

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Hechinger Eck Süd" in Tübingen -  
Derendingen; Behandlung der Stellungnahmen und  
Satzungsbeschluss**

Bezug: 32/2016, 87/2016, 129/2016, 341/2016

Anlagen: 4 Anlage 1\_ Entwurf des Bebauungsplanes (30.12.2016)  
Anlage 2\_Abwägung der Stellungnahmen nach § 3(2) und § 4(2) BauGB  
(30.12.2016)  
Anlage 3\_Textliche Festsetzungen (30.12.2016)  
Anlage 4\_Begründung (30.12.2016)

---

## **Beschlussantrag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in den Fassungen vom 21.09.2016/19.10.2016 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Anlage 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Hechinger Eck Süd“ in der Fassung vom 30.12.2016 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.12.2016 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

## **Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche am Hechinger Eck südlich der Heinlenstraße 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 im Folgenden erläuterten drei Projekte eine Grundstücksoption. Die Projekte haben zügig ihre Planungen vorangetrieben und Ende Dezember 2016 ihre Bauanträge eingereicht.

Projekt 1: Auf der nördlichen Parzelle plant die private Baugruppe „Passerelle“ ein Gebäude mit 12 Wohnungen. Neben Anschlusswohnungen für Geflüchtete entstehen 3 Wohnungen für andere Nutzergruppen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine zum Platz hin orientierte Gewerbeeinheit, die in der Phase der Anschlussunterbringung als Projektraum für Geflüchtete dient. Die Grundrisse der 3- und 4-Zimmerwohnungen sind sehr flexibel organisiert. Im Erdgeschoss wird es vom neuen Platz an der Heinlenstraße einen Durchgang zum gemeinschaftlichen Innenhof geben. In dem Gebäude wird ein Sozialmanagement eingerichtet, das sich um die gemeinschaftlich genutzten Räume und das Zusammenleben der Bewohner kümmert.

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 Konzepts 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. Alle 20 Wohnungen sollen mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm mit einer 25-jährigen Miet- und Belegungsbindung errichtet werden. Rund 80% der Flächen werden der Stadt Tübingen für die Anschlussunterbringung zur Verfügung gestellt. Die restlichen Flächen werden von der St. Gallus Hilfe genutzt. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.

Projekt 3: Für die südliche Parzelle erhielt die Bürger-Kommanditgesellschaft „Neue Nach-

barn“ eine Option. Tübinger Bürgerinnen und Bürger können sich mit vergleichsweise kleinen finanziellen Beiträgen am Bau des Gebäudes beteiligen. In dem Gebäude werden 12 flexibel anpassbare Wohnungen in einem Mix von 1- bis 7-Zimmerwohnungen entstehen. Neben den Anschlusswohnungen sollen ca. 25% der Fläche an interessierte Menschen aus Tübingen vermietet werden. In Teilen des Erd- und Untergeschosses sind Flächen für verschiedene Organisationen (z.B. Vereine) und Gewerbe vorgesehen. Einige der Kommanditisten sind in Vereinen und Gruppen organisiert und entwickeln Ideen für die zur Verfügung stehenden Räume 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.

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Hechinger Eck Süd 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. 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 aus dem Stadtgebiet rechtskräftig vorliegt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung am Hechinger Eck Süd wurden im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 18.04.2016 (Vorlage 87/2016) behandelt. Wegen Bedenken von Anwohnern hinsichtlich der Gebäudehöhe wurden daraufhin im Optionsvergabeverfahren, zunächst nur vier statt der fünf möglichen Geschosse als Rahmenbedingung ausgeschrieben. Die Anzahl der Geschosse sollte dann 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.

In der Vorlage 341/2016 mit der Billigung des Bebauungsplanentwurfs und mit dem Auslegungsbeschluss wurde dem Gremium als Lösungsvariante eine Bebauung ohne das zusätzliche 5. Geschoss nach dem Planfeststellungsbeschluss für die B27-Verlegung vorgelegt. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 17.10.2016

wurde jedoch einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit der Möglichkeit eines 5. Geschosses auszulegen.

In dem oben genannten Ausschuss wurde darüber hinaus folgende Planänderung beschlossen, die im Nachgang für die Offenlage in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde: An der südöstlichen Ecke der Bebauung wird in einem Bereich des Erdgeschosses die Nutzung als Wohnung ausgeschlossen, um dort langfristig eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu sichern.

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 zu 1,6 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 untergebracht, die nach der Verlegung der B27 – wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen – anstelle des Parkplatzes entstehen soll.

