Begründung

zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2"

Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

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 ehemalige 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 Gebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau bzw. als eingeschossige Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich. Die komplette Fläche des ehemaligen 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 (vgl. im Einzelnen 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 Bebauungsplans. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" durch den Gemeinderat Tübingen erfolgte schließlich am 30.09.2013 (Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 05.10.2013). Es wurde allerdings nur ein Teilsatzungsbeschluss herbeigeführt, der die geplante Gewerbefläche westlich der Planstraße von der Rechtskraft aussparte. Dies hatte den Hintergrund, dass der sehr differenzierte Städtebau auf der Gewerbefläche aus Sicht der Verwaltung nicht die notwendige Flexibilität bot, um auf konkrete Nutzeranforderungen angemessen reagieren zu können. Für diese GE-Fläche sollte aus diesem Grund in einem nachgeordneten Verfahren auf der Basis konkreter gewerblicher Bedürfnisse 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.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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.

3. 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 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 Regionalstadtbahn 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 höhentechnische 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.

Daran anschließend entwickelt sich in drei Bauabschnitten (BA) ein neuer hochwertiger 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 schlanken 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 höhentechnisch 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 eingerückte 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 durchgrünten Aufenthaltsbereiche im Freien für die Mitarbeiterschaft vorgesehen, mit Anschluss an den geplanten Fuß- und Radweg im Westen in Richtung Neckar. Entlang des öffentlichen Raums sorgen vereinzelte Baumstandorte für eine Gliederung der Vorbereiche und des Straßenbildes.

4. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße,
- im Osten durch die neue Planstraße (Flst.-Nr. 6265/1),
- im Süden durch die Schaffhausenstraße und
- im Westen durch die ehemaligen Fabrikgebäude der Firma Sidler (Flst. 6828/1)

Der Planbereich entspricht der Fläche, die im Rahmen der Sitzung des Gemeinderats am 30.09.2013 zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" von der Rechtskraft ausgenommen wurde.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 08.03.2013 wird das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Planungen angepasst.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2" existieren diverse Bebauungspläne:

- Nr. 240, „Bismarck-Düsseldorfer-Schaffhausen-Brückenstraße", rechtskräftig seit 25.05.1965 mit Änderung vom 09.01.1979
- Nr. 148, „Ortsbauplanänderung Bismarck-Schaffhausenstraße", rechtskräftig seit 04.04.1960
- Nr. 98, „Ortsbauplan Bismarck-Schaffhausenstraße", rechtskräftig seit 24.05.1957

Die obigen Bebauungspläne setzen das Gebiet als Industriegebiet mit großzügigen Baufenstern, einer GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl von 5,0 fest.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2" werden diese Bebauungspläne/Ortsbaupläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2" für unanwendbar erklärt.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im MI sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit diesen Nutzungen soll ein gemischt genutztes Areal im Anschluss an das westlich sich anschließende Mischgebiet Neckarbogen mit belebten öffentlichen Räumen entstehen. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege" aufwerten.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sind wegen der negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung durch Lärm, Gerüche und des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Besucheraufkommens mit störendem Park-/Suchverkehr bzw. der Klientel nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und deshalb unzulässig.

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Gewerbegebiet sollen nur Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind außerdem Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören – außerdem Einzelhandelsbetriebe, sofern der Einzelhandelsbetrieb nicht mit einer Verkaufstätigkeit eines im

Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht und eine Verkaufsfläche von höchstens 10% der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnimmt. Ferner sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerplätze sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Mit diesen Regelungen soll die Vereinbarkeit mit den Wohnnutzungen im angrenzenden Bestand sichergestellt werden. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe fügen sich nicht in die gewünschte differenzierte Gewerbestruktur ein und sind aufgrund des durch sie hervorgerufenen Lärms und dem mit diesen Nutzungen verbundenen Besucheraufkommen bzw. der Klientel nicht mit den Wohnnutzungen vereinbar. Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebe sollen die Möglichkeit haben, im Zusammenhang mit ihrem Betrieb eine kleine Verkaufsstätte einzurichten. Lagerplätze sind städtebaulich wegen der hohen Einsehbarkeit des Gebiets und der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen an dieser Stelle nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- die max. zulässige Gebäudehöhe
- die max. Grundflächenzahl
- die max. Geschossflächenzahl

