

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Fortschreibung Rahmenplan Baugebiet Hechinger Eck Nord und Bebauung Fläche Schickhardtstraße 5 "ehemals Autopalazzo"
Bezug:	342/08, 360/2014, 129/2016, 505/2016, 529a/2016, 422/2017 161/2018, 202/2018
Anlagen: 5	Anlage 1: Städtebaulicher Entwicklungsbereich ergänzt durch Plangebiete Anlage 2: Städtebauliches Konzept Hechinger Eck Nord Stand April 2014 Anlage 3: Städtebauliches Konzept Hechinger Eck Nord Stand Februar 2019 Anlage 4: Grundrisse Baufeld A EG Stand Feb. 2019 OG Stand Jan. 2019 Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf Schickhardtstraße 5

Zusammenfassung:

Die Stadtverwaltung plant am Hechinger Eck Nord ein gemischt genutztes Quartier. Der seit dem Jahr 2014 bestehende Rahmenplan wurde im letzten Jahr fortgeschrieben. Die Flächenbedarfe für die Schule am Hechinger Eck, für ein Pflegeheim und ein Kinderhaus wurden in das Konzept integriert. Zeitgleich plant die GWG auf den nördlich gelegenen Flächen Schickhardtstraße 5 „ehemals Autopalazzo“ drei Stadthäuser, in deren Erdgeschossen neben öffentlich wirksamen und gewerblichen Nutzungen der Zirkus Zambaioni untergebracht werden soll. Nach Bericht in den städtischen Gremien sollen die beiden Konzepte der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Im Anschluss ist ein Grundsatzbeschluss für die beiden Konzepte geplant. Auf dessen Grundlage soll dann Planungsrecht geschaffen werden und die Vermarktung der Flächen beginnen.

Ziel:

Über die städtebaulichen Konzepte für die Baugebiete „Hechinger Eck Nord“ und Schickhardtstraße 5 „ehemals Autopalazzo“ wird berichtet. Nach einer zeitnahen Öffentlichkeitsbeteiligung soll die weiterführende Planung, unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit, vorangetrieben und das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das rund 3.5 ha große Plangebiet „Hechinger Eck Nord“ befindet sich in der Tübinger Südstadt, südwestlich des Loretto Areals. 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 einen Bebauungsplan am Hechinger Eck gefasst und eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Neben bezahlbarem Wohnraum sollen Pflege- und Kinderbetreuungsplätze sowie Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck in einem gemischt genutzten innerstädtischen Quartier entstehen. Der prägende öffentliche Grünzug im Norden des Plangebietes soll landschaftsplanerisch aufgewertet werden.

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

Seit Januar 2019 plant die GWG an der Schickhardtstraße 5, dem „ehemaligen Autopalazzo“ eine gemischt genutzte Bebauung und hat hierzu im Februar 2019 ein städtebauliches Konzept vorgelegt.

Diese Vorlage informiert über den Stand der Planungen und die städtebaulichen Konzepte Hechinger Eck Nord und Schickhardtstraße 5. Ziel ist es, zeitnah die Planungen einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen, zu diskutieren und nach der Sommerpause im Gemeinderat verabschieden zu lassen.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept Hechinger Eck Nord

Am Hechinger Eck Nord soll ein gemischt genutztes Quartier nach den Prinzipien der Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit und Dichte entsprechend der Tübinger Quartiersentwicklung (Französisches Viertel, Mühlenviertel, Alte Weberei, etc.) entstehen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept richtet sich in der Baumassenverteilung nach der Rahmenplanung „Stuttgarter Straße – Französisches Viertel“ von 1992. 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. Zwei ruhige, geschützte Höfe im Süden des Plangebietes bilden das Rückgrat für die vier- bis sechsgeschossige Bebauung entlang der Hechinger Straße. Das bis zu sechsgeschossige „Quartiershaus“

formuliert im Übergang zur Schule am Hechinger Eck den baulichen Abschluss des Plangebietes im Norden.

Insgesamt können ca. 150 Wohnungen entstehen. Das Quartier belebende, gewerbliche und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der Hechinger Straße vorgesehen. Ein dreigruppiges Kinderhaus erweitert die soziale Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld. 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 ausgebildet. Für den nördlich angrenzenden Grünzug, dem Steinlachgarten, wird im Zuge der Neuplanung eine freiraumplanerische Konzeption erarbeitet.

