

**Bebauungsplan „Güterbahnhof“****Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 (2) und § 4(2) BauGB**

AMT	Stellungnahme des Amtes	Stellungnahme der Verwaltung
SVT, H. Hilscher (17.10.2014)	<p><b>Haltestellen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die neu geplante Bushaltestelle in der Nähe des Quartiersplatzes wird begrüßt.</li> <li>• Die im östlichen Planbereich vorhandene Haltestelle „Eisenbahnstraße (Fußgängertunnel) soll bestehen bleiben.</li> <li>• Zu prüfen ist, ob stadtauswärts eine weitere Haltestelle direkt nach dem neuen Linksabbieger von der Reutlinger Straße in die Eisenbahnstraße eingerichtet wird. Sollte es stadtauswärts bei der Nutzung der bestehenden Haltestelle „Landestheater“ bleiben sollte die Sicherheit zur Nutzung dieser Haltestelle verbessert werden und der Knoten Ludwigstraße/Eisenbahnstraße so gestaltet werden, dass Busse dort rechts abbiegen können.</li> <li>• Die vorhandene Busspur und Haltestelle in Fahrtrichtung Stadt zwischen Eisenbahnstraße und Friedrichstraße soll bestehen bleiben.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bushaltestelle liegt im Osten außerhalb des Plangebiets, sie bleibt bestehen.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind zwei neue Haltestellen im mittleren Bereich in der Nähe des Quartiersplatzes geplant (eine stadteinwärts, eine stadtauswärts). Aufgrund bestehender Zufahrten zu den privaten Grundstücken südlich der Eisenbahnstraße ist eine neue Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Einmündungsbereichs Reutlinger Straße/Eisenbahnstraße leider nicht möglich. Diese müsste soweit nach Osten verschoben werden, dass die beiden neuen Haltestellen stadtauswärts an der Eisenbahnstraße nur noch ca. 150 m auseinander liegen würden. Deshalb wird auf eine weitere Haltestelle im Westen verzichtet. Sicherheitsaspekte an bestehenden Haltestellen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern ggf. im Rahmen der allgemeinen ÖPNV-Planung zu berücksichtigen. Im Zuge der Erschließungsplanung des Gbf-Areals werden Anpassungen in den Einmündungsbereichen zur Eisenbahnstraße erforderlich, sodass die Bus-Anforderungen berücksichtigt werden können.</p> <p>Die bestehende Busspur und Haltestelle an dieser Stelle bleiben unangestastet.</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angeregt wird, die genaue Lage der Bushaltestellen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.</li> <li>• Die Haltestellen sollten so angelegt werden, dass eine Bedienung mit Gelenkbussen mit 18 m Länge möglich ist.</li> </ul>	<p>Auf eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, um in der Ausführungsphase ggf. noch flexibel reagieren zu können, ohne sich vom vereinbarten Idealstandort zu weit zu entfernen.</p> <p>Wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>SWT, Frau Wenzel (20.11.2014, 13.01.2015)</p>	<p><b>Versorgung mit Strom, Wärme, Trinkwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Über die Modalitäten zur Versorgung mit Strom, Wärme, Trinkwasser wird zwischen den Stadtwerken und der Aurelis ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag befindet sich in der Endabstimmung.</li> <li>• Die SWT können über das Trinkwassernetz bis zu 192m<sup>3</sup>/h als Löschwasser über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung stellen. Das ist die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 max. für den Grundschutz vorzuhaltende Löschwassermenge. Das Löschwasser kann über alle Entnahmestellen im Umkreis von bis zu 300 m um das Brandobjekt entnommen werden.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde / TÖB	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Regierungspräsidium Tübingen (22.10.2014, 10.12.2014)</p>	<p><b>Kulturdenkmal Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft der Güterhalle. Die Abwägung setzt voraus, dass für die Planung mit dem Verlust der Denkmaleigenschaft zwingende städtebauliche Gründe vorliegen.</li> </ul> <p><b>Belange der Raumordnung</b></p> <p>Die Ziele der Regionalpläne sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen:</p> <p><b>GE 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet ist in der geplanten Fortschreibung des Regionalplans Neckar Alb 2013 als zentralörtlicher Versorgungskern ausgewiesen. Nach dem Regionalplan sind hier Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, Einkaufszentren, großflächige Ein-</li> </ul>	<p>Zum Umgang mit der Güterhalle gab es einen engen Austausch mit dem RP Tübingen im bisherigen Verfahren.</p> <p>Zur Umsetzung des Projektes sind aufgrund der hohen Freimachungskosten bestimmte wirtschaftliche Voraussetzungen im Hinblick auf die bauliche Dichte erforderlich. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes und auch über das durchgeführte Wettbewerbsverfahren mit insgesamt 23 abgegebenen Entwürfen der vollständige Erhalt der Güterhalle einschließlich der rückwärtigen überdachten Laderampe überprüft. Dabei konnte herausgearbeitet werden, dass eine Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet bei einem vollständigen Erhalt des Kulturdenkmals verbunden mit der Realisierung der wirtschaftlich erforderlichen Baumöglichkeiten nicht zu einem städtebaulich vertretbaren Ergebnis führen würde. Bei einem vollständigen Erhalt hätte daher auf die Entwicklung verzichtet werden müssen, eine Aktivierung dieser innenstadtnahen Entwicklungspotenziale wäre nicht möglich gewesen. Damit könnte vor allem auch für Tübingen dringend benötigter Wohnraum nicht realisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Verwaltung der Verlust der Denkmaleigenschaft vertretbar, mit dem vorgesehenen Konzept aber ein weitgehender Erhalt der historischen Substanz möglich. Das RP Tübingen hat gegenüber dieser Abwägung grundsätzliche Akzeptanz signalisiert.</p> <p>Da nach Aussage des RP Tübingen der Teilabbruch formal zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft führt, wurde auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>zelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe zulässig. Durch den Bebauungsplan ist sowohl großflächiger Einzelhandel unzulässig als auch zentrenrelevanter Einzelhandel. Aus dem Regionalplan ergibt sich aber keine Pflicht, tatsächlich Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Verstoß gegen Agglomerationsverbot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß den Festsetzungen ist zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme von Randsortimenten nur im MI 1 a, MI Boulevard 1a und 1b zulässig. Gemäß dem Gutachten der Imakomm Akademie GmbH stehen im Plangebiet ca. 2745m<sup>2</sup> Flächen für zentrenrelevanten Einzelhandel ohne Berücksichtigung der Randsortimente zur Verfügung. Nach der aus dem Bebauungsplan ersichtlichen baulichen Struktur und den Darstellungen in der Begründung ist eine Agglomeration verschiedener kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment möglich. Damit ist der Teil des Plangebiets nach dem in Aufstellung befindlichen Ziel des Regionalplanentwurfs als einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten.</li> </ul>	<p>Es handelt sich in diesem Verfahren um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insofern werden keine konkreten Vorhaben begründet. Durch den vorliegenden Angebots-Bebauungsplan wird auch keine zwingende Einzelhandelsfestsetzung getroffen, die einen räumlichen Zusammenhang erzeugt, sondern es wird in den Teilbereichen MI 1a, Mi Boulevard 1a und 1b lediglich Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Somit wird neben Büros, Dienstleistungen aller Art, sozialen und kulturellen Einrichtungen, das Wohnen nicht wesentlich störenden kleinteiligen Gewerbebetrieben auch kleinflächiger Einzelhandel ermöglicht, der in erster Linie der wohnortnahen Grundversorgung dienen soll. Dieser kann in dem Nutzungsmix zwar auch nebeneinander entstehen, aufgrund der unten genannten Rahmenbedingungen wird allerdings damit noch keine Agglomeration begründet. Es gibt lediglich das städtebauliche Ziel der Konzentration öffentlichkeitswirksamer Einrichtungen entlang der Eisenbahnstraße. Eine Agglomeration im Sinne der Raumordnung liegt erst dann vor, wenn mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, gegenseitig deutlich erkennbare Synergien auslösen und sie daher negative raumordnerische Auswirkungen "wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt" haben.</p> <p><i>1) Fehlen des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs</i>          Nach VGH Mannheim, Urteil vom 21. September 2010 - Az. 3 S 324/08 - erfordert das Vorliegen einer Agglomeration im Sinne der Raumordnung eine räumlich funktionale Einheit unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, einer Ergänzung der Sortimente oder der Nutzung von Synergieeffekten. Der VGH stellt hierbei insbesondere auf das "dadurch erhöhte überörtliche Kundenaufkommen" ab.          Die sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im MI 1 a, MI Boulevard 1a und 1b ergebende Struktur der Baukörper, insbesondere auch der Gebäudetiefen, führt dazu, dass "größere Fachmarkteinheiten", die Verkehr aus weiter entfernt liegenden Gebieten nach sich ziehen</p>
--	--	---

		<p>würden, nicht zu erwarten sind. Große und zumeist ebenerdige, mindestens aber gemeinsame und konzentrierte Parkierungsflächen, die für die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen benötigt werden und auch eine zentrale Eigenschaft für eine räumlich-funktionale Zusammengehörigkeit darstellen, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls nicht möglich. Auch im öffentlichen Raum gibt es nur eine kleine Anzahl von Besucherstellplätzen, die für ein funktionsfähiges Einzelhandelsangebot mit großräumigen Auswirkungen definitiv nicht ausreichen. Ein funktionaler Zusammenhang auf Bebauungsplanebene kann außerdem nicht abgeleitet werden, da keine Funktionseinheit gemäß Artikel 2.2.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vorhanden ist. Ein gemeinsames Nutzungskonzept, auf Grund dessen die einzelnen Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt, ist nicht zu erkennen. Dies trifft z.B. bei der Nutzung gemeinsamer Infrastruktur (Parkplätze, Anlieferung, etc), bei räumlichen Verbindungen der Einheiten untereinander oder gemeinsamen Eingängen zu. Nach Rechtsprechung des BVerwG kann ein Einkaufszentrum zwar auch nachträglich („etappenweise“) entstehen (sog. „Salamitaktik“), dies kann jedoch erst anhand der konkreten Baugesuche im Baugenehmigungsverfahren geprüft und beachtet werden. Schließlich wird über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus im städtebaulichen Vertrag durch Regelungen zur kleinteiligen Parzellierung sichergestellt, dass große Einheiten nicht entstehen können.</p> <p><i>2) Fehlen negativer raumordnerischer Auswirkungen</i>          Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe obige Ausführungen) sind raumordnerische Auswirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum eindeutig nicht zu erwarten. Nach der Begründung zu Plansatz 2.4.3.2. Z (8) des Regionalplans 2013 sind selbst Agglomerationen erst dann wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen (und damit nur in den integrierten Lagen der zentralen Orte zulässig), wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken.</p> <p>Die Gutachter haben in dem förmlich ausgelegten Einzelhandelsgutachten eine Empfehlung hinsichtlich der Einzelhandelspotentiale für das Plangebiet ausgesprochen, bei deren Umsetzung im Bebauungsplan negative raumordnerische Auswirkungen aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten</p>
--	--	--

		<p>sind. Die Verkaufsflächenpotentiale der einzelnen Sortimentsgruppen wurden insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer Zentrenschädigung untersucht, mit dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu erwarten sind. Auf Basis des Einzelhandelsgutachtens wurden schließlich die Einzelhandelsfestsetzungen getroffen und das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert. Nach Auffassung der Gutachter ist aufgrund von Größe und Zuschnitt der Baufelder nahezu ausschließlich mit der Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen zu rechnen, die der wohnortbezogenen Versorgung entsprechen. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot bzw. das interkommunale Beeinträchtigungsverbot wird aufgrund der geringen geplanten Einzelhandelsfläche sowie der Funktion Tübingens als Oberzentrum ebenfalls nicht gesehen.</p> <p><i>Fazit:</i> Der Einzelhandelsgutachter kommt auf Seite 30 des Gutachtens zum Ergebnis: „Aufgrund der geplanten baulichen Struktur des Vorhabens ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang nicht zu erkennen, negative raumordnerische Auswirkungen sind daher auch im Sinne der Agglomerationsregelung für die geplanten kleinflächigen Betriebe nicht zu erwarten.“ Aus den obigen Gründen ist aus Sicht der Verwaltung auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen verbunden mit den Rahmenbedingungen des städtebaulichen Konzeptes und den Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag keine Bildung einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans möglich, die einem großflächigen Einzelhandel vergleichbare räumliche Auswirkungen entwickelt. Daher liegt kein Verstoß gegen das Agglomerationsverbot vor.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen (22.10.2014, 10.12.2014), Fortsetzung</p>	<p><b>Mögliche Verstöße gegen das Beeinträchtigungsverbot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus Sicht des Regierungspräsidiums ist für den sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel, für den ein Verkaufsflächenpotenzial von 800-900 m<sup>2</sup> ermittelt wurde, die Beachtung des in Aufstellung befindlichen Ziels des Regionalplans (Agglomerationsverbot) im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot noch genauer zu untersuchen. Grund: Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Sport-/Campingartikel (inkl. Fahrräder) sind nur im MI Boulevard 1 a zulässig, dieses hat eine max. realisierbare Verkaufsfläche von ca. 1335 m<sup>2</sup>. Das Sorti-</li> </ul>	<p>Es wird auf die obige Stellungnahme der Verwaltung zum Agglomerationsverbot verwiesen. Damit liegt auch kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor.</p>