Die Gebäudehöhen im MI orientieren sich mit ihren 2 bis 3 Geschossen an den geplanten Höhen des westlich direkt an das öffentliche Gehrecht angrenzenden 2-geschossigen Baukörpers. Im GE wird höhentechnisch Bezug genommen auf die übergeordnete Bebauung rund um den Quartiersplatz, womit den spezifischen Nutzeranforderungen in diesem Bereich Rechnung getragen wird. An markanten Punkten werden zur Schaffhausenstraße hin städtebauliche Akzente gesetzt, während durch höhentechnische Abstaffelungen im MI und GE Richtung Norden Rücksicht auf die entlang der Bismarckstraße angrenzende, bestehende Bebauung mit 2-3 Geschossen genommen wird. So soll zum einen ein Mischgebiet entstehen, das an der Schnittstelle zum westlichen MI einen angemessenen städtebaulichen Übergang schafft. Zum anderen soll ein eigenständiges Gewerbequartier entstehen, das sich in das heterogene Umfeld einfügt und gleichzeitig eine homogene Einheit bildet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als Höhe zwischen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Attika bei Flachdachgebäuden festgelegt.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe, definiert als Höhe des Fertigfußbodens, ist maßgebend und wurde auf das angrenzende Straßenniveau abgestimmt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,20 m über- und auch unterschritten werden, solange Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen. Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene HQ 100-Linie ist in diesem Zusammenhang hinfällig, da die betroffenen Flächen durch einen bestehenden Hochwasserwall entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze bereits hochwassersicher sind (siehe Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz).

Bei allen Gebäuden mit Flachdach im MI dürfen die im zeichnerischen Teil festgelegten maximal zulässigen Gebäudehöhen mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten um max. 1 m überschritten werden. Diese Regelung ist aus technischen Gründen erforderlich und soll auch

städtebaulich ermöglicht werden. Allerdings sollen die Aufbauten nicht uneingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sein – alle Aufbauten sind deshalb von allen Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückzuversetzen. Gleiches gilt im GE, wobei hier aufgrund der erhöhten technischen Anforderungen die Überschreitung der Gebäudehöhen mit Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten max. 1,50 m betragen darf, wenn diese mindestens 2,00 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Grenzen innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das tiefer liegende Gebäude als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen Absturzsicherungen die Gebäudehöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils überschreiten, sofern sie um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückversetzt sind. Diese Regelung wird dem höhentechnisch ausdifferenzierten Städtebau gerecht und ermöglicht eine attraktive Ausnutzung der gewerblichen Dachflächen als private Außenbereiche für die dort Arbeitenden. Durch das Zurückversetzen der Absturzsicherung von den Außenwänden wird gewährleistet, dass die Attikahöhe räumlich als oberer Gebäudeabschluss wahrgenommen wird.

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Fläche des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen bebaut werden darf. Damit wird die Versiegelung des Grundstücks begrenzt. Die Baunutzungsverordnung legt für die einzelnen Baugebiete Obergrenzen fest, diese betragen im MI 0,6 und im GE 0,8. Diese Obergrenzen gelten auch für das Plangebiet. Demnach dürfen im Mischgebiet max. 60% der Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet max. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt sowohl für die Hauptbaukörper als auch für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche).

Der Bebauungsplan ermöglicht im MI und GE die Errichtung von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch erhöht sich jedoch nicht die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Städtebaulich ermöglichen Tiefgaragen eine geordnete Unterbringung von Fahrzeugen unterhalb der Geländeoberfläche. Dadurch kann der oberirdische Freibereich von Parkierung weitgehend freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Die natürlichen Funktionen des Bodens können weitgehend erhalten werden, da eine intensive Begrünung der Tiefgaragen von mindestens 50 cm vorgesehen wird.

Die Baunutzungsverordnung sieht auch für die Geschossflächenzahl Obergrenzen vor. Diese betragen im Mischgebiet 1,2 und im Gewerbegebiet 2,4. Im Plangebiet wird eine verdichtete, kompakte Bebauung gewünscht, die der angemessenen Innenentwicklung von hochwertigen Flächen Rechnung trägt. Im Bereich des MI hat dies unter Berücksichtigung des kleinen Grundstückszuschnitts zur Folge, dass eine geringfügige Überschreitung der GFZ-Obergrenze um 0,2 auf 1,4 zugelassen wird. Im GE wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung hingegen dem großen Grundstück Rechnung getragen und die GFZ auf 2,2 begrenzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden im MI und GE entsprechend dem angepassten städtebaulichen Konzept festgelegt. Eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung ist in allen Bereichen gewährleistet, die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen mit unterirdischen Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen zulässig. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, unterirdische Parkierungsanlagen mit Nebenräumen zu errichten. Auf die Festsetzung einer genauen Fläche für die Tiefgarage wurde verzichtet, um flexibel auf die Höhenverhältnisse und den tatsächlichen Bedarf reagieren zu können. Die oberirdischen Freibereiche werden dadurch weitgehend von Bebauung freigehalten, können gestaltet werden und gewinnen deutlich an Aufenthaltsqualität. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich die Errichtung von oberirdischen Fahrradabstellanlagen zulässig, um einen wirksamen Anreiz zur Reduzierung des privaten PKW-Verkehrs zu bieten.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür separat ausgewiesenen Bereichen zulässig. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Mit diesen Regelungen werden den Gewerbebetrieben auch oberirdische Parkierungsmöglichkeiten geboten und eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen und Parkierungsanlagen unter Berücksichtigung von Qualitäten im Freibereich sichergestellt.

