

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff:	Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen- /Brückenstraße - Teil 2" - Behandlung der Stellungnahmen - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften - Erneuter Auslegungsbeschluss
Bezug:	318/2011, 19/2012, 123/2013, 291/2013, 137/2014
Anlagen: 4	Anlage 1_Entwurf des überarbeiteten Bebauungsplans vom 20.06.2014 Anlage 2_Entwurf der überarbeiteten Textlichen Festsetzungen vom 20.06.2014 Anlage 3_Entwurf der überarbeiteten Begründung vom 20.06.2014 Anlage 4 Umgang mit den Stellungnahmen

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 der Fassung vom 12.03.2014 vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend Anlage 4 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2014 werden gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird dabei auf einen Monat festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des östlichen Teils des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler zu einem hochwertig genutzten Mischgebiet im Westen im Anschluss an das Mischgebiet Neckarbogen und einem Gewerbegebiet an der Schnittstelle zum östlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet Unterer Wert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die teilweise brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen des Sidlerareals gehören zu den wichtigen zentralen Innenentwicklungspotentialen, die in der Universitätsstadt Tübingen noch zur Verfügung stehen. Ende des Jahres 2010 hat die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen das Gelände erworben, um es einer städtebaulich hochwertigen Neuordnung und Entwicklung zuzuführen.

Das Betriebsgelände der Firma Sidler befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung des Gewerbegebiets Unterer Wert und der westlich angrenzenden Wohnbebauung zwischen Schaffhausenstraße und Bismarckstraße, die sich bis an den Blauen Turm an der Friedrichstraße erstreckt. Nördlich des Geländes entlang der Bismarckstraße befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau bzw. als eingeschossige Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich. Die komplette Fläche des Betriebsgeländes selbst ist bezüglich des Alters, der Höhe, Größe und Geschossigkeit der Gebäude sehr heterogen überbaut.

In Abstimmung mit den Eigentümern hat die Verwaltung Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gesamtgebiets definiert (siehe hierzu Vorlage 318/2011), auf deren Basis eine Mehrfachbeauftragung erfolgte. Der im November 2011 gekürte Sieger-Entwurf Neckarbogen des Büros Hähnig & Gemmeke bildete nach einer Überarbeitungsphase die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ (siehe hierzu Vorlagen 19/2012 und 123/2013).

Die Tübinger IT-Firma SySS GmbH (siehe Firmenbeschreibung unter Nr. 2) hat im Frühjahr 2013 Interesse am Erwerb von gewerblichen Bauflächen im östlichen Plangebiet signalisiert, mit dem Ziel, ins Sidlerareal umzusiedeln und den Betrieb deutlich zu erweitern. Der derzeitige Firmenstandort im Mühlenviertel in Derendingen reicht aufgrund stark wachsender Umsatzzahlen und des zu erwartenden Mitarbeiterzuwachses nicht mehr aus. Im Rahmen der Erarbeitung des firmeneigenen Betriebskonzeptes (vorgestellt im Gestaltungsbeirat am 19.04.2013) hat sich aus Sicht der Verwaltung gezeigt, dass der sehr differenzierte Städtebau des Entwurfs des Büros Hähnig & Gemmeke auf der Gewerbefläche nicht die notwendige Flexibilität bot, um auf gewerbliche Nutzeranforderungen angemessen reagieren zu können.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ durch den Gemeinderat Tübingen erfolgte schließlich am 30.09.2013 (Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 05.10.2013 / B-Plan Nr. 485). Es wurde allerdings aus den obigen Gründen nur ein Teilsatzungsbeschluss herbeigeführt, der die geplante Gewerbefläche westlich der Planstraße von der Rechtskraft ausspartete. Für diese GE-Fläche sollte in einem nachgeordneten Verfahren auf der Basis eines abgestimmten gewerblichen Betriebskonzeptes der Firma SySS GmbH ein separater Bebauungsplan erarbeitet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ umfasst den gewerblichen Teil des Gesamtprojekts Neckarbogen und ist das Ergebnis dieses städtebaulichen Entwicklungsprozesses. Aufgrund geringfügiger Planänderungen nach der im Frühjahr 2014 durchgeführten Auslegung ist verfahrenstechnisch eine erneute Auslegung erforderlich ist.

1.2 Firmenbeschreibung der SySS GmbH

Die Tübinger Firma SySS GmbH wurde 1998 von Herrn Schreiber noch während seines Studiums der Informatik an der Universität Tübingen gegründet und zählt heute zu den renommiertesten Dienstleistungsunternehmen in der IT-Sicherheit. Die spezielle Ausrichtung der Firma auf sogenannte Penetrati-

onstests (also Sicherheitstests von IT-Infrastrukturen aller Art) macht die SySS GmbH mittlerweile zu einem vielfach nachgefragten Partner großer internationaler Unternehmen. Dabei führt sie Sicherheitstests auf höchstem technischem Niveau mit neuester Soft- und Hardware durch.