	<p>ment Sport-/Campingartikel gehört zu dem sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel. Bei kompletter Belegung der möglichen Verkaufsfläche wird das Verkaufsflächenpotenzial des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels deutlich überschritten. Die Gefahr einer Agglomeration in diesem Bereich wird zwar laut der Begründung für sehr unwahrscheinlich gehalten, jedoch ist laut dem Gutachten der Imakomm nur bei Einhaltung des genannten Verkaufsflächenpotenzials gewährleistet, dass Standortlagen in der Innenstadt oder mit Nahversorgungsfunktion im Umfeld des Vorhabens maßgeblich nicht geschädigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Boulevard MI 1 b ist nicht jeder sonstige zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Das MI Boulevard 1 b hat eine maximal realisierbare Verkaufsfläche von 610 m<sup>2</sup>. Da schon im MI Boulevard 1 a mit dem Sortiment Sport-/Campingartikel (inkl. Fahrräder) das Verkaufsflächenpotenzial des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels deutlich überschritten werden kann, wäre für die im MI Boulevard 1 b zulässigen Sortimente an sonstigem zentrenrelevanten Einzelhandel auch die Vereinbarkeit mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des Regionalplans (Agglomerationsverbot) genauer zu untersuchen.</li> </ul>	
<p>Regierungspräsidium Tübingen (22.10.2014, 10.12.2014), Fortsetzung</p>	<p><b>Verstoß gegen Integrationsgebot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der mittlere Bereich des Plangebiets (Mischgebiet), in dem zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen ist, ist im Regionalplanentwurf als Ergänzungsstandort und nicht als zentralörtlicher Versorgungskern ausgewiesen und damit als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Es liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden. Hierfür werden zentralörtliche Versorgungskerne als Vorranggebiet festgelegt.</li> </ul>	<p>Es wird auf die obige Stellungnahme der Verwaltung zum Agglomerationsverbot verwiesen. Damit liegt auch kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor.</p> <p>Ergänzender Hinweis: Durch das Integrationsgebot soll ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Es zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterien hierfür die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV. Die Gutachter führen auf Seite 21 des Einzelhandelsgutachtens hierzu aus: „Das Integrationsgebot ist am Standort Güterbahnhofsareal als erfüllt anzusehen. Eine verbrauchernahe Versorgung ist ebenso gewährleistet wie eine fußläufige</p>

	<p><b>Belange des Bauplanungsrechts</b></p> <p><b>Verstoß gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. An der Westspitze wird gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle teilweise ein Gewerbegebiet fest.</li> </ul> <p><b>Verkehrliche Auswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist eine Verkehrsprognose des Ziel- und Quellverkehrs (nicht Binnenverkehr) in Bezug auf die B 28 vorzulegen, um die verkehrlichen Auswirkungen abzubilden.</li> </ul> <p><b>HQ extrem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan sollte darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im HQ extrem-Bereich liegt und bei extremen Hochwasserereignissen eine mögliche Hochwassergefahr besteht.</li> </ul>	<p>Erreichbarkeit und die Anbindung an den ÖPNV.“</p> <p>Innerhalb einer gemischten Baufläche können im Bebauungsplan untergeordnet auch andere Nutzungen festgesetzt werden, wenn dadurch der Charakter einer gemischten Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche gewahrt bleibt. Im konkreten Fall werden darüber hinaus die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet derart eingeschränkt, dass die benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet nicht wesentlich gestört werden (sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet). Damit entsprechen hier die geplanten Nutzungen im Bereich der gemischten Baufläche dem für den Flächennutzungsplan analog anwendbaren § 6 BauNVO (Baugebietstyp Mischgebiet). Auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan im Verfahren zur 130. Änderung konnte deshalb verzichtet werden.</p> <p>Die Leitziele im Gesamtkonzept nachhaltiger Stadtverkehr, Mobilität 2030, gehen bei der Mobilitätsentwicklung nur noch von einem geringen Zuwachs beim motorisierten Ziel- und Quellverkehrsaufkommen aus und von einer Stärkung des regionalen ÖPNV. Die künftigen Verkehrszunahmen werden vorwiegend im Wirtschaftsverkehr und im Freizeitverkehr erwartet und liegen außerhalb der werktäglichen Verkehrsspitzenzeiten. Das vorliegende Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer &amp; Wauer betrachtet die Auswirkungen des Güterbahnhofareals auf die Morgen- und Abendspitzen. Im Ergebnis heißt das, dass der durch die Bebauung Güterbahnhof entstehende zusätzliche Verkehr während der Morgen- und Abendspitze vom Straßennetz aufgenommen werden kann und dass auch bei weiterer allgemeiner Verkehrszunahme, die vorwiegend außerhalb der Spitzenzeiten sein wird, das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.</p> <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---	--

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

<p>Regierungspräsidium Tübingen (22.10.2014, 10.12.2014), Fortsetzung</p>	<p><b>Immissionsbereich der B 28</b> Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der B 28. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 28 vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an Kosten evtl. notwendig werdender Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (11.11.2014)</p>	<p><b>Geotechnik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars, die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Gipskeuper-Formation, an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen.</li> <li>• Sollten im Zuge der Neuordnung Eingriffe in den Baugrund bzw. die Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. die Erstellung von Versickerungsgutachten empfohlen.</li> </ul>	<p>Die nebenstehenden Informationen wurden bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Hinweise, Punkt 11).</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (12.11.2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anregungen und Bedenken zu den Leitungstrassen wurden in der Planung zum Auslegungsbeschluss ausreichend berücksichtigt.</li> <li>• Um frühzeitige Information zum Ausbautermin der Erschließung wird gebeten.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.  Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>Eisenbahn Bundesamt (04.11.2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Güterbahnhof“ in Tübingen, wenn sich der Bebauungsplan nach den erteilten Freistellungen 591pf/013-2014#006 vom 14.07.2014 und 591pf/013-2014#022 vom 27.07.2014 richtet.</li> </ul>	<p>Die freigestellten Flächen stehen mit dem Bebauungsplan im Einklang.</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird davon ausgegangen, dass die Straßen öffentlich gewidmet werden.</li> </ul>	Dies wird nach Fertigstellung der Straßen geschehen.