Tiefgaragen mit unterirdischen Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Ausführungen bei überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen). Zur Gewährleistung der notwendigen Flexibilität wurde lediglich in einem Bereich an der südöstlichen Ecke des Plangebiets ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dadurch wird verhindert, dass eine Zufahrt in diesem Bereich aufgrund der verkehrlichen Kurvensituation zu städtebaulichen Spannungen führt

Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Das Gelände des GE lag bis Ende 2013 noch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars (siehe nachrichtliche Übernahme der alten HQ 100-Überflutungslinie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Um das GE komplett aus dem HQ 100-Überflutungsbereich herauszunehmen, wurde Ende 2013 ein Hochwasserwall mit einer Höhe von 318,20 m (Tübinger Höhe) entlang der nördlichen und östlichen GE-Gebietsgrenze errichtet (gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Die Fläche wird also bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet. Eine Auswirkung des Walls auf den Hochwasserabfluß des Neckars ist laut Gutachter nicht zu erwarten.

Der oben beschriebene, bestehende Hochwasserwall ist mit seiner Höhe von 318,20 m dauerhaft zu erhalten und seine Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Er kann allerdings auf der GE-Fläche durch eine funktionsgleiche Hochwasserschutzmassnahme in gleicher Höhe ersetzt werden (z.B. Hochwasserschutzmauer oder komplette Anhebung der ansonsten von HQ 100 betroffenen Geländebereiche). Durch diese Regelungen ist der notwendige Hochwasserschutz dauerhaft gewährleistet, bei gleichzeitiger Flexibilität in der künftigen Ausgestaltung der Maßnahme.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser über Dachbegrünung zurückzuhalten und auf dem Grundstück (z. B. durch Rigolen) oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern ist. Die Versickerungsmulden sind entsprechend zu bemessen und mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden. Wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Baugrundstück nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand (technischer und finanzieller Art) hergestellt werden kann, kann ausnahmsweise auch die gedrosselte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zugelassen werden. Der Ausnahmetatbestand dient dazu, unzumutbaren Härten entgegenzuwirken und eine schadlose Beseitigung des Dachflächenwassers durch Ableitung in das öffentliche Kanalnetz zu ermöglichen. Schmutzwasser ist für eine Versickerung ohne Vorreinigung nicht geeignet und wird daher direkt in die öffentlichen Kanäle eingeleitet.

Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag oder wassergebundene Decke herzustellen, um eine komplette Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden und die Versickerungsfunktion aufrecht zu erhalten.

Um einen Rückhalt des Niederschlagswassers der Gebäude mit Flachdach zu gewährleisten, sind die Gebäude extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Flächen für Dachterrassen, technische Aufbauten und Glaskuppeln sind hiervon ausgenommen. Diese Flächen dürfen insgesamt nur bis zu max. 40 % der Dachfläche des Gesamtgebäudes betragen, um ein angemessenes Maß an Dachbegrünung für die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen sicherzustellen. Auf den Dachflächen der obersten Geschosse der jeweiligen Baufelder 1-4 sind Dachterrassen unzulässig. Diese Regelung dient ebenfalls der Gewährleistung der ausreichenden Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers der Dachflächen und soll zum anderen aufgrund der vielfachen Einsehbarkeit vor allem vom Österberg aus ruhige und gestalterisch homogene oberste Dachlandschaften schaffen.

Im Baufeld 4 kann im Falle der Realisierung eines Parkhauses ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Durch diese Regelung wird ein auf das Betriebskonzept abgestimmtes Parkhaus für Mitarbeiter/innen möglich, das eine kompakte und wirtschaftliche Unterbringung der benötigten Pkws gewährleistet. Höhentechnisch wird aber auch Rücksicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung genommen, da auf die Überdachung der obersten Parkebene verzichtet werden kann.

