

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bebauungsplan "Hechinger Eck Nord"(früher: "Hechinger Eck"); Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	342/08, 57/2014, 360/2014, 129/2016, 63/2019, 272/2019, 007/2019
Anlagen: 5	Anlage 1 B-Plan Zeichnerischer Teil vom 29.11.2019 Anlage 2 Lärmpegelbereiche vom 29.11.2019 Anlage 3 B-Plan Textliche Festsetzungen vom 29.11.2019 Anlage 4 Begründung vom 29.11.2019 Anlage 5 Städtebauliches Konzept vom 29.11.2019

Beschlussantrag:

- 1.) Der Bebauungsplan „Hechinger Eck“ wird in Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ umbenannt.
- 2.) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.11.2019 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Kosten einmalig
DEZ02	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke			EUR
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
FB 7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebau- liche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	- 2.358.280
		18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	- 109.280

Finanzielle Auswirkungen	lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2020	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Geplante Gesamtkosten
Finanzhaushalt - Investitionsprogramm			EUR				
7.511010.9100.01: Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel	3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000.000	4.000.000	9.300.000		14.300.000
	7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-3.510.000	-2.311.150			-5.821.150
	8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.130.580	-4.871.720	-863.000	-1.097.760	-7.963.060
Saldo aus Investiti- onstätigkeit	14		-3.640.580	-3.182.870	8.437.000	-1.097.760	515.790

Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung

Im Planentwurf 2020 veranschlagt	ja
----------------------------------	----

Ziel:

Ziel ist es, mittels Aufstellung des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ ein urbanes gemischtes Stadtquartier mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen und neben einem Angebot an Pflegeheimplätzen in der Tübinger Südstadt auch die Versorgung mit Schul- und Kindergartenplätzen zu verbessern.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des noch baulich untergenutzten Bereichs zwischen Bestandsgebäuden der GWG Tübingen mbH in der Memmingerstraße und der Bundesstraße B 27 geschaffen und den Bauflächen im Bestand eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden.

Das rund 3, 1 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto- Areal. Teilbereiche des Gebiets liegen in der seit 1992 rechtskräftigen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Im Zuge der Entwicklung wurde ein Rahmenplan für das gesamte Gebiet erstellt, der sukzessive umgesetzt wird. Im Jahr 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ gefasst und eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Neben bezahlbarem Wohnraum sollen ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte sowie Erweiterungsflächen für die Grundschule am Hechinger Eck in einem gemischt genutzten innerstädtischen Quartier entstehen. Der prägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes soll aufgewertet werden.

Hierfür wird seit Herbst 2017 das städtebauliche Konzept fortgeschrieben. Neben der städtebaulichen Weiterentwicklung des Entwurfs steht die Planung eines Hauses mit vorrangiger Gemeinbedarfsnutzung -im Weiteren als „Quartiershaus“ oder Baufeld A bezeichnet- im Fokus der Entwicklung. In diesem Gebäude plant die GWG Tübingen mbH in enger Abstimmung mit Verwaltung, Altenhilfe Tübingen gemeinnützige GmbH (AHT) und der Schule am Hechinger Eck, Erweiterungsflächen der Schule, ein Pflegeheim, gewerbliche Nutzungen und geförderte Mietwohnungen.

Des Weiteren wurde die angrenzende Fläche zwischen Memminger Straße und „Steinlachgarten“ (Baufeld D, WA) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit ist von Seiten der GWG, die Eigentümerin des Bestandes ist, keine Neuüberplanung der Fläche vorgesehen. Die hier vorliegenden Festsetzungen entstehen im Hinblick auf einen langfristigen Planungshorizont.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Am „Hechinger Eck Nord“ soll ein kleinteiliges, gemischt genutztes urbanes Quartier mit hoher Dichte entstehen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept baut auf der Baumassenverteilung der Rahmenplanung „Stuttgarter Straße – Französisches Viertel“ von 1992 auf. Die Gebäudehöhen entlang der Hechinger Straße/ B27 orientieren sich im Süden an der Bebauung am „Hechinger Eck Süd“ und im Norden am Schulgebäude der Schule am Hechinger Eck.

Das „Quartiershaus“ im Norden auf Baufeld A bildet als Solitär den Auftakt ins Quartier.

Der Baukörper ist durch unterschiedliche Gebäudehöhen gegliedert, um auf die umgebende Bebauung und die inneren Nutzungsanforderungen zu reagieren.

