

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

Betreff: **Bebauungsplan „Hechinger Eck“
Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB, Beschluss über das frühzeitige
Beteiligungsverfahren**

Bezug: -

Anlagen: Geltungsbereich vom 06.08.2008 (Anlage 1)
Städtebaulicher Entwicklungsbereich Südstadt, Übersichtsplan (Anlage 2)

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 06.08.2008 (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Hechinger Eck“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt.
2. Es wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Als Grundlage des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sollen die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen städtebaulichen Studie verwendet werden.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche angepasst.

Ziel:

Im Sinne der Innenentwicklung sollen für den im Lageplan dargestellten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte Nutzungen geschaffen werden. Grundlage ist die Rahmenplanung zur Südstadtentwicklung aus dem Jahre 1993.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt Tübingen hat im Bereich des Hechinger Eck die Grundstücke erworben und damit die Voraussetzungen für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Als nächster Baustein der Südstadtentwicklung (s. Anlage 2) soll nun das Hechinger Eck entwickelt werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Fürst-Heinlen-Hechinger Str.“ (435), rechtskräftig seit 1997, der vom Geltungsbereich „Hechinger Eck“ zu Teilen überlagert wird, weist überwiegend allgemeines Wohngebiet aus. Dieser Bebauungsplan ist für die weitere Entwicklung am Hechinger Eck nicht geeignet, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

2. Sachstand

Die städtebauliche Rahmenplanung „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ hatte ursprünglich zum Ziel, dass die Südstadt in einem zeitlichen Zusammenhang entwickelt werden würde. Voraussetzung dafür war und ist die Umverlegung der B27. Voraussichtlich wird dies jedoch in frühestens zehn Jahren geschehen. Um dennoch eine kontinuierliche Entwicklung des Rahmenplans zu ermöglichen und die bestehenden Potenziale für die Innenentwicklung innerhalb der Südstadt zu nutzen, soll in einem nächsten Schritt der durch die Verlegung der Bundesstraße räumlich nicht beeinflusste Bereich westlich der Hechinger Straße angegangen werden. Die südlich und östlich angrenzenden Bereiche können erst entwickelt werden, wenn die B 27 verlegt ist.

Das Quartier soll als urbanes, verdichtetes Mischquartier entwickelt werden. Es ist der erste Baustein der Südstadtentwicklung entlang der Hechinger Straße. Dabei sollen Charakter und Qualitäten (Mischung, Kleinteiligkeit, Dichte) des gegenüberliegenden Loretto-Quartiers fortgeführt werden. Baulich sind städtische Typologien mit mehrheitlich vier- bis fünfgeschossiger Bebauung vorgesehen, die zur Hechinger Straße sechs- plus Staffelgeschoss, zum Innenbereich dreigeschossig werden können. Die Baustruktur soll zur Hauptstraße hin eine städtische Kante darstellen, welche u-förmig rückwärtige Hofbereiche ausbildet. Im Bereich des Platzes und entlang der Hechinger Straße sind im EG und 1.OG hauptsächlich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. In den oberen Geschossen sowie den rückwärtigen Gebäudeteilen soll Wohnen vorherrschen.

Im Rahmen der Entwicklung des Hechinger Ecks sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Städtebauliche Ordnung des bestehenden Quartiers, bessere baulich-räumliche Vernetzung der Quartiere untereinander sowie Aufwertung des parkähnlichen Grünzuges als qualitativvoller Aufenthaltsraum für die umliegenden Quartiere. Zusätzlich wird die Verwaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüfen, ob in dem Bereich Memminger Straße Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung existieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ca. 350 bis 400 neue Einwohner geeigneten Wohnraum finden bzw. entsprechend Arbeitsplätze geschaffen werden. Mittelfristig kann so der Nachfragemarkt nach urbanem Wohnen und Arbeiten bedient werden.
- Das Quartier soll einen adäquaten Stadteingang ausbilden und gleichermaßen zum Schutz des rückwärtigen Bestandsquartiers vor Lärmemissionen beitragen.

- Nach der Verlegung der B27 werden die notwendigen Flächen freigehalten, um auch weiterhin eine sinnvolle Verknüpfung zwischen Hechinger und Stuttgarter Straße und einen großzügigen öffentlichen Platz zu ermöglichen, der den Platz südlich des Loretto-Areals ergänzt und schon in dieser Entwicklungsstufe eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität erhalten soll.

In der ursprünglichen Rahmenplanung des Stuttgarter Büros LEHEN drei von 1993 ist im nord-östlichen Teil des Geltungsbereichs an der Einmündung der Stuttgarter Straße in die Hechinger Straße ein kreisrunder Platz als raumbildende Form vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch fraglich, ob diese Grundform geeignet ist, auch zeitversetzt in Einzelsegmenten realisiert zu werden, zumal schon die bereits bestehende Nordseite des Platzes diese Grundform nicht nachzeichnet. Das städtebauliche Konzept muss auch für einen Zeithorizont von voraussichtlich weiteren 15 bis 20 Jahren bis zur Vervollständigung des Platzensembles nach der Umverlegung der B27 eine stadträumlich sinnvolle Lösung bieten. Das Stuttgarter Büro LEHEN drei wurde daher mit der Überprüfung des Rahmenplans für den Bereich des Hechinger Ecks beauftragt. Gegenwärtig werden hierfür in einer Studie gemeinsam mit der Verwaltung Alternativen ausgearbeitet, deren Ergebnis dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt werden soll.

Die Entwicklungsziele – das Hechinger Eck soll seine Bedeutung als Gelenk behalten und der öffentliche Raum auch in der Zwischenphase eine hohe Qualität haben – sollen so besser erreicht werden.