Tiefgaragen sind mit einem Mindestgesamtaufbau von 50 cm bzw. 30 cm Vegetationsschicht intensiv zu begrünen. An Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 100 cm bzw. 60 cm Vegetationsschicht vorzusehen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Plätze und Terrassen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden, die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden und attraktive Außenräume zum Aufenthalt entstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende und Streulicht vermeidende Leuchtmittel, z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten einzusetzen. Eine horizontale Abstrahlung und eine Abstrahlung nach oben sind zu vermeiden. Diese Regelungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen mittels insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Da nächtliche Beleuchtungen in großen Mengen Insekten anlocken können, die an den Beleuchtungskörpern verenden, werden geeignete Leuchtkörper wie beispielsweise Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED-Leuchten vorgeschlagen. Im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes und zur Vermeidung von Störungen nachts ziehender Vögel ist die Abstrahlung horizontal und nach oben möglichst zu vermeiden. Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf jene Plätze, Straßen oder Objekte sein, die tatsächlich beleuchtet werden sollen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Auf der Basis des städtebaulichen Konzepts und auf der Grundlage der bereits geleisteten Vorarbeiten aus dem Lärmgutachten für den Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" sollte gutachterlich noch die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen für das Umfeld nachgewiesen werden. Ansonsten wird auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" verwiesen.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 04.03.2014 lässt sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Die Anforderungen der TA Lärm werden für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet in allen 3 vorgesehenen Bauabschnitten nicht nur erfüllt, die Richtwerte für den zulässigen Maximalpegel werden sogar deutlich unterschritten. Lärmschutzmassnahmen sind also nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz für das Gesamtprojekt Neckarbogen ergeben sich aus dem Summenpegel der drei Lärmarten Straßenlärm, Schienenlärm und dem Stauwehr nördlich der Brückenstraße. Zur Sicherstellung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Fassaden im MI und GE im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf der Basis des neuen städtebaulichen Konzepts die Lärmpegelbereiche berechnet.

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Wohnnutzungen und sonstige schutzwürdige Nutzungen (z.B. Büronutzungen) sind in diesen Bereichen nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Schlafräume, die keine Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten. Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans formulierten Anforderungen an den passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 entsprechend reduziert werden.

Für die geplanten Gewerbebauflächen im Plangebiet und die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete wurde eine Lärmkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 durchgeführt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass östlich des Bebauungsplangebiets die auf dem verbleibenden Industriegebiet vorhandenen Nutzungen in ihrer Nutzungsintensität erhalten bleiben bzw. auch in einem gewissen Rahmen (z.B. die Fa. Rösch) erweitert werden können. Die im Osten angrenzende Planstraße steht im Einklang mit den Regelungen der 16. BImSchV. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben sich daraus nicht.

Für das Gewerbegebiet wurden Emissionskontingente festgesetzt. Es sind nur Vorhaben zulässig, die ein Emissionskontingent von tags 60 dB(A) und nachts von 40 dB (A) gemäß DIN 45961 nicht überschreiten. Das Emissionskontingent kann je nach Lage des Immissionsorts entsprechend den Richtungssektoren ausdifferenziert und mit Zusatzkontingenten belegt werden.

Es kann also im Ergebnis festgehalten werden, dass die geplanten Vorhaben im Bebauungsplangebiet sich bezüglich des Lärmschutzes in die Nachbarschaft einfügen. Die zulässigen Lärmkontingente können eingehalten werden.

Pflanzgebote

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote (PFG) sind aus städtebaulichen Gründen drei Bereichen zugeordnet, dem Pflanzstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des GE (PFG 1), entlang des öffentlichen Straßenraums im Süden und Osten (PFG 2) und im Innenbereich des GE (PFG 3).

Das festgesetzte PFG 1 dient als freiräumlicher Puffer zum nördlich angrenzenden Mischgebiet und soll die Gewerbeflächen optisch vom Mischgebiet abschirmen, sodass die Gärten des MI nach Süden einen räumlichen Abschluss in Form eines 5 m breiten Grünstreifens mit Baumreihe erhalten. Die Fläche als solche ist als Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. An den im Bebauungsplan mit PFG 1 gekennzeichneten Stellen sind mittelgroße, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die empfohlene Pflanzliste stellt eine bunte Mischung unterschiedlicher Baumarten, sodass eine attraktive Baumreihe entsteht.

Die im Bebauungsplan mit PFG 2 festgesetzten Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Raumes dienen der räumlichen Gliederung bzw. Akzentuierung des Straßenraums und des freiräumlichen Abschlusses der Gewerbeflächen an markanten Punkten zum öffentlichen Raum hin. An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind mittelkronige, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die empfohlene Pflanzliste orientiert sich an den im Bestand vorhandenen Arten entlang der Schaffhausenstraße und sorgt damit für eine optische Kontinuität der straßenseitig orientierten Bäume. Die Herstellung der mit PFG 2 bezeichneten Pflanzgebote südlich des Baufeldes 3 ist durch entsprechende bauliche Aussparungen innerhalb der Baugrenzen sicherzustellen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig, wenn die Ausformung des Baukörpers dies erfordert.