Zahlreiche Impulse und Prüfaufträge aus der Vorbereitungsgruppe „Kostengünstiges Bauen und Wohnen“ (Bericht in 129/2016) wurden aufgenommen, geprüft und in den Entwurf einbezogen.

2.1.1. Nutzung und Bebauung Baufeld A „Quartiershaus“

Für das nördliche Baufeld A hat die GWG Tübingen das Architekturbüro Schwille aus Reutlingen mit den Planungen eines gemischt genutzten Gebäudes beauftragt. In einem ein- bis sechsgeschossigen Baukörper sind Flächen für die Grundschule am Hechinger Eck, die Altenhilfe Tübingen, gewerbliche Nutzungen und Mietwohnungen geplant.

Die Erweiterung der Schule am Hechinger Eck nimmt weite Teile des Erdgeschosses in Anspruch. Sie umfasst, neben Klassen- und Betreuungsräume für vier Schulklassen, eine Schulmensa und Aufenthaltsräume des Lehrerkollegiums. Die Schule wird über einen, von dem Pflegeheim und den Wohnungen getrennten, Gebäudeeingang erschlossen. Der nördliche Freiraum dient weiterhin als Aufenthalts- und Pausenbereich. Die im Südosten des Gebäudes untergebrachte Mensa grenzt unmittelbar an den kleinen Quartiersplatz im Süden und bietet sich somit gut für eine Mehrfachnutzung außerhalb des Schulbetriebs an.

Im Übergang zum geplanten Platz werden im östlichen Teil des Erdgeschosses zusätzliche Räume für öffentlich wirksame, gewerbliche Nutzungen. eingeplant. Hier stehen ca. 400m² Fläche zur Verfügung, die flexibel unterteilt und vermarktet werden können.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich der hauptsächliche Teil des Pflegeheims. Es entstehen 60 Betreuungsplätze. Die Geschossgrundrisse wurden in enger Abstimmung mit der Altenhilfe Tübingen (AHT) entwickelt. Die funktionale Ausdehnung des Pflegeheims bestimmt maßgeblich den Grundflächenbedarf des Gebäudes: Um eine ideale Betreuungssituation zu gewährleisten liegen jeweils zwei Wohngruppen mit 15 Pflegezimmern und Gemeinschaftsflächen auf einer Ebene. Eingangsbereich und den Wohngruppen dienende Nebenräume befinden sich im Erdgeschoss, Empfang und Verwaltung sitzen im ersten Obergeschoss.

Im dritten, vierten und fünften Obergeschoss sind momentan 27 geförderte Mietwohnungen mit Größen von 50m² bis 100m² geplant. Die Eingangsbereiche der Wohnungen und der AHT liegen nebeneinander im Norden.

2.1.2. Nutzung und Bebauung der Baufelder B und C

Auf den Baufeldern B und C sind vorwiegend Wohnungen geplant. Neben der Berücksichtigung von Baugruppen sollen verstärkt auch gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften berücksichtigt werden. Die Festlegungen des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“ werden hierbei berücksichtigt. Neben einer langfristigen Sicherung der Sozialbindung für geförderten Wohnraum sollen auch neue Ansätzen einer Quartiersübergreifenden Organisation von Gemeinschaftsbereichen in die Entwicklung einfließen.

Besonders in den Baufeldern B und C kommen die städtebaulichen Ergebnisse aus der Vorbereitungsgruppe „Kostengünstiges Bauen und Wohnen“ zum Tragen. Gebäudetiefen von 14.5m (zuvor 12-13m) wurden aus wirtschaftlichen und energetischen Gründen in den Entwurf einbezogen. An städtebaulich bedeutenden Stellen entlang der Hechinger Straße, sowie punktuell in den Baublöcken, soll die Erdgeschosszone durch öffentlich wirksame Nutzungen ergänzt werden. Eine, dem Tübinger Modell entsprechende, Kleinteiligkeit soll beibehalten werden.

Die Gebäudehöhen staffeln sich in Richtung Heinenstraße von sechs Geschossen auf vier-einhalb Geschosse ab. In den Zwischenbereichen orientieren sich die Gebäude an den GWG Bestandsbauten.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen wird ein dreigruppiges Kinderhaus mit entsprechender zugeordneter Freifläche im Quartier benötigt. Entsprechend der Vorlage 422/2017 „Sofortprogramm Kindertagesstätten“ wurde die Einrichtung in einer Machbarkeitsstudie an der Fürststraße geprüft. Momentan wird verwaltungsintern geprüft, ob die Nutzung im Baufeld B in die Bebauung integriert werden kann.