Mit seinem sechsgeschossigen Hochpunkt im Osten fasst das Gebäude einen Platzraum entlang der Hechinger Straße. Der Übergang zur Bestandsbebauung der GWG im Westen wird fünfgeschossig ausgebildet. Zwei eingeschossige Innenhöfe, die durch einen dreigeschossigen Gebäudebereich unterteilt werden, differenzieren den Baukörper weitergehend.

In diesem Baukörper wird für die Erweiterung der Schule am Hechinger Eck, die Altenhilfe Tübingen, gewerbliche Flächen und Mietwohnungen Raum geschaffen. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Zugänge zu den Nutzungen des Gebäudes, Nebenräume für das Pflegeheim samt Foyer, Räume für gewerbliche Nutzungen und Flächen für die Schule untergebracht. Im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich ausschließlich Räume des Pflegeheims. Ab dem 3. OG befinden sich Wohnungen, welche die GWG im Eigentum behalten und kostengünstig vermietet wird.

An das „Quartiershaus“ auf Baufeld A schließen im Süden die Baufelder B und C an. Die u-förmige Neubebauung entlang der Hechinger und Stuttgarter Straße ermöglicht eine Innenhofbildung in Richtung der Bestandsbebauung an der Memminger Straße. Für die neuen Baukörper wird entlang der Hechinger Straße und Stuttgarter Straße eine Höhe von vier bis sechs Geschossen Bebauung vorgesehen. Dadurch entstehen grüne, geschützte Innenhöfe. Zur Bestandsbebauung in der Memminger Straße staffeln sich die Baukörper auf drei Geschosse ab.

Die Baufelder B und C sind überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. In den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße sollen das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen einziehen.

Die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld wird durch ein dreigruppiges Kinderhaus im westlichen Teil des Baufeld B ergänzt.

Insgesamt können im Gebiet somit rund 170 Wohnungen entstehen. Im „Quartiershaus“ sind davon ca. 27 geförderte Mietwohnungen für die GWG bereits konkreter geplant. In den Baufeldern B und C könnten, bei einem gewerblichen Anteil von ca. 1.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), auf einer BGF von ca. 15.800m², unter Berücksichtigung der Kinderhausfläche, ca. 140 Wohnungen entwickelt werden. Die Erweiterungspotentiale auf den Flächen der GWG Bestandsgebäude sind nicht in die Bilanzierung mit eingeflossen.

Notwendige Stellplätze für die geplanten Gebäude werden in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzend hierzu sind entlang der Hechinger Straße vereinzelte Ladezonen, E-Ladestationen und Car-Sharing Stellplätze angedacht. Am Rand der Bebauung läuft zukünftig, als Ersatz für die bestehende, vielgenutzte Verbindung, ein Fuß- und Radweg, der den Anschluss der Südstadt mit den Schulzentren in Derendingen ermöglicht. Im Übergang zur Hechinger Straße wird vor dem „Quartiershaus“ ein öffentlicher Platz mit zahlreichen Wegeverbindungen, attraktivem Freiraum und Bushaltestelle ausgebildet. Für den nördlich angrenzenden Grünzug, dem Steinlachgarten, wird im Zuge der Neuplanung eine freiraumplanerische Konzeption erarbeitet.

Das städtebauliche Konzept vom 08.08.2019 wurde am 10.10.2019 vom Gemeinderat beschlossen.

2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.09.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ als nächsten Baustein der Südstadtentwicklung aufzustellen (Vorlage 342/08). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.02.2009 im Schwäbischen Tagblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung noch mit „Hechinger Eck“ benannt.

Durch den dringenden Bedarf an Flächen für die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen sowie von bezahlbarem Wohnraum wurde 2017 entlang der Hechinger Straße südlich der Heinlenstraße der Bebauungsplan „Hechinger Eck Süd“ beschlossen, weshalb das im Aufstellungsbeschluss

von 2008 mit „Hechinger Eck“ benannte Plangebiet zur eindeutigen Unterscheidung im Zuge der weiteren Bearbeitung in „Hechinger Eck Nord“ umbenannt wird.

Der noch im Aufstellungsbeschluss dargestellte Geltungsbereich (Vorlage 324/08) hat sich um ca. 2020 qm verkleinert, da die Fläche des Spielplatzes in der Memminger Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 23.02.2009 bis 20.03.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.02.2009 mit einer Frist bis 20.03.2009 frühzeitig beteiligt. Im Wesentlichen sind die vorgebrachten Punkte bereits in das Plankonzept und den Bebauungsplan eingeflossen.