Die im Bebauungsplan mit PFG 3 festgesetzten Baumpflanzungen im Innenbereich des GE 2 dienen der freiräumlichen Gestaltung der Gewerbeflächen. So soll gewährleistet werden, dass trotz eines zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades ein angemessener Grünanteil im GE 2 vorgehalten wird. An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind mittelgroße, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu

unterhalten. Die empfohlene Pflanzliste entspricht den Arten aus dem PFG 1, um eine möglichst vielfältige Mischung und Lebendigkeit der Bepflanzung zu generieren.

Allgemein gilt: Standortabweichungen der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in geringfügigem Ausmaß grundsätzlich zulässig, wenn Zufahrten, Zugänge, unterirdische Leitungen oder Belange des Hochwasserschutzes dies erfordern. Dadurch soll einerseits eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung gewahrt bleiben und andererseits ausreichend gestalterischer Spielraum für ein gewerbliches Freiraumkonzept verbleiben. Die Herstellung der mit PFG 2 bezeichneten Pflanzgebote südlich des Baufeldes 3 ist durch entsprechende bauliche Aussparungen innerhalb der Baugrenzen sicherzustellen, wobei geringfügige Standortabweichungen zulässig sind, wenn die Ausformung des Baukörpers dies erfordert. Hiermit wird deutlich gemacht, dass die Festsetzung dieser Pflanzgebote Vorrang vor der Ausnutzung der Baugrenzen in diesem Bereich hat. Je angefangenen 5 oberirdischen Stellplätzen ist im direkten Anschluss auf der Parkplatzfläche ein mittelkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Regelung dient der Eingrünung der Baugrundstücke als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad und der Verbesserung des Mikroklimas. Die empfohlene Pflanzliste entspricht den Arten aus dem PFG 1, um eine möglichst vielfältige Mischung und Lebendigkeit der Bepflanzung zu generieren. Hiervon abweichend können offene, nicht überdachte Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, ausnahmsweise ohne Baumpflanzungen zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sie als provisorische Stellplätze ausgebildet werden, den ersten Bauabschnitten dienen und bis zur Realisierung der folgenden Bauabschnitte, jedoch max. auf 10 Jahre, befristet werden. Damit soll der zeitlich gestaffelten Realisierung der einzelnen Baumassnahmen vor allem im GE Rechnung getragen werden und in der städtebaulichen Übergangsphase vor Realisierung der Baufelder 3 und 4 die Ausweisung kostengünstiger temporärer Stellplätze möglich gemacht werden. Mit den allgemeinen Regelungen zu Bäumen in Belagsflächen werden die besonderen Anforderungen, die in diesem Zusammenhang an das Baumquartier und die offene Bodenfläche gestellt werden, beschrieben und so die Lebensfähigkeit dieser Bäume gewährleistet.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplanten Vorhaben auch gestalterisch in die Umgebung einzubinden, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie dienen dazu, dem Charakter des Ortes gerecht zu werden und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden getroffen, um einerseits das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept umzusetzen und andererseits Ausdifferenzierungen bzw. Konkretisierungen zu ermöglichen, die die Gestaltqualität des Misch- bzw. Gewerbegebiets positiv beeinflussen.

Im MI und GE sind einheitlich nur Flachdachgebäude zulässig. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft, die sich als Fortsetzung der Neubebauung im Westen (Gesamtprojekt Neckarbogen) versteht und dem Plangebiet einen homogenen Charakter verleiht.

Aus ökologischen, klimatischen aber auch gestalterischen Gründen sollen Flachdächer begrünt werden (vgl. hierzu auch Ausführungen bei Nr. 7.1 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"). Im Falle der Realisierung eines Parkhauses im Baufeld 4, kann hier ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Für diesen Fall gilt: Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig, gleiches gilt für Bitumen- und Foliendächer. Damit wird im Baufeld 4 ggf. der Schadstoffeintrag im Dachflächenwasser vermieden und eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft geschaffen.

Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zu konzentrieren. Es gelten in diesem Zusammenhang außerdem die Regelungen bei Nr. 7.1 „Maß der baulichen Nutzung". Durch diese Regelung werden die erfahrungsgemäß voluminösen, verstreut liegenden und gestalterisch unbefriedigenden Aufbauten von technisch intensiven Nutzungen im GE räumlich gebündelt. Die Vorgaben zu den einzuhaltenden Abständen zu allen Außenwänden unter Nr. 7.1 „Maß der baulichen Nutzung" dienen dazu, dass die Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum einsehbar sind.