DB Netz AG, Regionalbereich Südwest (19.11.2014)	<p><b>Autoverwertung Tübingen Möck GmbH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung tangiert die Eisenbahninfrastruktur des Vertragspartners Autoverwertung Möck. Eine Abstimmung mit der Fa. Möck wird empfohlen.</li> </ul>	Die Fa. Möck wurde in die Planung einbezogen und ausreichend informiert.
Deutsche Bahn AG DB Immobilien (19.11.2014)	<p><b>Gleisanschluss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan beinhaltet einen Gleisanschluss, der als Bahnanlage ausgewiesen ist. Da es sich um eine gewidmete Bahnanlage handelt, ist das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Stuttgart am Verfahren zu beteiligen.</li> <li>• Der Gleisanschluss ist nicht im Eigentum der DB AG, die Kreuzung mit der neuen Erschließungsstraße ist mit dem Gleisanschlussbetreiber zu vereinbaren.</li> </ul> <p><b>Spätere Bauanträge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der DB AG zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.</li> </ul>	<p>Das Eisenbahnbundesamt wurde im Verfahren beteiligt (siehe auch obige Stellungnahme des EBA).</p> <p>Zwischen der DB Netz AG und der Fa. Möck wurde ein entsprechender Infrastrukturanschlussvertrag abgeschlossen.</p> <p>Wurde bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
Regionalverband Neckar-Alb (26.11.2014)	<p><b>Regionalplanung</b></p> <p><b>GE 1 und MI 1 a und 1 b an der Westspitze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als zentralörtlicher Versorgungsbereich ausgewiesen. Hier sind alle innerstädtischen Nutzungen, auch großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Gegen die Ausweisung im Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</li> </ul> <p><b>MI 2 bis MI 8 im mittleren Bereich</b></p>	Wird zur Kenntnis genommen.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen. Zulässig sind alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche und max. 350 m<sup>2</sup>) und unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zulässig. Das Agglomerationsverbot ist zu beachten.</li> <li>• Im Bebauungsplan sollen Flächen für Einzelhandel, auch zentrenrelevanter, oberhalb der Großflächigkeit zulässig sein (Boulevard 1 a 1335 m<sup>2</sup>+ Boulevard 1 b 610 m<sup>2</sup>=1945 m<sup>2</sup>). Diese Summe verstößt gegen das Agglomerationsverbot, insbesondere weil es auch im angrenzenden Depot-Areal zentrenrelevanten Einzelhandel gibt, der die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.</li> <li>• Gegen weiteren Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am Ergänzungsstandort bestehen regionalplanerische Bedenken. Angeregt wird, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu begrenzen.</li> </ul> <p><b>GE im östlichen Bereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen die im östlichen Bereich geplanten Erweiterungsflächen für bestehende Großbetriebe und die Flächen für zusätzliches Kleingewerbe bestehen keine Bedenken.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen bzw. wurde aus Sicht der Verwaltung beachtet.</p> <p>Es wird in Gänze auf die obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen im Hinblick auf das Agglomerationsverbot verwiesen.</p> <p>Ergänzender Hinweis: Zwischen dem Güterbahnhof und dem Depotareal sind keine räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen im Hinblick auf den Einzelhandel zu erwarten. Aufgrund der baulich nach innen gewandten Struktur des Depot-Areals ist trotz der geringen Entfernung zum MI Boulevard 1a und 1b die fußläufige Verbindung zwischen beiden Standorten unattraktiv: Die Eingänge und Zufahrten sind dem westlichen Bereich des Güterbahnhofs abgewandt. Das Depot-Areal enthält in Richtung des Güterbahnhofs außerdem im Wesentlichen Anlieferzonen, was ein klares Hemmnis für einen erhöhten Kundenaustausch bedeutet. Darüber hinaus sind die beiden Standorte nach ihrer Konzeption wesensverschieden. Der Güterbahnhof ist als Standort wohnungsnaher Versorgung geplant, bei dem autointensiver Verkehr und die damit verbundenen Abzugseffekte nicht zu erwarten sind. Dies ist auf die fehlenden Parkierungsflächen und die schlechte Einsehbarkeit von der B 28 aus zurückzuführen. Demgegenüber ist das Depot-Areal im Wesentlichen in Richtung der B 28 und damit auf motorisierte Kunden orientiert, was das Parkdeck auf dem Dach des Areals dokumentiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellungnahme Nr. 1 (17.11.2014, 26.11.2014)</p>	<p><b>Ziele und Zwecke der Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In der Begründung muss der Punkt „Ziele und Zwecke der Planung“ eindeutiger beschrieben werden. Es muss erkennbar sein, was die Stadt unter einem hochwertigen Stadtquartier versteht: hochverdichtetes, vielfältig genutztes Quartier mit Nutzungsvielfalt nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, mit flexibler Parzellierbarkeit, mit der Integration wertvoller historischer Bausubstanz, mit hochwertigen, belebten öffentlichen Räumen, die als attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsräume für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen werden.</li> </ul> <p><b>Nutzungsvielfalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Mischgebiete 2-7 enthält der Bebauungsplan keine Regelung, die es ermöglicht, die Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen verbindlich gegenüber Investoren durchzusetzen. Deshalb besteht die Gefahr, dass eine Monstruktur (teures Wohnen und Büros) entsteht mit nur wenig attraktiv wirkenden öffentlichen Räumen.</li> </ul> <p><b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden in der Begründung nicht umfänglich dargestellt. Es fehlen z. B. Erläuterungen zu den Auswirkungen auf das heute noch kleinteilig bebaute Gebietsdreieck zw. Reutlinger Straße und Eisenbahnstraße, zur Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse junger Menschen, zu den Belangen Freizeit und Erholung, zur übereinstimmenden Behandlung der Belange des Denkmalschutzes mit den Zielsetzungen des Bebau-</li> </ul>	<p>Der Wortlaut der nebenstehenden Definition eines hochwertigen Stadtquartiers ist verschiedenen Stellen der vorliegenden Begründung entnommen und wird zur Klarstellung in dem Punkt „Ziele und Zwecke der Planung“ nochmal zusammenfassend aufgenommen.