Darüber hinaus gab es zum fortgeschriebenen Planstand am 05.05.2019 eine Informationsveranstaltung zur Beteiligung der Bevölkerung. Aus dieser gingen keine nennenswerten Rückmeldungen in Bezug auf die Planung hervor, die in den Bebauungsplan hätten Eingang finden können.

Im weiteren Verfahren wird die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt. Dies gilt auch für die Träger öffentlicher Belange.

Im Wesentlichen wurden in der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

Behindertengerechter Ausbau der Haltestelle am Hechinger Eck Nord

Von Seiten des Stadtverkehrs Tübingen (SVT, heute: KST als Zusammenschluss von EBT und SVT) wird angeregt, dass die Haltestelle „Hechinger Eck“ behindertengerecht ausgebaut werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Haltestellen Hechinger Eck der Linie 13 (Richtung Aixer Straße) und 3 (Richtung Gartenstadt) werden in einer neuen Haltestelle am geplanten Quartiersplatz, östlich des Baufeldes A, zusammengelegt. In diesem Zuge wird auch für eine barrierefreie Ausgestaltung der Haltestelle gesorgt.

Erhalt bestehender Kanäle

Von den Entsorgungsbetrieben Tübingen (EBT, heute: KST als Zusammenschluss von EBT und SVT) wird angemerkt, dass die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufenden Abwassersammler DN 1400 von der Steinlachallee über das Hechinger Eck in die Stuttgarter Straße sowie der Kanal DN 300, der in den Sammler mündet, nicht überbaut werden dürfen. Die Zugänglichkeit zu den Kanälen sollte erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abwasserleitungen verlaufen im Bereich des „Steinlachgartens“, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist und nördlich des Baufeldes A über Teile des Quartiersplatzes. Sie werden gemäß dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht mit Gebäuden überbaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stellt dies ebenfalls sicher. Somit ist weiterhin die Zugänglichkeit zu den Kanälen gegeben.

Anbauverbotszone und nicht überbaubare Grundstücksstreifen

Vom Regierungspräsidium Tübingen wird angemerkt, dass nördlich des Knotenpunktes B 27/ Heinenstraße entlang der B 27 ein 10 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen (ab Fahrbahnrand gemessen) einzuplanen ist. Es dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (§ 16 LBO) keine Werbeanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Sichtfelder dürfen nicht durch Bepflanzungsmaßnahmen eingeschränkt wer-

den und müssen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,50 m, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, nicht die Sicht verdecken. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Lage des Baufensters im Baufeld C (MU 2) wird ein Abstand zur Fahrbahnkante von i.d.R. 10 m eingehalten. Durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird diesem Belang Rechnung getragen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Durch weitere Einschränkungen der Werbeanlagen im Plangebiet, sind die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs sichergestellt.

Durch die 8,50 m breite, gemischt genutzte Vorzone aus Fuß- und Radweg und Straßenbegleitgrün entlang der Hechinger/ Stuttgarter Straße, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt ist, wird sichergestellt, dass hier keine ständige Sichtbehinderung durch Bauwerke erfolgt. Die Baumpflanzungen, die als Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, beinhalten Pflanzungen aus Hochstämmen und ein Freihalten des Lichtraumprofils zu den Straßenverkehrsflächen.

Die Anmerkung zu wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen, betrifft die Kreuzung Heinlenstraße/ Stuttgarter Straße. Der direkte Kreuzungsbereich liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches, somit werden hierfür keine Sichtfelder im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Äußere Erschließung, Zufahrten zu den Baufeldern und Tiefgaragen

Vom Regierungspräsidium Tübingen wird geäußert, dass keine Zufahrten und Zugänge von der B 27 gestattet sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das Zufahrtsverbot bis zur Memminger Straße und Hechinger Straße bis zur Grundschule am Hechinger Eck auszudehnen. Die Verkehrserschließung darf nur rückwärtig über Stadtstraßen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung der Baufelder D, E und F erfolgt über die rückwärtigen Stadtstraßen, in diesem Fall über die Memminger Straße im Westen. Die Erschließung des Baufeldes C in Form der Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Heinlenstraße. Die gemeinsame Tiefgarage der Baufelder A und B wird über die Hechinger Straße erreicht. Eine vollständige Abwicklung der Erschließung über die Memminger Straße würde für eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der ans Plangebiet angrenzenden Bewohnerschaft westlich der Memminger Straße sorgen. Aus diesem Grund erfolgt eine Aufteilung der Verkehrsströme.