Fassadengestaltung

Im kompletten Plangebiet sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an der Fassade unzulässig. Diese fügen sich nicht in ein hochwertiges Gewerbegebiet ein, das an integrierter Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss, und werden deshalb ausgeschlossen.

Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. . mit einem Beklebungsanteil über 20% der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus.

Technische Einrichtungen (z.B. Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Diese führen erfahrungsgemäß sowohl zu gestalterischen Defiziten am Gebäude als auch zu stadträumlich negativen Auswirkungen auf den Gesamteindruck einer Quartiersentwicklung und werden deshalb ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Flachdach auszuführen und dürfen max. 3 m hoch sein. Damit wird eine gut nutzbare Nebenanlage unter gleichzeitiger Beschränkung der Kubatur ermöglicht, so dass die Untergeordnetheit gegeben ist. Durch das Flachdach fügt sich die Nebenanlage in die Bebauung ein.

Werbeanlagen und Automaten

Im kompletten Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten unzulässig. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht

und Laserwerbung. Ebenso sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone und ähnliches ausgeschlossen. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ausgeschlossen. Im MI sind außerdem Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, unzulässig. Diese Regelungen schließen gestalterisch unbefriedigende Werbung aus, welche nicht mit einem Mischgebiet bzw. einem hochwertigen integrierten Gewerbestandort vereinbar ist. Die Werbeanlagen sollen insgesamt gestalterisch anspruchsvoll und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Beleuchtete Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Außerdem sind sie auch blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszubilden, um Signalverwechslungen und Blendwirkungen auszuschließen.

Um den Werbewünschen der gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet Rechnung zu tragen, sind im MI nur Flachwerbeanlagen am Gebäude parallel zur Fassade und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,50 m, einer Tiefe von max. 15 cm und einer Größe von max. 2,00 m² zulässig. Die Werbeanlagen fügen sich so in Proportion und Gestaltung ins Gesamtbild der Fassaden und der Gebäude ein, auch im Hinblick auf die Wechselwirkungen untereinander.

Für das GE gilt außerdem: Pro Gebäudeseite ist an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 2,00 m und einer Größe von max. 12,00 m² parallel zur Fassade zulässig. Die Größenvorgaben nehmen einerseits Rücksicht auf das westlich und nördlich angrenzende MI und tragen andererseits den größeren Kubaturen im GE und dem gestalterisch weniger sensiblen Umfeld östlich des Plangebiets Rechnung. Insgesamt wird so den Gewerbetreibenden eine angemessene Werbung ermöglicht, die mit der städtebaulichen Struktur und der Umgebung verträglich ist.

Solaranlagen

Solaranlagen werden im Gebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen allerdings nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.

Einfriedungen

Das MI im Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zum westlich angrenzenden MI, welches ohne Einfriedungen geplant ist, und soll diesem MI ein angemessenes räumliches Gegenüber bieten. Dies hat zur Folge, dass im MI Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und nach Westen unzulässig sind. Damit wird eine negative abschirmende Wirkung vermieden.

Im GE hingegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Es sind allerdings nur offene Einfriedungen z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum im Abstand von mind. 0,50 m zu platzieren. Die Gewerbebetriebe sollen damit die Möglichkeit erhalten, Gewerbeflächen zum Beispiel aus Sicherheitsgründen klar abzugrenzen. Durch die offene Struktur der Einfriedung und deren Eingrünung wird gewährleistet, dass im GE sowohl zum öffentlichen als auch privaten Raum optisch verträgliche Einfriedungen entstehen. Die Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum hin außerdem nicht direkt an die Grundstücksgrenze zu

setzen sondern mit Abstand, damit Fußgänger sich auf dem Gehweg nicht direkt an einem hohen Zaun entlang bewegen müssen.

8. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Schaffhausenstraße an und wird im Osten über eine im Rahmen des Gesamtprojekts Neckarbogen (siehe Bebauungsplan Nr. 485 „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße") neu errichtete Straße an die Bismarckstraße angebunden. Westlich des Plangebiets soll diese Nord-Süd-Verbindung ein für die Öffentlichkeit mit Gehrecht belegter Fuß- und Radweg leisten. Dadurch wird sowohl die gute Anbindung an das örtliche Straßennetz als auch der Zugang zum Landschaftsraum des Neckars gewährleistet.