Die Mitarbeiterschaft für ein solch spezialisiertes Feld rekrutiert die SySS GmbH laut Herrn Schreiber insbesondere von der Universität Tübingen und bietet so Absolventen der Informatik, Mathematik, Medienwissenschaften und Physik - sogar aus geisteswissenschaftlichen Bereichen für das SySS-eigene Lektorat - einen attraktiven Arbeitsplatz. Außerdem besuchen den Firmensitz der SySS GmbH in Tübingen über das Jahr hinweg IT-Fachkräfte aus ganz Europa für mehrtägige hauseigene Schulungen.

Das besondere Fachwissen der Firma SySS GmbH wird vor allem von Kunden nachgefragt, die Neuentwicklungen oder unternehmensrelevante Daten schützen wollen, so z. B. Unternehmen aller Branchen und Größen. Dazu zählen unter anderem: Basler Versicherungen, Bosch, Bundeswehr, CreditPlus Bank, Daimler, Deutsche Bank, Deutsche Flugsicherung, Festo, Hewlett-Packard, Innenministerium/LKA Niedersachsen, SAP, Schaeffler, Schufa, T-Systems sowie die Union Investment.

Seit ihrer Gründung 1998 hat die Firma SySS GmbH stetig wachsende Umsatzzahlen verzeichnet und sich kontinuierlich vergrößert. Gegenwärtig sind am Firmensitz in Tübingen 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestellt. Für das begonnene Kalenderjahr 2014 wird mit einem Umsatzwachstum von 25 % gerechnet.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet stellt den östlichen Bereich des städtebaulichen Gesamtkonzepts Neckarbogen dar, welches sich in drei Abschnitte gliedert:

- Westlicher Bereich mit zwei um einen Innenhof herum gruppierten Gebäudekomplexen (Verhältnis Wohnen:Gewerbe = 90%:10%)
- Mittlerer Bereich als Quartierszentrum mit hochwertig umgenutzter historischer Bausubstanz und einem Solitärgebäude, welche einen attraktiven Quartiersplatz flankieren (Verhältnis Wohnen:Gewerbe = 40%:60%)
- Östlicher Bereich mit vorwiegend neuen Gewerbeflächen.

Das neue Mischgebiet (MI) und das neue Gewerbegebiet (GE) zur Bereitstellung von für Tübingen wichtigen Gewerbeflächen befinden sich im Übergangsbereich zwischen der zukünftig gemischt genutzten neuen Quartiersmitte des Sidlerareals im Westen und der gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Unterer Wert im Osten. Während im Westen und Osten des Plangebiets eher großformatige Baukörper das städtebauliche Bild prägen, schließt sich im Norden für das Umfeld eher untypische kleinteilige Bebauung an. Die südliche Kante wird durch die Schaffhausenstraße und das Gleisbett der Deutschen Bahn gebildet.

Das Plangebiet ist gut mit der Umgebung vernetzt: In fußläufiger Entfernung ist vor allem die bestehende Wegebeziehung im Westen zum Neckar zu nennen, welche schon heute über das Stauwehr die Gartenstraße im Norden anbindet. Südlich der Brückenstraße ist eine neue Haltestelle der Regional-

stadtbahn geplant, mit direkter Anbindung an eine zentrale Unterführung, welche das Gleisbett quert und somit in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer das Sidlerareal mit dem ebenfalls neuentwickelten Güterbahnhofsgelände verknüpft. Zwei neue Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung flankieren das Gelände direkt und eröffnen neue Wege von der Schaffhausenstraße zum Landschaftsraum des Neckars: Im Westen ist im Übergangsbereich zum Mischgebiet Neckarbogen ein neuer Fuß- und Radweg vorgesehen. Die neue Straße im Osten soll die angrenzenden Gewerbebetriebe erschließen und bietet zudem auf Dauer das Potential, den gewerblichen Verkehr im Bereich der Brücken- bzw. Bismarckstraße deutlich zu verringern.

Das städtebauliche Konzept im Plangebiet zielt darauf ab, sich in seiner baulichen Kompaktheit und Differenziertheit in das heterogene Umfeld einzufügen. Es reagiert aber auch gleichzeitig durch die höhenteknische Staffelung und den freiräumlichen Abschluss nach Norden auf die vorhandene Bebauung des Umfeldes.