Das Zufahrtsverbot von der B 27 wird in den Bebauungsplan in der Form aufgenommen, dass Zufahrtsbereiche für die Tiefgaragen ausdrücklich festgesetzt werden. Einer der Zufahrtsbereiche (Baufeld B) liegt entlang der Hechinger Straße und damit außerhalb des Einmündungsbereiches in die Stuttgarter Straße (B 27). Die Zufahrt erfolgt noch deutlich vor dem nördlich gelegenen Quartiersplatz und der Grundschule um das Verkehrssicherheitsrisiko für die Schüler der Grundschule am Hechinger Eck nicht zu erhöhen. Für die Einfahrt in die Tiefgarage im Baufeld B wird auf der Hechinger Straße eine Abbiegespur geschaffen werden.

Die zweite Zufahrtmöglichkeit wird in der Heinlenstraße am westlichsten Bereich des neuen Baukörpers in Baufeld C festgesetzt. Damit wird der größtmögliche Abstand vom Kreuzungspunkt in die Stuttgarter Straße eingehalten, ist damit aber mit über 30 m Abstand ausreichend vom Einmündungsbereich der Memminger Straße in die Heinlenstraße entfernt.

Eine Ausweitung des Zufahrtsverbots über die Heinlenstraße bis zur Memminger Straße und in die Hechinger Straße bis zur Grundschule konnte nicht aufgenommen werden. Da somit eine sinnvolle

Bebauung der Baufelder ausgeschlossen würde. Die Zufahrten wurden auf zwei Stellen verteilt um die Belastung durch den Zufahrtsverkehr im Bereich der Heinenstraße auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und somit der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen und einem Rückstau vorzubeugen.

Entwässerung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Des Weiteren wird vom Regierungspräsidium Tübingen angemerkt, dass der B 27 kein Oberflächenwasser vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeführt werden darf. Im Bereich der B 27 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Falls Abgrabungen im Bereich der B 27 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden müssen, dürfen diese erst nach einer vertraglichen Regelung mit dem Landkreis erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Einleitung in einen von der Stadt neu herzustellenden Regenwasserkanal (mit Vorreinigung) in die Steinlach erfolgen. Zudem wird ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets über den bestehenden Mischwasserkanal in der Memminger Straße entwässert.

Zum derzeitigen Stand der Planung können noch keine konkreten Aussagen zum Umgang mit den Versorgungsleitungen getroffen werden. Bei fortgeschrittenem Planungsstand werden Gespräche mit dem Landkreis erfolgen.

Immissionen

Vom Regierungspräsidium Tübingen wird angemerkt, dass das Plangebiet durch die B 27 erheblich mit Verkehrslärm belastet ist. Aus diesem Grund soll ein Lärmgutachten mit einem Prognosezeitraum bis 2025 erstellt werden. Kosten für die Immissionsschutzmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen. Weitergehend wird die Durchführung eines Luftschadstoffgutachtens empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Verkehrslärmbelastung des Baugebiets auf der Grundlage einer im November 2018 durchgeführten Verkehrszählung untersucht und darstellt. Auf einen Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 kann verzichtet werden, da zwar für die Zukunft von einer Zunahme des Straßenverkehrs ausgegangen werden kann. Diese Zunahme dürfte allerdings lediglich bei 1 % liegen. Bei einem gleichbleibenden Schwerverkehrsanteil würde sich der Pegel innerhalb von 22 Jahren um lediglich 1 dB erhöhen. Diese Erhöhung würde zu keiner abweichenden Beurteilung der Situation führen.

Auf ein Luftschadstoffgutachten wurde verzichtet. Bei den städtebaulichen Planungen werden die 2005 in Kraft getretenen Luftreinhalte- und Aktionspläne des Regierungspräsidiums Tübingen (erste Fortschreibung 2012) für die Stadt Tübingen berücksichtigt. Mit den darin enthaltenen Maßnahmen, kann die Luftqualität verbessert werden und der Schutz der menschlichen Gesundheit gewährleistet werden.