Das auf dem Areal anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen unter Nr. 7.1 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" bei Gebäuden mit Flachdach zurückzuhalten und auf dem Grundstück oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Baugrundstück nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden kann, kann ausnahmsweise auch die gedrosselte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zugelassen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und ggf. Erdgas der im südlichen Teilbereich vorgesehenen Baufelder 1-3 kann über die Schaffhausenstraße erfolgen. Die Versorgung des Baufeldes 4 an der Nordostecke des Plangebiets ist über die neue Planstraße im Osten möglich. Stromkabel sind bereits vorhanden, bei Bedarf ist noch ein Trinkwasserhausanschluss für das Baufeld 4 zu verlegen. Für das Plangebiet kann eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz von bis zu 192 m^3/h als Grundschutz im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 405 sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (Hydranten) befinden sich in der Schaffhausenstraße und der Bismarckstraße.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist direkt an die Planstraße angrenzend eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) von 4,00 x 3,00 m eingetragen. Diese Fläche ist über eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Tübingen im Grundbuch zu sichern.

Hinweis: Nach § 25 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Tübingen unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Rechtskraft der Pflicht zur Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

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 eine zulässige Grundfläche von: 10.854,97 m² x GRZ 0,8 = 8.683,98 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.

Nach der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 14.4.2014 bis 16.5.2014 wird der Bebauungsplan-Entwurf aufgrund von Änderungen nach § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt.

10. Energie

Die gewerblich genutzten Neubauten (Büronutzung) im Plangebiet sollen den Anforderungen eines KfW-Energieeffienzhauses 70 entsprechen.

11. Umweltbelange

Altlasten

Aufbauend auf der Historischen Erhebung und Orientierenden Erkundung der Boden- und Grundwasserkontaminationen auf dem gesamten Sidlerareal vom 30.04.2010 wurde mit Datum vom 06.07.2012 eine bodenschutzrechtliche Neubewertung des Geländes durchgeführt.
Aus der bodenschutzrechtlichen Neubewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ergeben sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die geplante Nutzung keinerlei Einschränkungen.

Die Analyseergebnisse der untersuchten Bodenproben geben keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen. Die für eine Bewertung relevanten Prüfwerte der BBodSchV bzw. der länderspezifischen Arbeitshilfen wurden nicht überschritten.

Potentiell vorhandene, bisher nicht erkannte Restbelastungen im Boden werden in der Regel im Rahmen der Baumaßnahmen durch die umfangreichen Erdarbeiten zur Herstellung von Tiefgaragen und der Fundamente der Gebäude sowie der Außenanlagen ausgekoffert und damit wirksam entfernt. Weitergehende Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist bei den geplanten Baumaßnahmen das Aushubmaterial zu separieren und in geeigneter Weise zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die obersten Bodenschichten bis max. 50 cm Tiefe sollen im Rahmen der Baumaßnahmen entfernt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden. Für diesen oberen Verfüllbereich sind grundsätzlich die Vorsorgewerte der BBodSchV, bzw. die Z 0-Feststoffwerte einzuhalten.

Lärm

Siehe hierzu Ausführungen unter Nr. 7.1 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Artenschutz

Für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße", der das Plangebiet umfasste, wurden eine flächendeckende Erfassung der Nutzungen und Biotoptypen sowie eine Erfassung der Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltfachbeitrag vom August 2012 zusammengefasst. Es können folgende wesentlichen Punkte festgehalten werden:

Im Bestand ist das Plangebiet geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude mit dazugehörigen Hofflächen, was mit einem Versiegelungsgrad von nahezu 100 % einhergeht. Durch den Abriss der Gebäude und die Beseitigung von Gehölzen kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Wenn die Abrissarbeiten bereits im Februar begonnen wurden, ist auch eine Ausdehnung der Arbeiten auf einschließlich März möglich, da eine Besiedelung während der Arbeiten unwahrscheinlich ist.

Auf der Vorhabensfläche des Gesamtprojekts Neckarbogen und im Umfeld konnten mehrere Brutvogelarten, die entweder an Gebäuden brüten (Bachstelze, Hausrotschwanz, Straßentaube) oder die an Gehölze gebunden sind (Buch- und Grünfink, Mönchsgrasmücke, Amsel), festgestellt werden. Die vorgefundenen Arten sind weder im Bestand gefährdet noch weisen sie eine rückläufige Bestandsentwicklung auf. Sie sind als siedlungstypische Arten außerdem relativ tolerant gegenüber Störungen. Durch akustische und visuelle Störreize kann es für sie zu Beeinträchtigungen während der Bauausführung kommen, die vereinzelt den Reproduktionserfolg mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können. Da es sich allerdings nur um einzelne Brutpaare noch weit verbreiteter Arten handelt, ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Durch die geplante neue Bebauung gehen zunächst auch einzelne Fortpflanzungsstätten der o.g. Arten verloren. Es ist aber davon auszugehen, dass im Zuge einer neuen Bebauung für Arten wie Hausrotschwanz oder Bachstelze wieder neue Brutplätze entstehen, sodass das Verbot der

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für diese zwei Arten nicht greift.