Die durch den LWV (Eingliederungshilfe GmbH für Menschen mit Behinderung) und einen Bootsbauer temporär genutzte Shedhalle im Westen des Areals wird planungsrechtlich auf Bestandsschutz gesetzt. Künftig soll hier an der Schnittstelle zur Quartiersmitte ein Mischgebiet mit einem neuen zwei- bis dreigeschossigen, ost-west-orientierten Gebäuderiegel entstehen. Durch die hochwertige Nutzung der Fläche mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten und durch die Orientierung des Baukörpers nach Westen wird die räumliche Situation deutlich aufgewertet. Aus einer „Rückseite“ zwischen dem östlichen Hallenkörper der Platzbebauung an der Quartiersmitte und dem sich anschließenden Gewerbegebiet wird so eine „Vorderseite“ mit flankierenden MI-Nutzungen. Außerdem wird die Lagegunst des hier projektierten Weges in Nord-Süd-Richtung wesentlich erhöht. Die Gebäudehöhe des 2- bis 3-geschossigen neuen MI-Riegels nimmt dabei Bezug auf den westlich angrenzenden 2-geschossigen Baukörper und verbessert die Besonnungssituation für die mit dem geringsten Abstand nördlich angrenzenden Bestandsgebäude.

Daran anschließend entwickelt sich in drei Bauabschnitten (BA) ein neuer Büro- und Gewerbekomplex, der künftig voraussichtlich in erster Linie das stark wachsende Tübinger IT-Unternehmen SySS aufnehmen soll. Das vier- bis sechsgeschossige Hauptgebäude (1. BA), bestehend aus zwei Büroriegeln und einem Verbindungsbau, ist mit seiner Längsseite parallel zur Schaffhausenstraße orientiert. Es setzt mit seinen sechs Geschossen an der Schaffhausenstraße einen städtebaulichen Akzent im Gewerbegebiet, analog zum Solitärgebäude (23 m Höhe) als Hochpunkt an der Quartiersmitte des Mischgebiets. Nach Norden staffelt sich der Gebäudekomplex schrittweise auf 15,50 m höhenteknisch ab und nimmt so Rücksicht auf das baulich kleinteilige Umfeld im Bestand. Östlich angrenzend öffnet sich ein zentraler Platz, der den Eingangsbereich für das Hauptgebäude bildet und mit offenen Parkplätzen belegt ist. Der 2. und 3. BA besteht zur Schaffhausenstraße hin aus einem fünfgeschossigen Gebäudekomplex (19 m Höhe) mit drei stirnseitig zur Straße ausgerichteten Riegeln, die über eingrückte Zwischenbauten miteinander verbunden sind und so den Straßenraum rhythmisieren. Zur städtebaulichen Betonung der räumlichen Ecksituation Schaffhausenstraße/Planstraße ist der letzte Riegel wieder sechsgeschossig (23 m Höhe). Hinter diesem Komplex ist rechtwinklig zur Planstraße ein Parkhaus mit zueinander versetzten Halbebenen (max. Höhe nach Norden 13,80 m bzw. nach Süden 15,20 m) geplant, welches von Westen über die innere Erschließung zugänglich ist.

Freiräumlich wird das Gewerbegebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Gärten der Bestandsbebauung hin durch einen 5 m breiten Grünstreifen mit einer Baumreihe abgeschirmt. Im Norden der Gewerbefläche sind auch die durchgrüneten Aufenthaltsbereiche im Freien für die Mitarbeiterschaft vorgesehen. Entlang des öffentlichen Raums sorgen vereinzelte Baumstandorte für eine Gliederung der Vorbereiche und des Straßenbildes.

2.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der östliche Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler soll zu einem hochwertigen Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet stellt planungsrechtlich den noch fehlenden Baustein des Gesamtprojekts Neckarbogen dar. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

Das Plangebiet mit neuen Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen hat eine Größe von ca. 1,1 ha (exakt 10.854,97 m²). Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ ergibt sich für das Mischgebiet eine zulässige Grundfläche von: 1.002,19 m² x GRZ 0,6 = 601,31 m², und für das Gewerbegebiet eine zulässige Grundfläche von: 9.852,78 m² x GRZ 0,8 = 7.882,22 m², also insgesamt eine zulässige Grundfläche im Plangebiet von 8.483,53 m².

Damit bleibt für den eingriffsrelevanten Teil des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen des bereits zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ (9.563,37 m²) die zulässige Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird daher analog zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass die Umweltbelange zwar in den Abwägungsprozess eingestellt werden, aber von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB abgesehen wird.