Durch die Überarbeitung der städtebaulichen Planung von 2014 werden die bestehenden GWG Gebäude stärker in die Baustruktur eingebunden, die Hofinnenbereiche klarer gegliedert, potenzielle Bauflächen vergrößert und die Tiefgaragenplanung reduziert werden. Im Vergleich zur, im Rat beschlossenen, Planung von 2014 kann die Bruttogeschossfläche geringfügig vergrößert und somit effektiver genutzt werden.

2.1.3. Verkehr und Erschließung

Das Gebiet „Hechinger Eck Nord“ grenzt im Osten unmittelbar an die Bundesstraße 27 und die Hechinger Straße an. Im Süden besteht über die Heinenstraße Anschluss an den Stadtteil Derendingen. Das Fuß- und Radwegesystem verbindet die Entwicklungen um Loretto und Französisches Viertel mit den zahlreichen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in Derendingen. In Anbetracht der geplanten B27-Verlegung bestehen mittelfristig große städtebauliche Potentiale für die Südstadt insgesamt und den Bereich Hechinger Eck Nord im Speziellen. Herausforderung hierbei ist, eine Bebauung zu entwickeln, die sowohl in der jetzigen, stark verkehrsbelasteten als auch in einer ruhigeren zukünftigen Situation städtebaulich funktioniert.

In Nord-Süd-Richtung entsteht an der Hechinger Straße eine breite, gemischt genutzte Vorzone, bestehend aus Fuß-, Radweg und Straßenbegleitgrün. Parallel dazu ist im Bereich zwischen den GWG Bestandsgebäuden und der Neubebauung eine untergeordnete Wegeverbindung durch die Höfe geplant. In Ost-West Richtung entstehen Wegeverbindungen zwischen den neuen Baufeldern.

Das Quartier ist über die Stadtbuslinien 3 und 13, die täglich im Halb-Stunden-Takt verkehren, gut an den ÖPNV angebunden. Im Zuge der Quartiersentwicklung wird geprüft, ob die

beiden Haltestellen „Hechinger Eck“ der Linien 13 (Richtung Aixer Straße) und 3 (Richtung Gartenstadt) in einer Haltestelle am neuen Quartiersplatz zusammengefasst werden können.

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen organisiert. Für die beiden nördlichen Baufelder soll eine von der östlich verlaufenden Hechinger Straße erschlossene gemeinsame Tiefgarage entstehen. Der südliche Block erhält eine separate Tiefgarage mit Zufahrt von der Heinenstraße. Von einer Erschließung der Tiefgaragenzufahrten aus Richtung der GWG Bestandsgebäude wird aus freiraumgestalterischen Gründen und Lärmschutzbelangen abgesehen.

Die aktuelle Tiefgaragenplanung orientiert sich in der Größe am baurechtlichen Bedarf der Neuplanung und am tatsächlichen Bedarf der umliegenden Nutzungen. Geplant werden zwei private Tiefgaragen, die größtenteils nicht von Gebäuden überbaut sind. Für die Bereiche „Hechinger Eck-Süd“, die GWG-Bestandsbebauung, sowie Bewohner des Loretto besteht die Möglichkeit sich Stellplätze zu marktüblichen Konditionen anzumieten.

Auf eine Mehrausweisung an regulären PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum wird, zugunsten einer neuen Bushaltestelle, Ladepunkten für E-Mobilität, sowie Anlieferzonen für die gewerblichen Nutzungen, verzichtet.

2.1.4. Grün- und Freiräume

Die Freiräume im Planungskonzept können grob in fünf Bereiche unterteilt werden. Dazu gehören eine öffentliche Vorzone des Quartiers zur verlängerten Hechinger Straße, öffentliche Querverbindungen in Ost-Westrichtung zwischen den Baufeldern, halböffentliche Wege und Platzsituationen in den Höfen, vom öffentlichen Raum leicht abgesetzte private Innenhofbereiche, sowie die öffentlichen Grünbereiche Steinlachgarten und der Spielplatz Memminger Straße.

