an dieser Stelle für städtebaulich verträglich und wünschenswert. Durch das Einrücken des 5. Geschosses als Staffelgeschoss tritt die Aufstockung optisch zurück und differenziert den Baukörper aus. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Staffelgeschosses nach dem Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 vorgesehen. Dies bedeutet, dass ohne einen neuen Bebauungsplan ein Staffelgeschoss möglich wäre, sobald die Verlegung der B27 sicher ist.

Um eine städtebauliche Vielfalt zu erreichen, wird der Baublock in drei Parzellen geteilt, auf denen unterschiedliche Projekte entstehen. Zur Fahrbahn der Bundesstraße muss die Bebauung einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Im Norden zur Heinlenstraße wird ein Quartiersplatz ausgebildet, der am westlichen Rand von einem dreiseitig offenen eingeschossigen Bauwerk gefasst werden soll, das für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Der vom öffentlichen Raum abgeschirmte Innenhof wird von den angrenzenden Projekten gemeinsam gestaltet und genutzt.

Ein großer Teil der Baufläche liegt bis rund 1,5 m unterhalb des Niveaus der Bundesstraße. Das tiefer liegende Gelände wird angehoben, damit der Zugang zu den Gebäuden von der Straßenseite aus erfolgen kann.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze werden auf einem oberirdischen Bewohnerparkplatz im Süden untergebracht, der von der Fürststraße angefahren werden

kann. Nach der Verlegung der B27 soll die Zufahrt von der Hechinger Straße aus erfolgen. Die neue Zufahrtsstraße wird bis zum Parkplatz für Kfz befahrbar und anschließend in Form eines breiten Fußweges bis zur Bundesstraße verlängert. Im Zuge der aktuell laufenden Planungen für die große Tiefgarage nördlich der Heinlenstraße wird die Stadtverwaltung prüfen, ob dort ausreichend Platz geschaffen werden kann, um die Stellplätze des Bewohnerparkplatzes dorthin zu verlagern. Falls dies nicht möglich ist, werden die Stellplätze in der neuen Bebauung, die nach der Verlegung der B27 – wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen – anstelle des Parkplatzes entstehen soll, untergebracht werden.

Die Stellplätze für den ASB werden in einer zur neuen Bebauung geschlossenen Garage untergebracht. Den bestehenden Gehweg direkt am Fahrbahnrand der Bundesstraße wird die Stadt aus städtebaulichen und Sicherheitsgründen direkt an die Gebäude verlegen. In Verlängerung des neuen Gehweges wird über die Heinlenstraße eine signalgesicherte Fußgängerquerung geschaffen.

In den Gebäuden sollen in den ersten 10 Jahren vorrangig Wohnungen für die kommunale Anschlussunterbringung von Geflüchteten und in untergeordnetem Maße Wohnungen für andere Nutzergruppen sowie sonstige Einheiten für Gewerbe und Gemeinschaftsaktivitäten entstehen.

Wegen der starken Lärmemissionen durch die B27 sind an dem Standort umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Da aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht in Frage kommt, werden die Gebäude mit passiven Lärmschutzeinrichtungen und weiteren Maßnahmen wie Grundrissorientierung auf diese besondere Lärmsituation reagieren.

2.2. Verfahren, Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Hechinger Eck Süd“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (siehe Vorlage 32/2016).

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 20.02.2016 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 22.02.2016 bis 04.03.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 04.03.2016 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 5 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 11 Stellungnahmen ein. Die eingegangene Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 4 dieser Vorlage zusammengefasst zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um Flst. Nr. 1870/1 und 1870/2: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde angeregt, den Geltungsbereich um benachbarte Grundstücke zu erweitern und dort eine höhere Bebauung zuzulassen.
Für die Erreichung der Planungsziele (siehe Aufstellungsbeschluss Vorlage 32/2016) sind die Einbeziehung und die Erhöhung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken nicht erforderlich. Die vorliegende Abgrenzung des Geltungsbereichs gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
- Ballung von Geflüchteten in Derendingen: Seitens der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass eine Ballung von geflüchteten Menschen in Derendingen und der näheren Umgebung stattfindet, die eine Integration der Menschen erschwert.

Die Verwaltung ist sich der anstehenden gesellschaftlichen Herausforderung der Integration der Geflüchteten durchaus bewusst und hat sich deswegen von Anfang an für eine kleinteilige und integrierte Gesamtkonzeption ausgesprochen. Eine Häufung in Derendingen und in der westlichen Südstadt lässt sich aber durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit nicht ganz vermeiden. Weitere mögliche Standorte in Derendingen wie der 2. Bauabschnitt in der Ludwig-Krapf-Straße, der Standort östlich der Konrad-Adenauer-Straße oder der Standort in der Primus-Truber-Straße wurden von der Verwaltung aber bewusst nicht weiter forciert. Zudem wird bei vielen Bauprojekten bereits von Anfang an ein Teil der Wohnungen für andere Nutzer zur Verfügung gestellt. Entsprechend den Schätzungen Stand April 2016 war kurzfristig mit 1.200 geflüchteten Menschen in Derendingen (6.800 Einwohner) zu rechnen. Durch abnehmenden Bedarf ist jedoch mittelfristig von einem Rückgang bzw. Entfall der Erstaufnahme und der vorläufigen Unterbringung auszugehen, so dass nach aktuellen Schätzungen ca. 220 Personen (Standorte Hechinger Eck Süd und Ludwig Krapf Straße) in der Anschlussunterbringung in Derendingen ein neues Zuhause finden. Am Hechinger Eck Süd sollen rund 100 - 110 Geflüchtete in den drei entstehenden Projekten untergebracht werden. Für die von diesem Bebauungsplan betroffene Nachbarschaft ist aus Sicht der Verwaltung die Anzahl von Wohnungen für geflüchtete Menschen in einer Größenordnung, die eine Integration nicht gefährdet. Dies ist v.a. auch in Verbindung mit dem hohen bürgerschaftlichen Engagement in der Stadt und den drei Optionsnehmern, die verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Integration umsetzen, zu sehen.