Die Stellplätze für den ASB (Fürststraße 125) werden in einer zur neuen Bebauung geschlossenen Garage untergebracht. Den bestehenden Gehweg direkt am Fahrbahnrand der Bundesstraße wird die Stadt aus städtebaulichen und sicherheitstechnischen Gründen direkt an die Gebäude verlegen. In nördlicher Verlängerung des neuen Gehweges wird über die Heinlenstraße eine signalgesicherte Fußgängerquerung geschaffen.

In den Gebäuden entstehen 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.

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

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 Planauslage 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 eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind der Anlage 4 der Vorlage 341/2016 zusammengefasst zu entnehmen.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 17.10.2016 den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.09.2016 mit Änderungen vom 19.10.2016 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 29.10.2016 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 07.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 09.12.2016 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 7 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 5 Stellungnahmen ein. Bei den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit handelt es sich um inhaltlich weitgehend gleichlautende Ausführungen, die sich nicht direkt auf das Bebauungsplanverfahren Hechinger Eck Süd beziehen, sondern auf die problematische Parkierungssituation im Loretto-Areal und die geplante Bebauung am Hechinger Eck nördlich der Heinlenstraße.

Als relevanteste Punkte wurden von den Trägern öffentlicher Belange die Themen Einzelhandel (Agglomerationsverbot im Mischgebiet) und Versiegelung von Flächen v.a. im Hinblick auf den Bewohnerparkplatz genannt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind zusammen mit der Abwägung der Verwaltung der Anlage 2 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung haben sich lediglich geringfügige, v.a. redaktionelle Änderungen am Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung ergeben, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist. Es sind dies im Einzelnen:

- a) Grafischer Teil des Bebauungsplanes:
  - Anpassung der Legende: Überlagerung der unterschiedlich orientierten Schraffuren für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den entsprechenden Symbolen für die Zweckbestimmung
  - Ergänzung der Dachform bei der Fläche für Garage: „FD, DN 0-5°“ als Präzisierung der angegebenen Gebäudehöhe
  - Ergänzung von „GRZ 1,0“ auf dem Bewohnerparkplatz. Dabei handelt es sich um eine Klarstellung, dass die gesamte für Bewohnerparken festgesetzte Fläche als solche ausgeführt werden kann. Im vorliegenden Umweltbericht vom 21.09.2016 zum Bebauungsplan wurde die gesamte Fläche von Anfang an als Parkplatzfläche berücksichtigt.
- b) Textlicher Teil des Bebauungsplanes: Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Klarstellung, dass nur Ortsbaupläne überlagert werden und keine Bebauungspläne bzw. örtliche Bauvorschriften

- Nr. 2 Abs. 5: Änderung der Formulierung von „Pergolen (mit und ohne Überdachung)“ in „Pergolen und Überdachungen“
  - Nr. 2 Abs. 7: Begriffspräzisierung von „Geschossfläche“ in „Grundfläche“ (inhaltlich keine Änderung)
  - Nr. 4 Abs. 6: Ergänzung „und nach Westen“ zur Klarstellung, dass dem öffentlichen Raum nicht zugewandte Fassadenseiten alle Westseiten einschließen.
  - Nr. 5 Abs. 1, Satz 2: „südlichste“ statt „südliche“ Baugrenze zur Präzisierung
  - Nr. 5 Abs. 3: Änderung der Formulierung: „Fläche für Garage“ anstatt „Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Garage“.
  - Nr. 6 Abs. 2: Präzisierung „Garagen“ statt „Nebenanlagen“, da die Vorgaben zur Dachbegrünung nicht für alle Nebenanlagen gelten sollen
- c) Textlicher Teil des Bebauungsplanes: Örtliche Bauvorschriften
- Nr. 1 Abs. 2: Präzisierung „Garage“ statt „Nebenanlagen“ (analog zu Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6 Abs. 2 oben)
  - Nr. 3 Abs. 2: Klarstellung, dass die hier genannten Anlagen so installiert werden sollen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind (frühere Formulierung: „auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite“)
  - Nr. 6 Abs. 3: Ergänzung „und pro Gebäudeseite“, damit Betriebe zu allen Seiten für sich werben können.
  - Nr. 7 Abs. 2: „südlichste“ statt „südliche“ Baugrenze zur Präzisierung
- d) Begründung zum Bebauungsplan
- kleinere redaktionelle Änderungen im Zusammenhang mit den obigen geringfügigen Änderungen der Punkte a-c

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hechinger Eck Süd, der nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet, wurde nach dem Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nicht mehr geändert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Anlage 5 der Vorlage 341/2016 verwiesen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen.

### 4. Lösungsvarianten

Auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die Neubauten für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen könnten dann nicht gebaut werden.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt wird die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung der Fläche aus dem Sonderhaushalt „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ (7.6152) finanzieren. Die Ausgaben werden entsprechend dem Prinzip einer Entwicklungsmaßnahme durch die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf refinanziert.