</p> <p>Im Bereich der Eisenbahnstraße (MI 1a, MI Boulevard 1a + 1b und MI Boulevard 2) ist in den Mischgebieten 2-7 Wohnen im EG im Bebauungsplan dezidiert ausgeschlossen, um öffentlichkeitswirksame Einrichtungen zu generieren und gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Sowohl innerhalb der westlichen Spitze als auch im gesamten östlichen Bereich des Plangebiets ist eine zum Teil eingeschränkte gewerbliche Baufläche festgesetzt, um innerhalb des entstehenden Quartiers eine relevante Zahl gewerblicher Nutzungen zu erreichen. Außerdem wird zur Schaffung einer sozialen Mischung über den städtebaulichen Vertrag abgesichert, dass 25% der Gesamt-BGF im MI durch Baugruppen sowie 20% der Gesamt-BGF im MI in Form von Sozialmietwohnungen realisiert werden.</p> <p>Die Auswirkungen werden in der Begründung entsprechend ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf das Gebietsdreieck Reutlinger Straße/Eisenbahnstraße: Deutliche Aufwertung des räumlich angrenzenden Umfeldes durch die Neuplanungen im Güterbahnhofareal, perspektivische Sanierung und Inwertsetzung der teilweise stark vernachlässigten Bausubstanz</li> <li>- Auswirkungen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse junger Menschen, Freizeit und Erholung: Mitnutzung der vorhandenen Angebote im Umfeld durch gute Vernetzung des Plangebiets mit der</li> </ul>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<p>ungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für eine gerechte Abwägung sind alternative Planungsausschnitte für einen Ballspielplatz oder eine Ballspielhalle im Quartier vorzulegen.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die komplette Güterhalle ist zu erhalten.</li> </ul>	<p>angrenzenden Umgebung, z. B. LTT, Naherholungsraum Neckar (angebunden über neue Bahnunterführung), Nähe zur Altstadt. Außerdem sind in der Güterhalle entsprechende Angebote geplant (z. B. Stadtarchiv, NS-Dokumentationszentrum, Kita, Proberäume für Jugendliche im UG, Café). Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Einrichtungen planungsrechtlich möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Denkmalschutz: Wird in den Abwägungsprozess eingestellt (siehe unten)</li> </ul> <p>Vor der Güterhalle wird eine Platzfläche mit Spielgeräten angelegt. In den Innenhöfen sind gemeinschaftliche Freiflächen vorhanden, die als Spielplätze genutzt werden. Weiterer Bedarf für einen Ballspielplatz oder eine Ballspielhalle wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen</p>
<p>Stellungnahme Nr. 2 (27.11.2014)</p>	<p><b>Städtebauliches Konzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Erfolgsmodell des Französischen Viertels könnte unter ähnlichen, wenn nicht sogar verbesserten Bedingungen im Güterbahnhofsareal fortgesetzt werden.</li> <li>Die Nutzungen entlang der Eisenbahnstraße zur Belegung des Boulevards werden begrüßt. Vermisst wird gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich entlang der Bahnanlagen. Dieser Bereich eignet sich besonders für kleinere Handwerksbetriebe. Um diese dort anzusiedeln, muss durch geeignete Tiefen- und Höhenfestsetzungen sichergestellt werden, dass die erforderlichen Erdgeschosshöhen möglich sind.</li> <li>Das Fehlen von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft wird kritisch gesehen.</li> <li>Der Anteil an Baugruppen soll entsprechend dem Anteil</li> </ul>	<p>Die im Französischen Viertel und den anderen Innenentwicklungsgebieten in Tübingen erarbeiteten städtebaulichen Qualitätsmerkmale dienen als Vorbild und wurden entsprechend den speziellen Rahmenbedingungen weiterentwickelt.</p> <p>Gewerbliche Nutzungen entlang der Bahn werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Sowohl die Tiefe der Gebäude von 14 m als auch die Höhenfestsetzungen in diesem Bereich ermöglichen dies. Die Attraktivität für gewerbliche Nutzungen im rückwärtigen Bereich wird allerdings aufgrund der fehlenden Adresse zur Eisenbahnstraße als nicht sehr hoch eingeschätzt.</p> <p>Durch die geplante Unterführung der Bahnanlagen wird der Naherholungsraum des Neckars in fußläufiger Entfernung ans Plangebiet angebunden. Öffentliche Platzflächen und grüne Innenhöfe sind Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer privaten Projektentwicklung hält die Verwal-</p>

	<p>im Französischen Viertel wegen der Vorteile der Baugruppen (Vielfalt, Chancen für regional ansässige Betriebe und Büros) deutlich erhöht werden. 25% der BGF für Baugruppen ist zu niedrig.</p> <p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da die Stadt die Güterhalle mitsamt der Bestandsgebäude erwerben und entwickeln wird, muss die Güterhalle komplett erhalten werden, so dass auch die Denkmaleigenschaft erhalten bleibt. Alternative Planungen sind vorzulegen und öffentlich zu diskutieren.</li> </ul> <p><b>Planungsalternativen durch Architektur-Wettbewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Künftige Bauträger im Mischgebiet sollen dazu verpflichtet werden, Häuser mit unterschiedlichen Architekturbüros zu entwickeln, kleinteilige architektonische Vielfalt sicherzustellen und private Baugruppen einzubeziehen. Hierzu bieten sich v. a. Wettbewerbe an.</li> </ul> <p><b>Vermarktung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt sollte nicht nur an der Vermarktung der Baugruppengrundstücke sondern auch bei der Vermarktung der restlichen Grundstücke beteiligt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Ziele des Bebauungsplanes und nicht das Angebot mit dem höchsten Preis erfüllt werden.