- Gebäudehöhen und Dichte/ Bauvolumen: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, die Gebäude in Anlehnung an die angrenzende Reihenhausbebauung mit maximal drei Geschossen und mit einer geringeren Dichte zu planen. Im städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich ist südlich der Heinlenstraße eine 4- bis 6-geschossige städtische Straßenrandbebauung vorgesehen. Das unmittelbare Umfeld besteht aus einer sehr heterogenen Baustruktur mit Reiheneinfamilienhäusern, Gewerbe- und Geschosswohnungsbauten, in das sich die geplanten Baukörper einfügen. Um einen Übergang zwischen den bestehenden 2-geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach an der Heinlenstraße zu schaffen, wurde in dem städtebaulichen Entwurf, der als Grundlage für den B-Plan dient, der nördliche Schenkel der Neubebauung am Platz auf drei Geschosse reduziert. Durch die Aufschüttung des Innenhofs wird ein städtebaulich gut verträglicher Übergang zum Bestand geschaffen. Angesichts knapper Bauflächen und der sehr heterogen bebauten Umgebung können aus Sicht der Verwaltung die angrenzenden Reihenhausstrukturen nicht der Maßstab für die künftige Dichte in dem Bereich sein.
- Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal: Seitens der Öffentlichkeit bestehen Bedenken, dass die geplante Bebauung mit vier bis fünf Geschossen den Kaltluftstrom aus dem Steinlachtal beeinträchtigen könnte. Wegen der Lage im Bereich des Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal wurde eine Klimauuntersuchung erstellt, die 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 in der Umgebung ein Großteil des Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt bereits im Überdach-Niveau stattfindet. Die geplanten Gebäude sorgen für keine geräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt im Bereich südlich der Heinlenstraße auf die geplanten Gebäude selbst beschränkt.
- Verlust von Ackerfläche: Aus der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass durch die Be-

bauung derzeit bewirtschaftete Ackerfläche verloren geht.

Der Verlust der Ackerfläche wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Eingriffsregelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Da im Gegensatz zu vergleichbaren Quartiersentwicklungen unter dem Innenhof keine Tiefgarage vorgesehen ist, wird ein großer Teil der Freiflächen seine Bodenfunktion behalten.

- Lärm- und Abgasbelastungen: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass wegen der massiven Immissionen von der B27 eine Bebauung an dieser Stelle nicht möglich ist und die Bestandsbebauung noch stärker durch Immissionen belastet wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärm- und Abgasimmissionen gutachterlich untersucht und entsprechende Festsetzungen getroffen, sodass trotz der Lage direkt an der B27 eine Bebauung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesichert ist. Von der Bebauung mit rund 45 Wohnungen ist keine rechtlich relevante Beeinträchtigung des Bestands zu erwarten.
- Zufahrt/ Stellplätze: Aus der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass die Zufahrt nicht gesichert ist und zu wenige Stellplätze vorgesehen sind. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer, von dessen Grundstück ein Teil zwingend für die neue Erschließungsstraße erforderlich ist, sind abgeschlossen, sodass die Zufahrt von der Fürststraße aus gesichert ist. Für den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen wird eine ausreichend große Fläche für Bewohnerparken im Süden im B-Plan vorgesehen, sodass der Stellplatznachweis nach LBO möglich ist.

2.3. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

- A) Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die Neubauten könnten dann nicht gebaut werden. Für die Unterbringung der geflüchteten Menschen sind Alternativen zu suchen.
- B) Auf der im grafischen Teil des Bebauungsplanes bezeichneten Fläche ABCD (Stand: 21.9.2016) entlang der Bundesstraße soll nicht die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, nach dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel ein 5. Staffelgeschoss zu errichten.

Für die Auslegung wird der Bebauungsplan-Entwurf folgendermaßen angepasst:

1. Grafischer Teil: Entfernen der Fläche ABCD, auf der das Staffelgeschoss errichtet werden kann.

2. Textliche Festsetzungen: Wegfall der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 (7), Nr. 3 (2)
3. Begründung: Textpassagen, die die mögliche Aufstockung beschreiben, entfallen.
4. Umgang Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung: Die Stellungnahme der Verwaltung würde bei den Stellungnahmen 3, 4, 5 angepasst werden (nur noch 4-geschossige Bebauung entlang B27).
5. Hinweis: Änderungen der Gutachten sind nicht erforderlich. Das Klimagutachten wurde mit fünf Geschossen gerechnet, ein Geschoss weniger würde die Auswirkungen auf das Klima nicht negativ beeinflussen. Das Lärmgutachten wurde auf Grundlage von vier Geschossen berechnet, ein zusätzliches Geschoss würde zu geringfügigen Verbesserungen des Lärmschutzes in einigen Bereichen führen. Eine Veränderung der festgesetzten Lärmpegelbereiche tritt nicht ein.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die Gutachten (Lärm, Klima, Umweltbericht) wurden aus dem Sonderhaushalt für den Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ finanziert. Die Stadt wird die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung der Fläche ebenfalls aus dem Sonderhaushalt finanzieren. Die Ausgaben werden entsprechend dem Prinzip einer Entwicklungsmaßnahme durch die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf refinanziert.