

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Hechinger Eck Nord"; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss</b>
Bezug:	342/08, 57/2014, 360/2014, 129/2016, 63/2019, 272/2019, 007/2019, 9/2020, 7/2020
Anlagen:	Anlage 1 Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil) Anlage 2 Abwägung der Stellungnahmen nach § 3(2) und §4(2) BauGB Anlage 3 Redaktionelle Änderungen Anlage 4 Textliche Festsetzungen Anlage 5 Begründung

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.11.2019/ 17.01.2020 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Anlage 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ in der Fassung vom 30.04.2020 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 30.04.2020 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt	lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2020
<b>DEZ02</b> <b>THH_7</b> <b>FB 7</b>		<b>Dezernat 02 EBM Cord Soehlke</b> <b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b> <b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>	<b>EUR</b>
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.658.280
	18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-109.280

Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung

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

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020	VE 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
7.511010.9100.01: Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel		<b>EUR</b>				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.000.000		4.000.000	9.300.000	
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>1.000.000</b>		<b>4.000.000</b>	<b>9.300.000</b>	
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden		-3.510.000	-3.510.000	-2.311.150	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.130.580	-1.950.000	-4.871.720	-863.000	-1.097.760
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-1.130.580</b>	<b>-5.460.000</b>	<b>-8.381.720</b>	<b>-3.174.150</b>	<b>-1.097.760</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-130.580</b>	<b>-5.460.000</b>	<b>-4.381.720</b>	<b>6.125.850</b>	<b>-1.097.760</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-1.130.580</b>	<b>-5.460.000</b>	<b>-8.381.720</b>	<b>-3.174.150</b>	<b>-1.097.760</b>

Die Aufwendungen für die Vorbereitung der Planung und Erschließung für den Teilbereich „Hechinger Eck Nord“ sind im HH-Plan 2020 (städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“) eingeplant. Die Baumaßnahmen sind unter dem PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel“ veranschlagt.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das rund 3,1 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 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 – der Steinlachgarten – im Norden des Plangebietes soll aufgewertet werden.

Hierfür wurde seit Herbst 2017 das städtebauliche Konzept fortgeschrieben. Im Fokus der Entwicklung steht die Planung eines Hauses mit vorrangiger Gemeinbedarfsnutzung (als „Quartiershaus“ oder Baufeld A bezeichnet). 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.

### 2. Sachstand /Verfahren

#### 2.1 Städtebauliches Konzept

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

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.

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 1. und 2. 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 bis zu sechsgeschossige „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 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.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auch die angrenzende Fläche zwischen Memminger Straße und „Steinlachgarten“ (Baufeld D, WA) einbezogen. Derzeit ist von Seiten der GWG, die Eigentümerin des Bestandes ist, keine zeitnahe Neubebauung der Fläche vorgesehen. Die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen zielen auf einen langfristigen Planungshorizont.

Insgesamt können im Gebiet somit rund 170 neue Wohnungen entstehen. Im „Quartiershaus“ sind davon ca. 29 geförderte Mietwohnungen für die GWG bereits konkreter geplant. In den Baufeldern B und C könnten, bei einem gewerblichen Anteil von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), auf einer BGF von ca. 15.800m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der Kinderhausfläche, ca. 140 Wohnungen entwickelt werden. Die Erweiterungspotentiale auf den Flächen der GWG Bestandsgebäude (Baufeld D) sind nicht in die Bilanzierung mit eingeflossen.

Notwendige Stellplätze für die geplanten Gebäude werden in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzend hierzu sind entlang der Hechinger Straße vereinzelt Ladezonen, E-Ladestationen und Car-Sharing-Stellplätze angedacht. Am Rand der Bebauung verläuft zukünftig, als Ersatz für die bestehende, vielgenutzte Verbindung, eine Fuß- und Radwegeverbindung, die 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 einer barrierefreien Bushaltestelle ausgebildet. Für den nördlich angrenzenden Grünzug 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 Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Hechinger Eck“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) und § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB 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 342/08).

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 21.02.2009 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit von 23.02.2009 bis 20.03.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.03.2009 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fünf 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 16.01.2020 den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.11.2019 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Mo-

nats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Bebauungsplan „Hechinger Eck“ wurde in „Hechinger Eck Nord“ umbenannt. Für die Auslegung wurden am 17.01.2020 redaktionelle Änderungen vorgenommen, die unter der Anlage 3 für den Textlichen Teil aufgelistet sind.

Der Auslegungsbeschluss und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 18.01.2020 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.02.2020 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt eine Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sechs Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezieht sich inhaltlich auf die Hochbauplanung und Ausführung. Es geht dabei v.a. um die Betrachtung der durch die planungsrechtlichen Festsetzungen entstehenden Kosten und Aufwände.