Die Gestaltung und Bepflanzung der östlichen Vorzone orientiert sich grundsätzlich an der, im nördlichen Verlauf alleearartigen, Hechinger Straße. Um den Nutzungsanforderungen als Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer, als Außenfläche für gewerbliche Nutzungen und als Rettungszone der Feuerwehr gerecht zu werden, wird der Wegbereich auf ca. 7.5 m geplant und ein Taschenplatz an der Schnittstelle zwischen Neu- und Bestandsbebauung, südlich der Schule am Hechinger Eck angelegt. Dieser definiert den Südstadteingang, dient als Aufenthaltsfläche und den zahlreichen Wegeverbindungen in Ostwest- und Nordsüdrichtung als Gelenk- und Orientierungspunkt.

Öffentliche Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den geplanten Baufeldern verbinden die Bereiche Memminger-Straße und neue Vorzone an der Hechinger Straße. Zwischen dem GWG-Bestand und den neu geplanten Gebäuden ergeben sich kleine, halböffentliche Hofsituationen. Diese sind über einen geringfügigen Höhenversatz von den privaten Innenhofbereichen der Neubauten abgesetzt. Hier besteht die Chance geschützte Bereiche für Kinderspiel und Begegnung zwischen „neuen und alten Bewohnern“ zu schaffen. Für das geplante Kinderhaus wird ein eigener Außenspielbereich vorgesehen.

Der Steinlachgarten stellt als gebietsprägender Grünzug im Norden des Plangebiets ein besonderes freiraumplanerisches Potential dar. Hier besteht die, im Tübinger Süden einmalige Situation, einer Wegeverbindung von Steinlach zum Loretto Areal, in parkähnlicher Landschaft und ohne störenden KFZ Verkehr. Momentan wird die Fläche als offener Spiel- und

Erholungsbereich, öffentlich zugänglicher Schulhof der Schule am Hechinger Eck und als KFZ- Stellplatz genutzt. Ziel ist es den Bereich als öffentliche Freifläche zu erhalten und aufzuwerten. Die Befahrbarkeit für Radfahrer soll ermöglicht werden wobei die Belange der Schule über Ausgestaltung und Sperrung während der Pausenzeiten berücksichtigt werden.

Die Topographische Situation am Hechinger Eck ist bestimmt vom Höhenverlauf der östlich verlaufenden Bundesstraße 27. Während die westlich angrenzenden Wiesenflächen nahezu eine Ebene bilden, liegt die Straße den Bauflächen gegenüber bis zu 1.5m erhöht.

Für die Gestaltung der Freibereiche wird ein externes Planungsbüro beauftragt. Die Ausschreibung wird momentan vorbereitet. Während die Flächen um die geplanten Gebäude zeitnah geplant werden, soll im Bereich des Steinlachgartens mittelfristig ein Verfahren mit umfangreicher Beteiligung der neuen und alten Bewohner der Südstadt stattfinden.

2.1.5. Umweltbelange

Energiestandards

In der Vorbereitungsgruppe „Kostengünstiges Bauen und Wohnen“ wurde die städtische Vorgabe, dass ein Verkauf von Grundstücken unter der Bedingung erfolgt, dass die Hochbauten den gesetzlich festgeschriebenen Wärmebedarf unterschreiten müssen, als kosten-treibender Faktor identifiziert. Angesichts hoher Anforderungen der aktuellen EnEV, empfahl die Vorbereitungsgruppe diese Regelung zu überprüfen. Hierzu wurde vom Büro ebök das Arbeitspapier „Energiestandards in Tübingen - Untersuchung der Modellgebäude im Neubaugebiet Hechinger Eck“ erarbeitet. Es wurden drei Mustergebäude aus dem städtebaulichen Entwurf von 2014 im Hinblick auf die energetischen und finanziellen Auswirkungen untersucht und bewertet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch den Einsatz von über das gesetzliche Maß hinausgehende Wärmeschutzmaßnahmen zunächst höhere Investitionskosten erzeugt werden. Die Berechnungen zu Mustergebäuden am Hechinger Eck zeigen aber, dass die Investitionen wirtschaftlich sind, wenn die öffentliche Förderung der KfW in Anspruch genommen wird. Vor allem die Fernwärmeverfügbarkeit der Stadtwerke Tübingen bietet den Bauherren gute Voraussetzungen, so dass auch Hocheffizienzgebäude im Standard EffH55 oder EffH40 ohne Überkompensation in der Gebäudehülle realisiert werden können.