Für die erfassten gehölzbewohnenden Vogelarten kann unter Berücksichtigung angrenzender Freiflächen entlang der Bahngleise und des Neckars davon ausgegangen werden, dass die nachgewiesenen Tiere adäquate und unbesetzte Brutplätze in der näheren Umgebung finden können, da es sich um nestbauende Freibrüter mit geringen Anforderungen an den Nistplatz handelt, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Arten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt wird. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt daher auch für diese Arten nicht ein.

Im Rahmen der Untersuchung wurden zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Abendsegler) nachgewiesen. In und an den Gebäuden wurden keinerlei Hinweise auf Fledermäuse entdeckt, geeignete Einflugmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die akustischen Nachweise und Beobachtungen stammen aus dem Umfeld: Zwergfledermäuse entlang der Baumreihen am Neckar und der Schaffhausenstraße, Abendsegler über dem Neckar. Überflüge über das Sidlerareal sind sehr selten und nur in großer Höhe beobachtet worden. Es besteht also keine Verpflichtung zur Ergreifung von speziellen Maßnahmen für Fledermäuse.

Neuordnungen städtischer Quartiere und Gebäudesanierungen führen grundsätzlich zunehmend zum Verlust von wichtigen Lebensstätten für gebäudebewohnende Tierarten. Insbesondere Fledermäuse und Vögel sind hiervon nicht selten betroffen. Obgleich im vorliegenden Fall, mit Ausnahme der zeitlichen Beschränkungen für die Abriss- und Fällarbeiten, eine direkte Verpflichtung zur Ergreifung von Maßnahmen für diese Artengruppen fehlt, ist es wichtig, bei Neubebauungen dieser Art auch die Belange des Tierartenschutzes zu berücksichtigen.

Für Fledermäuse empfiehlt sich das Anbringen mehrerer Spaltenquartiere an den geplanten Gebäuden. Sie können direkt in das Mauerwerk eingebaut oder durch das Anbringen von Fassadenkästen geschaffen werden. An den zum Neckar hin weisenden Fassaden lohnt sich das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler. Sie sollten in mindestens 6 m Höhe über dem Boden oder an vorspringenden Fassaden angebracht werden. Da es sich um Kolonienbrüter handelt, ist es sinnvoll, mehrere Nisthilfen (mindestens vier) vorzusehen. Ansonsten kommen eine Vielzahl weiterer Nisthilfen für Arten wie Gartenrotschwanz, Haussperling und Star in Frage.

Hochwasser

Durch die wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße" vom 21.09.2012 wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des Gesamtprojekts Neckarbogen und für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ 100 kommt (Unterschiede kleiner als 1 cm). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die topografischen Veränderungen außerhalb des abflusswirksamen Bereichs des Neckars liegen.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wurden daraufhin im Bereich des Plangebiets folgende hochwassertechnische Vorgaben gemacht: Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude im GE wurde im Gutachten die berechnete Wasserspielgelhöhe beim HQ 100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m empfohlen. Um Schäden zu vermeiden, wurde zusätzlich eine

hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

Die hochwassertechnische Situation hat sich im Bereich des Plangebiets Ende 2013 allerdings geändert. Das Gelände des GE lag bis Ende 2013 zwar noch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars (siehe nachrichtliche Übernahme der alten HQ 100-Überflutungslinie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Um das GE jedoch komplett aus dem HQ 100-Überflutungsbereich herauszunehmen, wurde Ende 2013 (also noch vor Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes) ein Hochwasserwall mit einer Höhe von 318,20 m (Tübinger Höhe) entlang der nördlichen und östlichen GE-Gebietsgrenze errichtet (gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Die Höhe dieses Walls entspricht dem in diesem Bereich berechneten Wasserstand bei HQ 100 von 317,90 m zuzüglich eines Freibords von 0,30 m.

Das Plangebiet wird also bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet, sodass keine speziellen hochwassertechnischen Anforderungen mehr an eine Bebauung gestellt werden müssen und ein Retentionsraumausgleich nicht erforderlich ist. Eine gutachterliche Neubewertung der Situation vom 16.12.2013 hat ergeben, dass eine Auswirkung des Walls auf den Hochwasserabfluss im Neckar nicht zu erwarten ist und auf Ober- und Unterlieger vernachlässigbar gering ist. Dies ist der unveränderten Sachlage geschuldet, dass die topografischen Veränderungen außerhalb des abflusswirksamen Bereichs des Neckars liegen.

Tübingen, den 20.06.2014