Fußweg- und Radwege Verbindung

Von Seiten des Landratsamtes Tübingen wird angemerkt, dass die kurze Fußwegverbindung aus der Wohnsiedlung in der Memminger Straße zur Bushaltestelle beibehalten werden soll. Alternativ ist eine Durchlässigkeit zwischen den neuen Wohngebäuden des geplanten Quartiers herzustellen. Auch die über das Plangebiet verlaufende diagonale Wegachse für Fahrräder soll beibehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im städtebaulichen Konzept ist eine Ost-West Durchwegung von der Memminger Straße in die Hechinger Straße durch das neue Quartier geplant. Es entstehen zwei Wegeverbindungen (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planweg 1 und 2 dargestellt), die dem Fuß- und Radverkehr dienen.

Die bisherige Diagonalachse für den Fahrradverkehr zwischen Memminger Straße und Hechinger Straße muss zu Gunsten einer geordneten Bebauung des Bereiches an der Hechinger bzw. Stuttgarter Straße entfallen. Für diese Diagonalachse wird ein Ersatz geschaffen. Die Hauptradverbindung verläuft in Richtung Osten entlang der Heinlenstraße, südlich des Baufeldes C und weiter nach Norden entlang der Stuttgarter und Hechinger Straße. Entlang der Stuttgarter und Hechinger Straße dient die breite Vorzone zwischen den Baufeldern B, C und der Straßenverkehrsfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr.

Eine weitere Radwegeverbindung nördlich des Plangebiets von der Hechinger Straße in die Huberstraße ist geplant und wird derzeit noch geprüft. Zusätzlich können mit dem Fahrrad auch die Planwege 1 und 2 als Ost- West Verbindung in die Hechinger Straße genutzt werden.

Klima, Kaltluftstrom aus dem Steinachtal

Seitens der Öffentlichkeit wird geäußert, dass klimatologische Bedenken gegen die Bebauung auf Grundlage des Klimagutachtens von Dr. Vogt bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der vorhandenen Gebäude südlich und nördlich des Hechinger Ecks erfolgt bereits im bestehenden Ist-Zustand ein Großteil des Kaltlufttransportes in Richtung Tübingen im Überdach-Niveau. Ursache sind nicht einzelne hohe Gebäude, sondern das Zusammenwirken der bestehenden, städtisch dichten Bebauung insgesamt. Sie sorgt in Bodennähe zur Umwandlung der eindeutig gerichteten Kaltluftströmung in turbulente Strukturen mit gebäudebedingten kleinräumigen Richtungsänderungen. Die Mächtigkeit des Kaltluftstroms aus dem Steinachtal lässt diesen primären Transport im Überdach-Niveau jedoch ohne weiteres zu.

Die geplanten Gebäude sorgen für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt - mit einer Ausnahme - in den betrachteten Kaltluftsituationen auf das Areal der geplanten Gebäude selbst begrenzt. Die Ausnahme bildet der Bereich nördlich des Baufeldes A über den Grünzug zur Steinlach hinweg zu den Bestandsgebäuden Huberstraße 14/16 und der Grundschule. In Bodennähe, aber auch in mittleren Gebäudehöhen zeigen sich hier Beschleunigungseffekte und Bremswirkungen. Im Überdachniveau bleiben die Strömungsverhältnisse auch bei niedrigen und bei höheren Windgeschwindigkeiten nahezu unverändert. Durch die Bebauung an der B27 werden zwar die Luftströme in den Höfen verlangsamt, die Luftqualität in den Höfen wird, aufgrund des verringerten kraftverkehrsbedingten Luftschadstoffeintrags, verbessert. Die, im Gutachten beschriebenen, begrenzten lokalklimatischen Veränderungen werden mit dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der Ansiedlung zahlreicher gebietsdienender Nutzungen abgewogen.