Aufbauend auf den Verfahrensschritten und Gutachten des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ wird das Verfahren für den noch nicht zur Rechtskraft geführten Gewerbegebietsteil mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ wieder aufgegriffen. Mit dem vorliegenden gesonderten Verfahren wird planungsrechtlich dem geänderten städtebaulichen Konzept im Plangebiet westlich der Planstraße Rechnung getragen. Gutachterlich wurde eine neue schalltechnische Untersuchung und eine Verschattungsstudie erstellt, um die Verträglichkeit des neuen Konzepts für das Umfeld nachzuweisen. Außerdem wurde die Funktionsfähigkeit des bestehenden Hochwasserschutzwalls und dessen Unbedenklichkeit im Hinblick auf den Hochwasserabfluss des Neckars gutachterlich bestätigt.

Die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 14.04.2014 bis 16.05.2014 stattgefunden. Aufgrund von Änderungen (siehe Ausführungen unter Punkt 3.4) wird der Bebauungsplan-Entwurf nach § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt.

2.3 Umgang mit den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, nämlich eines Rechtsanwaltes, der 4 Anlieger vertritt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen ein. Im Hinblick auf den Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen und den Umgang der Verwaltung mit diesen wird auf die Ausführungen der Anlage 4 verwiesen.

2.4 Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans

Nach dem Auslegungsbeschluss wurden Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen, die teilweise die Grundzüge der Planung berühren.

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen sind deshalb Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB:

a) Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

- Änderungen im Bereich der westlichen Teilfläche: Änderung des Baugebietstyps von Gewerbegebiet GE 1 in Mischgebiet MI / Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe des Baufeldes 1 von 15,00 m auf 7,50 m bis 10,50 m / Anpassung der GRZ/GFZ-Werte von 0,8/2,4 auf 0,6/1,4
- Änderungen im Bereich der östlichen Teilfläche (GE) unter Beibehaltung der GRZ/GFZ-Werte: Verschiebung der Baufelder 2 und 3 um 1,35 m nach Süden / Verschiebung des Baufeldes 2 um 3,25 m nach Osten / Vergrößerung des Baufeldes 2 um 2,70 m in Nord-Süd-Richtung / Änderung des Umgriffes der Baugrenzen im Baufeld 2 / Anpassung der Fläche für Stellplatzanlagen / Vergrößerung des Baufeldes 3 um 1,35 m in Nord-Süd-Richtung / Geringfügige Änderung des Umgriffes der Baugrenzen und der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen im östlichen Bereich des Baufeldes 3 / Drehung des Baufeldes 4 parallel zur Planstraße im Abstand von 7,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze / Eintragung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) an der Planstraße im südöstlichen Bereich des Plangebiets

b) Änderungen im textlichen Teil des Bebauungsplans: Planungsrechtliche Festsetzungen

- unter Punkt 1: Einführung eines Mischgebiets MI mit Ausschluss folgender Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe / Im Gewerbegebiet GE Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, und Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10 % der gewerblichen Nutzfläche
- unter Punkt 2: Überschreitungsregelung von der Gebäudehöhe im MI für Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten und Anpassung der Überschreitungsregelung im GE
- unter Punkt 6: Ausnahmsweise Zulässigkeit der Einleitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz, Anpassungen zum Anteil der Dachaufbauten an der Dachfläche, Ausschluss von Dachterrassen auf den obersten Geschossen der jeweiligen Baufelder

c) Änderungen im textlichen Teil des Bebauungsplans: Örtliche Bauvorschriften

- unter Punkt 2: Spezifizierung zum Verbot des großflächigen Abklebens von Glasflächen durch Begrenzung des Beklebunganteils auf maximal 20 % der Fensterfläche
- unter Punkt 4: Aufnahme von Regelungen zu Werbeanlagen für das neue Mischgebiet MI
- unter Punkt 6: Aufnahme von Regelungen zu Einfriedungen für das neue Mischgebiet MI

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

Den geänderten Teilen der Planung wird zugestimmt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlichen Belange werden zu den geänderten Teilen der Planung im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB gehört.

4. Lösungsvarianten

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, wäre das Gebiet planungsrechtlich weiterhin ein Industriegebiet mit der Konsequenz, dass eine geordnete und konfliktfreie städtebauliche Entwicklung der Fläche nicht garantiert werden kann.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine finanzielle Auswirkung

6. Anlagen

Anlage 1_Entwurf des überarbeiteten Bebauungsplans vom 20.06.2014

Anlage 2_Entwurf der überarbeiteten Textlichen Festsetzungen vom 20.06.2014

Anlage 3_Entwurf der überarbeiteten Begründung vom 20.06.2014

Anlage 4_Umgang mit den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 12.03.2014