</li> </ul>	<p>tung eine Größenordnung von 25% der BGF im MI für Baugruppen und zusätzlich 20% der BGF im MI für sozialen Wohnungsbau als Mindestgrößen für ein sehr gutes Ergebnis, das in intensiven Abstimmungsrunden mit dem Projektträger aurelis erzielt werden konnte. Darüber hinaus können sich auch weitere Baugruppen auf die restlichen Grundstücke bewerben.</p> <p>aurelis wird den Güterbahnhofkomplex mit zugehörigem Grundstück nur bei Zustandekommen des städtebaulichen Projektes und damit entsprechend dem Wettbewerbsergebnis (also als Teilabbruch und nicht als Ganzes) an die Stadt übertragen. Ansonsten sei auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tü verwiesen.</p> <p>Es werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Sicherstellung der Kleinteiligkeit und architektonischen Vielfalt aufgenommen. Die Verpflichtung wird von aurelis an die Rechtsnachfolger übergeben. Dazu gehört z.B., dass pro MI-Block mind. 3 Architekturbüros für die Planung von mind. 2 separaten, nicht nebeneinanderstehenden Gebäuden mind. bis LP 3 zu beauftragen sind. An der städtebaulich besonders sensiblen Westspitze des Plangebiets wird außerdem ein kompetitives Verfahren vorgeschrieben. Die Durchführung von Wettbewerben für jedes einzelne Grundstück hält die Verwaltung nicht für vertretbar.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag mit aurelis wird geregelt, dass die Entscheidung über die Vergabe der Bauträger-Grundstücke einvernehmlich mit der Stadt erfolgen muss. Damit ist sichergestellt, dass Qualitätskriterien nicht vernachlässigt werden.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 3 (01.12.2014)</p>	<p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Güterbahnhof ist ein wichtiges Zeugnis der Wirtschaftsgeschichte, denn er bildete das Scharnier zur „Industrievorstadt“, wie dieses Stadtviertel damals hieß. Mit den verschiedenen Garnisonen bekam er auch seine militärgeschichtliche Bedeutung bis zum Abzug der französischen Truppen. In der Güterhalle befindet sich der Bewachungsstand, von dem aus die</li> </ul>	<p>Die Stadtverwaltung ist sich der geschichtlichen Bedeutung des Güterbahnhofs bewusst. In intensiven Abstimmungsrunden mit den Projektträgern aurelis/DB konnte ein weitgehender Erhalt der Bausubstanz erreicht werden. Die letzten 4 Achsen im Osten der Halle und der Anbau im Westen an den Verwaltungstrakt, die im Zuge der Entwicklung abgebrochen werden, sind jüngeren Baudatums und erst später hinzugefügt worden. Der „Bewachungsstand“ (nach derzeitiger Erkenntnis scheint die Funktion</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<p>hier arbeitenden sowjetischen Kriegsgefangenen kontrolliert wurden. Da es aus der NS-Zeit nur wenige Relikte in Tübingen gibt, sollte der vollständige Erhalt der Güterhalle wie auch der Anlieferungsbahnsteig und ein Gleis als zentrale Erinnerung an den Nationalsozialismus in Tübingen im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hallencharakter um den Bewachungsstand herum sollte sichtbar bleiben, deshalb sollte hier kein volles Geschoss eingezogen werden sondern allenfalls eine Galerie.</li> <li>• Im Bebauungsplan wirkt die Güterhalle eingezwängt, so dass ihre zentrale Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Quartiers nicht erkennbar ist.</li> <li>• Für das um den Bewachungsstand anzusiedelnde Lern- und Dokumentationszentrum zum Nationalsozialismus sind 550 m<sup>2</sup> notwendig (300 m<sup>2</sup> Erdgeschoss, 250 m<sup>2</sup> im übrigen Gebäude)</li> </ul>	<p>des Bauwerks eher der Brandwache gedient zu haben) im Inneren der Halle bleibt unangetastet. Der Verladebahnsteig samt hölzerner Überdachung ist teilweise abgebrannt und insgesamt baulich in einem desolaten Zustand. Es soll im weiteren Verfahren trotzdem geprüft werden, ob ein teilweiser Erhalt des Bahnsteigs im Rahmen der Neunutzung möglich ist.</p> <p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dies soll aber bei der Nachnutzung der Güterhalle berücksichtigt werden.</p> <p>Die historische Bausubstanz wurde in das städtebauliche Konzept integriert. Durch den vorgelagerten Quartiersplatz und die im Westen und Osten sich anschließende platzflankierende Neubebauung wird der Zentrumscharakter für das Quartier deutlich.</p> <p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Entscheidung über die Nachnutzung der Güterhalle obliegt nach erfolgtem Eigentumsübergang an die Stadt allein dem Gemeinderat, ebenso die Frage der Größenordnung einzelner Nutzungen. Die Schaffung von Raum für ein NS-Dokumentationszentrum rund um den Bewachungsstand erscheint aus Sicht der Verwaltung sinnvoll.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 4 (21.11.2014)</p>	<p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der weitest gehende Erhalt der Güterhalle aus stadthistorischen Gründen als Mahnmal der völkerrechtswidrigen Unterbringung und Behandlung von sowjetischen Kriegsgefangenen während des 2. Weltkriegs und die Nutzung des Güterbahnhofs für kulturelle und stadthistorische Zwecke (Erhalt Schießstand, Einrichtung von Räumlichkeiten für den Verein für Lern- und Dokumentationszentrum zur NS-Zeit, Räumlichkeiten für das Stadtarchiv) wird unterstützt.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wert des Güterbahnhofkomplexes in erster Linie auf den weitgehend originären Erhaltungszustand der zeitgenössischen Bauweise Anfang des 20. Jh's zurückzuführen ist. Die Entscheidung über die Nachnutzung der Güterhalle obliegt nach erfolgtem Eigentumsübergang an die Stadt dem Gemeinderat.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 5 (20.11.2014,</p>	<p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Güterhalle ist ein wichtiges Kulturdenkmal und sollte als solches im Gesamten (inklusive überdachtem</li> </ul>	<p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