Die Planung beinhaltet eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hechinger Eck“ wird eine zulässige überbaute Grundfläche von unter 20.000m² festgesetzt und durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) vor. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Unabhängig hiervon beabsichtigt die Verwaltung, die Umweltbelange systematisch abzuarbeiten. Aufbauend auf die Untersuchungsergebnisse im Zuge der Rahmenplanung für die Südstadt (Klimagutachten 1994) sollen insbesondere die Schutzgüter Klima/ Luft und Boden sowie die Auswirkungen der Planung auf die bedeutende Kaltluftschneise des Steinlachtals betrachtet werden.

Es wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Lösungsvarianten

3.1 Für das Gebiet „Hechinger Eck“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

3.2 Für das Gebiet „Hechinger Eck“ wird kein Bebauungsplan aufgestellt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1 zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine finanziellen Auswirkungen.

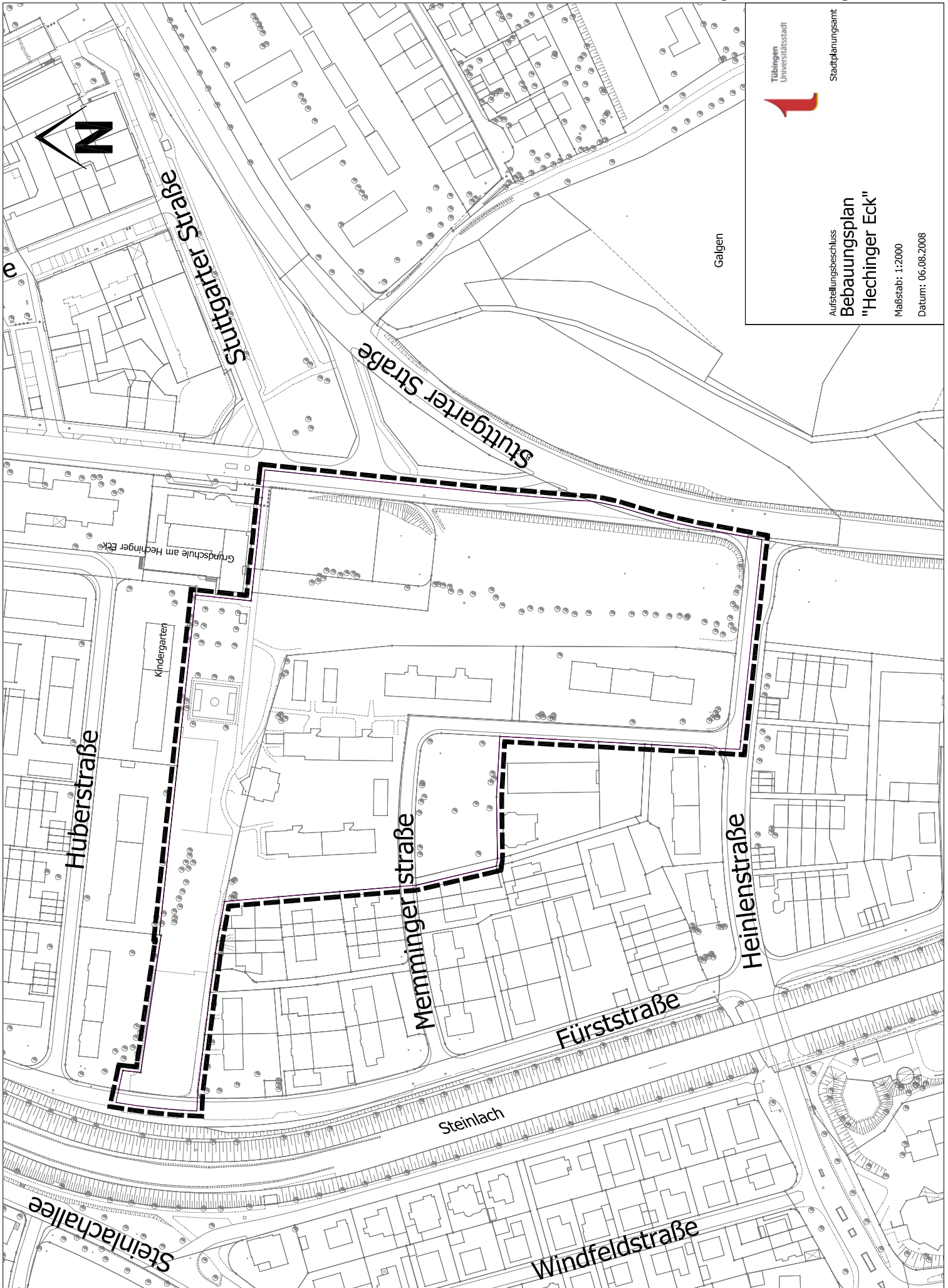
In der Kosten- und Finanzierungsübersicht für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ist dieser

Teilbereich grundsätzlich vor Verlegung der B 27 eingeplant, entsprechende Ausgaben und Einnahmen sind vorgesehen. Im Rahmen der Festlegung des endgültigen Planentwurfs wird die Verwaltung über die konkreten finanziellen Auswirkungen informieren. Der Auslegungsbeschluss ist für Frühjahr 2009 geplant, voraussichtlich im Herbst 2009 soll mit der Vermarktung begonnen werden.

6. Anlagen

Geltungsbereich vom 06.08.2008 (Anlage 1)

Städtebaulicher Entwicklungsbereich Südstadt, Übersichtsplan (Anlage 2)



Tübingen
Universitätsstadt

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan
"Hechinger Eck"

Maßstab: 1:2000

Datum: 06.08.2008

Anlage 2 zur Vorlage 342 / 08