Somit kann die mit Vorlage 529a 2016 beschlossene Fortschreibung des Niedrigenergiebeschlusses ohne weiteres im Gebiet angewendet werden. Demnach ist ein Gebäude, das überwiegend dem Wohnen dient, mindestens entsprechend dem Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ zu errichten.

Photovoltaikbeschluss

Im Rahmen der Klimaschutzoffensive wurde mit der Vorlage 161/2018 eine Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten beschlossen. Im Fall des Hechinger Eck Nord werden die Käufer in den Grundstückskaufverträgen der Stadt, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit, zur Installation von Photovoltaikanlagen verpflichtet.

Klimauntersuchung: Auswirkung der geplanten Bebauung auf die lokalen Kaltluftströme

Kaltluftströmungen haben im Plangebiet eine wichtige lokalklimatische Funktion. Die iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG hat eine grundlegende Untersuchung zu den Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen vorgelegt. Im Bereich südlich des Hechinger Ecks wurde in der stadtweiten Klima-Untersuchung zu den belüftungsrelevanten Kaltluftströ-

mungen die „Mündung“ eines Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal ermittelt. Der Kaltluftstrom fächert sich in diesem Bereich auf und schwenkt von Süd in Richtung Nordost. Im Zuge des Verfahrens wurde eine detaillierte Betrachtung des Bereichs in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in einem Bericht vom 29.07.2016 zusammengefasst wurden. 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 Steinlachtal 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 Kaltauftsituationen auf das Areal der geplanten Gebäude selbst begrenzt. Die Ausnahme bildet der Bereich nördlich des nördlichen Plangebäudes, 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 Fortschreibung der Planung in einer ähnlichen Struktur des Entwurfs von 2014 wurden die Gebäude, im Vergleich zum Gutachten, nochmals geringfügig verändert. Während das Baufeld C nahezu unverändert in die Planüberarbeitung übernommen wurde, wurden das Baufeld A aufgrund nutzungsbedingter Anforderungen des Hochbaus und das Baufeld B aus städtebaulichen Gründen angepasst. Mit einer relevanten Änderung der Ergebnisse ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Mikroklima nördlich des Baufeldes A bleiben bestehen. Hierfür kann im Norden des Plangebietes jedoch eine städtebaulich und wirtschaftlich angemessene Bebauung geplant und für die Stadt bedeutsame soziale Infrastruktur samt kostengünstigem Wohnraum geschaffen werden. 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. In Abwägung mit dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der Ansiedlung zahlreicher gebietsdienender Nutzungen werden die, im Gutachten beschriebenen, begrenzten lokalklimatischen Veränderungen akzeptiert.

Lärmgutachten

Eine entwurfsbegleitende Lärmuntersuchung wurde bei der ACCON GmbH beauftragt. Erste Ergebnisse der Untersuchungen liegen bereits vor. Das gesamte westliche Plangebiet ist vom Verkehrslärm der Stuttgarter- und der Hechinger- Straße beeinträchtigt. Mit ähnlichen Lärmschutzvorgaben wie im Hechinger Eck Süd (Vorgaben zur Grundrissorientierung und passivem Lärmschutz) ist zu rechnen. Die genauen konzeptionellen Vorgaben werden derzeit erarbeitet.

Artenschutzuntersuchung

Die Habitatpotentialanalyse des Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 16.02.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Arten oder Vogelarten absehbar sind. Für das weitere Verfahren relevant sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Verbotstatbestände) insbesondere bei Gebäudesanierungen oder bei Gehölzrodungen.

Aufgrund der prägenden Erfahrungen im Bereich Hechinger Eck Süd, wurde im Frühjahr 2018 eine weitergehende Untersuchung der Zauneidechsenhabitate beauftragt. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass keine Eidechsen im Planungsgebiet gefunden wurden.

Entwässerungskonzept

Der vorhandenen Bodenverhältnisse sind nur in geringem Maße zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Durch die Neubebauung erhöht sich die Flächenversiegelung und dadurch der Bedarf von Abflussmöglichkeiten. Das im Mischsystem genutzte Kanalnetz im Tübinger Süden ist an seiner Kapazitätsgrenze angelangt. Eine ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser würde das bestehende System überfordern. Momentan werden unterschiedliche Lösungen diskutiert und evaluiert. Neben dem Einsatz eines Staukanalsystems werden Regenwasserablaufmöglichkeiten in Richtung Steinlach untersucht.