<p>25.11.2014, 20.11.2014)</p>	<p>Verladebahnsteig) erhalten und genutzt werden und nicht Kapitalinteressen und Wirtschaftlichkeitsmaxime zum Opfer fallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Einrichtung eines Dokumentationszentrums in der Güterhalle wird unterstützt.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 6 (21.11.2014)</p>	<p><b>Städtebauliches Konzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die 7-geschossige Bebauung zur Blauen Brücke hin ist zu massiv.</li> <li>• Die blockartige Bebauung des Areals sollte zur besseren Durchlüftung aufgelockert werden.</li> <li>• Allein durch die vorgesehenen Maßnahmen wird ein Boulevard nicht zustandekommen. Um eine Durchgangsstraße wie bisher zu vermeiden, sind weitere Maßnahmen durchzuführen.</li> <li>• Die Stadt sollte sich Gedanken machen, wie die Verlagerung von Gütern auf die Schiene in Zukunft stattfinden soll, wenn das Güterbahnhofsareal wegfällt.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Güterhalle muss in vollem Umfang und mit Umladebahnsteig als Denkmal erhalten bleiben. Verzichtbar ist der kleine westliche Anbau.</li> </ul>	<p>Der bis zu 7 Geschosse hohe Kopfbau zur Blauen Brücke hin ist das Ergebnis des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb und wird aus Sicht der Verwaltung der städtebaulichen Entréesituation gerecht. Die Höhe leitet sich aus der Großmaßstäblichkeit der Umgebung (Blauer Turm, künftige Foyerbebauung) ab. Der Baukörper insgesamt ist höhentechnisch außerdem in verschiedene Abschnitte gegliedert, wodurch eine massive Wirkung vermieden wird.</p> <p>Die Blockstruktur ist bereits im vorliegenden Städtebau nicht komplett geschlossen sondern in den Querstraßen aufgelockert. Eine ausreichende Durchlüftung ist hiermit gegeben. Aus Lärmschutzgründen sind die Bereiche zur Eisenbahnstraße und zur Bahn allerdings zwingend geschlossen auszuführen, um einen Lärmeintrag in die ruhigen Innenhöfe zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Auf Bebauungsplanebene sind keine weitergehenden Maßnahmen festsetzbar, diese sind in der Ausführungsphase zu beachten: Einrichtung 30er Zone, beidseitige Schutzstreifen für Radfahrer, Beleuchtung, Stadtmobiliar zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität etc. Soweit möglich, wird dies im städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelt.</p> <p>Östlich des Planungsbereiches wurde im Vorfeld der Entwicklung eine neue Anlage für die Verladung von Gütern zwischen Schiene und Straße geschaffen.</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen aus Stellungnahme Nr. 3 der Öffentlichkeit</p>
<p>Stellungnah-</p>	<p><b>Städtebauliches Konzept</b></p>	

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

<p>me Nr. 7 (02.12.2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollte ein oberirdischer Stellplatz für ein Firmenfahrzeug (Sprinter für Seniorenbeförderung) berücksichtigt werden. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist nicht möglich</li> <li>• In der Eisenbahnstraße, v. a. im Bereich Eisenbahnstraße 36 bei der Depoteinfahrt, sollten ausreichend Fahrradabstellplätze eingeplant werden</li> <li>• In den Freiflächen sollten ausreichend Sitzgelegenheiten (z. B. Bänke) und eine Boulebahn berücksichtigt werden.</li> </ul>	<p>Die Anregungen sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regelbar. Entlang der Bahn sind über die gesamte Länge des Plangebiets im MI öffentliche und private oberirdische Stellplätze mit ausreichender Größe geplant. Entlang der Eisenbahnstraße sind im öffentlichen Raum ausreichend Fahrradabstellplätze und Sitzgelegenheiten vorgesehen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Boulebahn ggf. am Platz an der Westspitze oder vor der Güterhalle in Abhängigkeit von der Nutzung integriert werden kann. Leitdetails zur Freiraumgestaltung werden im städtebaulichen Vertrag mit aurelis fixiert.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 8 (20.11.2014)</p>	<p><b>Keine ausreichende Information</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine ausreichende Information der betroffenen Öffentlichkeit über die wesentlichen Punkte des Bebauungsplanes (z. B. Verlust der Denkmaleigenschaft Güterhalle) hat nicht stattgefunden.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch den Teilabriss der historischen Güterhalle verliert diese seine Denkmaleigenschaft nach § 2 Denkmalschutzgesetz mit der Folge, dass es aus der Liste der Kulturdenkmale in Baden Württemberg gestrichen wird.</li> <li>• Die Interessen der Stadt sind gegenüber dem Verlust der Denkmaleigenschaft zurückzutreten. Es handelt sich nicht nur um ein Denkmal aus bahnhistorischer</li> </ul>	<p>Das Projekt Güterbahnhof ist von einer breiten Bürgerbeteiligung getragen. Bereits zu Beginn des Verfahrens wurde ein Runder Tisch eingerichtet, an dem neben den Projektträgern aurelis/DB und Vertretern der Stadtverwaltung, Interessierte aus dem Ortsbeirat und der BI Südstadt, Interessierte der örtlichen Vereine und auch Anwohner und Gewerbetreibende teilnahmen. Dieser Runde Tisch beschäftigte sich bereits im Vorfeld des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit den Rahmenbedingungen, die in den Auslobungstext einfließen sollten, beteiligten sich an der Wettbewerbsjury und damit der Auswahl des Siegerentwurfes und stellten nicht zuletzt mit den sich anschließenden Sitzungen zur Überarbeitung des gewählten städtebaulichen Entwurfs sicher, dass die Wünsche und Bedürfnisse der verschiedenen Interessensgruppen durchgängig im Planungsprozess Berücksichtigung fanden. Die Ergebnisse wurden wiederholt in der Öffentlichkeit und im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Der Umgang mit der Güterhalle war stets wesentlicher Bestandteil der Diskussionen, das Ergebnis wurde trotz des Verlustes der Denkmaleigenschaft ausdrücklich begrüßt. Auf dieser Basis wurde anschließend der Bebauungsplan erarbeitet.</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen aus Stellungnahme Nr. 3 der Öffentlichkeit</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	Sicht sondern die Güterhalle erinnert auch an Verbrechen während der Nazizeit, insbesondere an das Schicksal sowjetischer Zwangsarbeiter.	