Als relevanteste Punkte wurden von den Trägern öffentlicher Belange die Themen Abstand zur Bundesstraße (Anbauverbot) und Immissionsschutz genannt.

Der reduzierte Abstand zur Bundesstraße (Stuttgarter Straße), der mit der Verkehrssicherheit vereinbar ist, wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium auf 10 m festgelegt. Dieser kann auch fast vollständig eingehalten werden. Im Bereich der südöstlichen Ecke des Baufeldes C wird dieser Abstand mit der ab dem ersten Obergeschoss beginnenden Baugrenze teilweise unterschritten. Um dennoch der Verkehrssicherheit ausreichend Rechnung zu tragen, wurde die Baugrenze auf eine Höhe von 333,50 m (Tübinger Höhen) gelegt. Somit liegt die Baugrenze mindestens 4,50 m oberhalb der Verkehrsfläche und gewährleistet mit dem hierdurch entstehenden Lichtraumprofil die notwendige Verkehrssicherheit.

Zum Arten- und Naturschutz wurde von der unteren Naturschutzbehörde angeregt, dass noch eine Aussage zu der Funktion der wegfallenden Baumreihe als Leitlinie für Fledermäuse und als Jagd- und Nahrungspotentiale erfolgen sollte. Daraufhin hat der Verfasser der artenschutzrechtlichen Prüfung diese Punkte noch ergänzend betrachtet. Die Überprüfung hierzu ergab, dass die Baumreihe kein Teil der Leitlinie für Fledermäuse darstellt und es zudem zu keiner signifikanten Verschlechterung als Jagdhabitat kommt. Dies liegt unter anderem auch daran, dass Baumneupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind zusammen mit dem Abwägungsvorschlag 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. Die Änderungen sind im Einzelnen der Anlage 3 dieser Vorlage zu entnehmen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

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

#### 4. Lösungsvarianten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ werden folgende Bebauungspläne/ Ortsbaupläne überlagert und sind dann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck Nord“ nicht mehr anzuwenden:

- Bebauungsplan „Fürst-/ Heinlen-/ Hechinger Straße“ (Nr.435), in Kraft getreten am 13.11.1997,
- Ortsbauplan „Schickhardtstraße“ (Nr. 135), in Kraft getreten am 03.10.1959,
- Ortsbauplan „Fürst-/ Eugen-/ Hechinger-/ Huberstraße“ (Nr. 170), in Kraft getreten am 04.07.1961,
- Ortsbauplan „Huber- Fürst- Memmingerstraße“ (Nr. 94), in Kraft getreten am 04.03.1957
- Ortsbauplan „Rechts der Steinlach u. nördl. d. Heinlenstr. (Nr. 308), in Kraft getreten am 24.08.1935.

Wird der Bebauungsplan „Hechinger Eck Nord“ nicht beschlossen, gilt im Geltungsbereich weiterhin das bestehende Planungsrecht, das sich aus den oben genannten Bebauungsplänen zusammensetzt, bzw. ergänzt durch die Möglichkeiten des § 34 BauGB. Hiermit würde eine zeitgemäße und geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zum Beschluss eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

#### 5. Klimarelevanz

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Gebietes in der innenstadtnahen Lage stellt eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung sicher. Es wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und dient damit einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden. Es werden Ressourcen geschont und vorhandene Infrastrukturen effektiver ausgelastet. Mit der beabsichtigten Entwicklung kann neuer Wohnraum geschaffen und die Ziele der Innenentwicklung umgesetzt werden.

Die Neubebauung des Hechinger Eck Nord ermöglicht einen Anschluss an vorhandene Fernwärmeleitungen und eine Umsetzung der Bebauung in einer kompakten Bauweise, deren A/V- Verhältnis zu einer guten Energiebilanz notwendig ist. Zusätzlich werden PV- Anlagen auf den Dächern umgesetzt und hiermit erneuerbare Energiequellen verwendet.

Für die Abwicklung des Verkehrs ist ein Mobilitätskonzept geplant, das insbesondere den Radverkehr berücksichtigen soll. Dies ist im Bebauungsplan bereits durch die breite Vorzone entlang der Stuttgarter/Hechinger Straße berücksichtigt und wird auch bei der Entwicklung der neu zu gestaltenen Grünfläche Steinlachgarten mit einer Wegeverbindung berücksichtigt. Mit der sich direkt am Quartiersplatz befindende Bushaltestelle ist das neue Quartier direkt an den städtischen ÖPNV angeschlossen.