2.1.6. Liegenschaften

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich zu großen Teilen in städtischem Eigentum, Teilbereiche befinden sich im Eigentum der GWG. Für die Entwicklung wird eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse stattfinden.

Während das nördliche Baufeld A in den Besitz der GWG übergehen wird, sollen die südlichen Baufelder B und C in einem Konzeptvergabeverfahren, unter Berücksichtigung des Programms „Fairer Wohnen“ an Bauwillige vergeben werden. Eine Vergabe der Grundstücke in Erbbaurecht soll grundsätzlich ermöglicht werden. Die Rahmenbedingungen hierzu werden derzeit von der Verwaltung geprüft.

2.2. Städtebauliches Konzept Schickhardtstraße 5 „ehemals Autopalazzo“

Die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat das zu überplanende Grundstück im Jahr 2012 erworben. Momentan wird das Erdgeschoss des ehemaligen Autohauses für die Schülermensa der südlich gelegenen Schule am Hechinger-Eck genutzt. Nach Verlagerung dieser Mensa in das im Süden geplante Quartier Hechinger Eck Nord kann das Plangebiet neu bebaut werden. Hierfür wurde von der GWG in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine städtebauliche Studie erarbeitet.

Der Entwurf sieht vor, zur Hechinger Straße die Baustruktur des Lorettoareals aufzunehmen: Drei unterschiedlich gestaltete, in der Regel vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 14m stehen direkt an einem großzügigen Gehweg, der wiederum durch einen von Bäumen unterbrochenen Parkstreifen von der der Fahrbahn der Straße getrennt ist. Im EG zur Straße soll Wohnen ausgeschlossen sein. Der rückwärtige Bereich wird nur noch mit auf Abstand positionierten zwei- bis viergeschossigen Gebäudeflügeln bebaut, die zur Bebauung in der Schickhardtstraße vermitteln, in dem sie die dort vorhandene Baudichte aufnimmt. Zwischen den Flügeln sollen begrünte Höfe angeordnet werden. Der Gesamtkomplex wird mit einer Tiefgarage versehen.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass auch der Zirkus Zambaioni auf dem Grundstück angesiedelt werden könnte. Die große und hohe Halle, die auch für Schulsport genutzt werden kann, wäre im Unter- und im Erdgeschoss untergebracht, weitere Bewegungsräume und Nebenräume im Erdgeschoss. Einer der Höfe wäre ein „Zirkushof“. Hier könnten sich die Jugendlichen und Eltern vor und nach den Proben treffen. Die restliche EG-Fläche zur Hechinger Straße würde mit gewerblichen Räumen versehen werden.

Der genaue Wohnungsmix und die Vermarktung der entstehenden Gebäude wird unter Berücksichtigung des Programms „Fairer Wohnen“ weiter konkretisiert.

Da die Erstellung der Gebäude im Bereich „Autopalazzo“ in engem räumlichem und zeitlichem Bezug zur Überbauung des Hechinger Ecks steht, sollen die Planung und die öffentliche Diskussion dieser Vorhaben auch gemeinsam erfolgen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass sofort nach dem Umzug der Schülermensa mit dem Bau des Gebäudeensembles begonnen werden kann.

3. Vorgehen der Verwaltung

Der städtebauliche Entwurf und die Hochbauplanungen der GWG werden weiter konkretisiert, so dass Mitte 2019 ein Bebauungsplanentwurf eingebracht werden kann. Das Vergabeverfahren für die Grundstücksoptionen kann dann direkt im Anschluss stattfinden und soll im 2. Quartal 2020 abgeschlossen sein.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet. Eine Bebauung der Flächen wird nicht weiterverfolgt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die Gutachten (Lärm, Klima, Energie, Umweltbericht) werden aus dem Sonderhaushalt für den Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ finanziert. Die Verwaltung wird die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung der Fläche ebenfalls aus dem Sonderhaushalt finanzieren. Die Finanzierung im Sonderhaushalt entspricht den bisherigen Kostenschätzungen. Detaillierte Kostenberechnungen werden im Frühjahr/Sommer 2019 erstellt. Es erfolgt eine Refinanzierung der Ausgaben durch die Grundstückserlöse.