Vernichtung Grüner Freibereiche und Bebauung des Spielplatzes

Von Seiten der Öffentlichkeit wird vorgebracht, dass die Freibereiche, die durch die Bebauung entfallen, zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung für die Anwohner führen würden. Außerdem besteht Missfallen gegenüber einer Bebauung des Spielplatzes in der Memminger Straße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die für Bebauung vorgesehene Grünfläche liegt direkt an der vielbefahrenen B 27 und wurde bisher v.a. als Kfz- Stellplatz von Anwohnern, aber auch von Einpendlern benutzt. Die Neubebauung ermöglicht neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auch die Realisierung eines Freiraumnetzes, das sich durch eine Durchwegung der grün gestalteten Höfe, die durch die Bebauung entlang der Hechinger bzw. Stuttgarter Straße entstehen, über den Quartiersplatz nach Norden in die öffentliche Grünfläche des Steinlachgartens erstreckt. Durch die Ost- West Verbindungen, in Gestalt der Planwege 1 und 2, die dem Fuß- und Radweg vorbehalten sind, entstehen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität in einer urbanen Umgebung. Die Wege und auch die Platzflächen erhalten durch

Bepflanzungen mit Bäumen eine grün geprägte Aufenthaltsatmosphäre. Für den Steinlachgarten soll in naher Zukunft ein Freiflächenkonzept erarbeitet werden, das der Bevölkerung eine Naherholungsfläche mit hoher Qualität bietet.

Durch die bauliche Entwicklung entlang der Hechinger/Stuttgarter Straße werden somit attraktivere vom Lärm geschützte Freiflächen geschaffen.

Eine Bebauung des Spielplatzes in der Memminger Straße war überhaupt nicht vorgesehen. Dieser Bereich wird nicht verändert und wurde aus diesem Grund aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ herausgenommen.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende weitere Belange schon berücksichtigt:

- Nachbarschaftsverband Reutlingen Tübingen: Es wurde auf die Anpassung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Im Rahmen der Berichtigung wird die Wohnbaufläche in Mischbaufläche angepasst.
- Landesamt für Denkmalpflege: Es wurde auf die Regelungen des § 20 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Deutsche Telekom: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden und Neuverlegungen von Telekommunikationsleitungen erforderlich seien. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Bauablauf berücksichtigt.

2.3 Anregungen aus Gespräch mit gemeinwohlorientierten Akteuren

Der Entwurf für den Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ wurde im Vorfeld von der Stadtverwaltung mit einer Gruppe von erfahrenen örtlich tätigen Projektentwicklern, Architekten und Baugruppenbetreuern abgestimmt. Diese setzen sich bereits seit Jahren mit dem Thema des kostensparenden Bauens in Tübingen auseinander und haben sich auch schon in der Vergangenheit aktiv an einem Diskurs zu diesem Thema beteiligt. Im Gespräch am 28.11.2019 wurden diesbezüglich Anregungen zu Änderungen einzelner Bebauungsplanfestsetzungen gegeben.

Im Wesentlichen wurden folgende Punkte benannt, die durch den Bebauungsplan geregelt werden sollen:

Ausschluss von Wohnen im Baufeld B und C entlang der Hechinger/Stuttgarter Straße

Es wurde angemerkt, dass ein Ausschluss für Wohnen in einer Tiefe von 8,50 m im Umkehrschluss bedeutet, dass es Gewerbeeinheiten mit einer Mindesttiefe von 8,50 m geben müsse. Der städtebauliche Ansatz, hier Wohnen auszuschließen und eine belebte und zugängliche Erdgeschosszone zu erhalten, wurde kontrovers diskutiert. Um eine rückwärtige Wohnnutzung nicht zu stark einzuschränken, sollte die Tiefe von 8,50 m für den Ausschluss verringert werden.

Vorgenommene Änderung im Bebauungsplan-Entwurf

Die Mindesttiefe für Gewerbeeinheiten bzw. der Ausschluss von Wohnen entlang der Hechinger / Stuttgarter Straße wurde auf 6,0 m reduziert (siehe Anlage 3 Textliche Festsetzungen, I. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1 (3)).

Dachbegrünung und Solar-/ Photovoltaikanlagen

Ausgeführt wurde außerdem die Schwierigkeit der Herstellung und des Unterhalts von Dächern, die Solar-/ Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung kombinieren. Für diese Kombination sei zudem ein erhöhter Wartungsaufwand und damit ein entsprechend hoher Kostenaufwand verbunden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestbegrünung von 60 % der Dachfläche hätte ggf. sogar die Einschränkung der Fläche, die für Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehe, zur Folge. Damit bestehe ein Zielkonflikt mit der Klimaschutzoffensive (Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2018), die die Verpflichtung zur Herstellung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten beinhaltet.

Vorgenommene Änderung im Bebauungsplan-Entwurf

Um die mit der Dachbegrünung verfolgten Ziele teilweise zu erhalten, wurde in der Festsetzung zu der extensiven Dachbegrünung eine Ausnahme formuliert. Diese ermöglicht bei einer Nutzung der Dachfläche für Solar-/Photovoltaikanlagen die Dachbegrünung auf 20 % zu reduzieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der Dachaufbau unter den Solar-/Photovoltaikanlagen ermöglicht, dass ein Wasserspeichervolumen und somit eine Regenrückhaltung vergleichbar einer Ausführung mit Dachbegrünung vorhanden sind. (siehe Anlage 3 Textliche Festsetzungen, I. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 13 (6)).

Überschreitung der östlichen und südlichen Baugrenzen der Baufelder B und C

Des Weiteren wurde ausgeführt, dass Baugrenzenüberschreitungen mit einer Tiefe von 1,50 m im Bereich entlang der Hechinger/ Stuttgarter Straße nicht ausreichend für Balkone und Erker seien. Balkone und Erker funktionieren erst ab einer Tiefe von 2,0 m als gut nutzbare Freisitze.

Vorgenommene Änderung im Bebauungsplan-Entwurf

Die Anregung wurde aufgenommen und die zugelassene Überschreitung der Baugrenze wurde in diesem Bereich auf eine Tiefe von 2,0 m erhöht (siehe Anlage 3 Textliche Festsetzungen, I. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 4 (6)).

Sichtschutz zwischen privaten Freiflächen

Zum Ausschluss von Sichtschutzelementen im Bebauungsplan wurde angeregt, diese auf Grund der sehr dichten Wohnverhältnisse und zu Gunsten einer angemessenen Privatsphäre zwischen den Terrassen in den Bereichen der Baufelder B und C zuzulassen.

Ebenfalls kritisch beurteilt wurde der durchgehende Rücksprung auf eine Viergeschossigkeit des Gebäudekörpers entlang der Hechinger Straße in Baufeld B nach Westen, da hierdurch die Möglichkeit ausgeschlossen ist, durch Vorsprünge im fünften Geschoss mögliche Dachterrassen zu unterteilen.

Vorgenommene Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf

Für Sichtschutzelemente in Verbindung mit Terrassen wurde eine Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierfür wurde ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, der für Sichtschutzelemente neben der Materialität eine maximale Höhe von 1,60 m und eine maximale Länge von 3,00 m festlegt. Dies hat zum Ziel, eine hohe Qualität der Freiräume in den Höfen zu sichern (siehe Anlage 3 Textliche Festsetzungen, II. Örtliche Bauvorschriften Nr. 8).

Um eine Überschreitung der Höhenabgrenzung der fünfgeschossigen Gebäudekörper in Baufeld B nach Westen (zum Hof) zu ermöglichen, wurde hierfür eine einmalige Überschreitung mit einer Länge von 4,0 m und eine maximale Tiefe von 3,0 m aufgenommen. Somit besteht die Möglichkeit, die Dachterrassen im obersten Baukörper baulich voneinander zu trennen (siehe Anlage 3 Textliche Festsetzungen, I. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 (8)).

Fassadenbegrünung

Zur Fassadenbegrünung wurde ausgeführt, dass dies hohe Kosten v.a. auch für den Unterhalt der Bepflanzung zur Folge hätte. Andererseits wurde vereinzelt angemerkt, dass aus der begrünten Ansichtsfläche eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Straßenraum folge und die grünen Fassaden auch als besonderes Merkmal für das Quartier und als Beitrag für die Klimaanpassung gesehen werden könnten.

Vorgenommene Änderungen im Bebauungsplan Entwurf

Die Verwaltung prüft hierzu noch eingehend die verschiedenen Möglichkeiten einer sinnvollen Regelung für Fassadenbegrünungen entweder im Bebauungsplan oder als vertragliche Regelung im Grundstückskaufvertrag. Da diese Prüfung derzeit noch nicht abgeschlossen ist, wurde zunächst entschieden diese Festsetzung aus dem hier vorliegenden Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans zu streichen. Nach einer detaillierten Prüfung wird die Verwaltung ggf. einen Vorschlag für eine Regelung nachreichen.

2.4 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 schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

- 1.) Der Bebauungsplan wird nicht umbenannt und weiterhin unter dem Namen „Hechinger Eck“ geführt.
- 2.) Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufwendungen für die Vorbereitung der Planung und Erschließung für den Teilbereich „Hechinger Eck Nord“ sind im Entwurf zum HH-Plan 2020 (städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“) eingeplant.