Stellungnahme Nr. 9 (21.11.2014)	<p><b>Keine ausreichende Information</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine ausreichende Information der betroffenen Öffentlichkeit über die wesentlichen Punkte des Bebauungsplanes hat nicht stattgefunden.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Denkmalschutz der Güterhalle wird wirtschaftlichen Verwertungsinteressen untergeordnet. Der geplante Teilabriss der Güterhalle führt zum Verlust der Denkmaleigenschaft und damit zum Verlust des dokumentarischen Werts des Beobachtungsstandes. Die komplette Güterhalle mit Verwaltungs- und Nebengebäuden samt freistehendem überdachtetem Bahnsteig muss erhalten werden.</li> <li>• Der vollständige Erhalt steht der neuen Entwicklung nicht entgegen. Es müssten lediglich die Parzellen um das Ensemble der Güterhalle anders zugeschnitten, die Ausrichtung der Bebauung und die Straßenführung geändert werden.</li> <li>• Die geplante Mischnutzung in der Güterhalle erfordert den vollständigen Erhalt der Güterhalle</li> <li>• Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass Nutzungen, die dem Charakter der Güterhalle als Denk- bzw. Mahnmal zuwiderlaufen, künftig in der Güterhalle ausgeschlossen werden (z. B. Einzelhandel).</li> </ul>	<p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen aus Stellungnahme Nr. 8 der Öffentlichkeit</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen</p> <p>Basis der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung ist das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, dessen Randbedingungen im Rahmen einer breiten Bürgerbeteiligung erarbeitet und vom Gemeinderat der Stadt Tübingern als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Ansonsten siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen.</p> <p>Das Erfordernis des vollständigen Erhalts ist nicht gegeben: Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass eine Mischnutzung in der Güterhalle bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts möglich ist.</p> <p>Eine städtebauliche Begründung für zwingende Nutzungsausschlüsse im Bebauungsplanverfahren ist nicht gegeben. Nach erfolgtem Eigentumsübergang an die Stadt obliegt die Entscheidung zur adäquaten Nutzung der Güterhalle dem Gemeinderat.</p>
Stellungnahme Nr. 10 (20.11.2014)	<p><b>Keine ausreichende Information/Irreführende Pläne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine ausreichende Information der betroffenen Öffentlichkeit über die wesentlichen Punkte des Bebauungs-</li> </ul>	Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen aus Stellungnahme Nr. 8 der Öffentlichkeit

	<p>planes hat nicht stattgefunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus den Plänen sei nicht erkennbar, wo sich die denkmalgeschützte Güterhalle befindet und welche Teile des Ensembles abgerissen werden sollen.</li> <li>• Die auf Veranstaltungen gezeigten Luftbilder weichen von der Realität ab, z. B. ist der zum Abriss vorgesehene Bahnsteig auf einem Luftbild im Westen viel länger als in Wirklichkeit. Es ist von Fälschung die Rede.</li> <li>• Es wurde im vorläufigen Umweltbericht (Januar 2012) im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses der falsche Eindruck vermittelt, dass die Denkmaleigenschaft bereits im Jahr 2012 entfallen sei.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Begründung bzw. Verfügung der oberen Denkmalschutzbehörde für die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Güterhalle wurde nicht öffentlich ausgelegt und wird in den Unterlagen an keiner Stelle erläutert. Von der zwingenden Auflage, das Denkmal in Gänze zu erhalten, kann nicht durch einen Teilabbruch abgewichen werden.</li> <li>• Der Erhalt des gesamten Denkmals müsste jeglicher Planung zu Grunde gelegt werden. Sofern die Mindestanzahl an Wohneinheiten mit dem Erhalt des Denkmals nicht geschaffen werden können, so müssen diese auf anderen Flächen realisiert werden.</li> <li>• Es wird lediglich behauptet aber nirgendwo begründet, dass sich das Gesamtensemble strukturell und wirtschaftlich nicht in ein neues städtebauliches Konzept integrieren lässt. Sofern sich Aurelis bei Erhalt des</li> </ul>	<p>Als Plangrundlage für den Bebauungsplan ist ein aktueller Katasterplan verwendet worden. Die Umrisse sämtlicher Bestandsgebäude im Plangebiet sind in der Überlagerung mit dem Bebauungsplan erkennbar.</p> <p>Der Vorwurf von Luftbildmanipulationen bzw. Fälschungen ist unbegründet und nicht nachvollziehbar. Irritationen im Hinblick auf die Darstellung des westlichen Endes der Bahnsteigüberdachung sind vermutlich der Tatsache geschuldet, dass der westliche Teil im Jahre 2011 einem Brand zum Opfer gefallen ist und dies im Luftbild noch nicht ablesbar war.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen muss festgestellt werden, dass der Sachverhalt im vorläufigen Umweltbericht im Januar 2012 tatsächlich falsch dargestellt ist. Dies ist offensichtlich in einem frühen Projektstadium passiert und bedauerlich. Im finalen Umweltbericht (September 2014) zur Auslegung ist das Schutzgut Kulturerbe (Denkmal Güterhalle) korrekt dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde (RP TÜ) und die Abwägungsentscheidung der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren ist Bestandteil der Vorlage 262/2014 und damit Bestandteil des Auslegungsmaterials. Ansonsten finden sich Aussagen zum Umgang mit der Güterhalle und der Denkmaleigenschaft in der Vorlage selbst, in der Begründung und im Umweltbericht. Zum Umgang mit der Güterhalle gab es einen engen Austausch mit dem RP TÜ im bisherigen Verfahren. Das Vorgehen ist also abgestimmt.</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen</p> <p>Für die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist es neben dem Vorhandensein einer entsprechenden Vorkaufsrechtssatzung erforderlich, dass nur auf diese Weise eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich wird. Wenn der Käufer aufzeigen kann, dass er auch selbständig in der Lage</p>
--	--	---

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<p>Denkmals gegen eine Entwicklung gewandt hätte, so hätte die Stadt ggf. mit einem Vorkaufsrecht reagieren können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verlust der Denkmaleigenschaft wird seitens der Stadt als nicht erheblich dargestellt.</li> <li>• Eine verbindliche Festlegung für die künftige Nutzung der Güterhalle fehlt.</li> </ul>	<p>ist, binnen angemessener Zeit das städtebauliche Ziel zu realisieren, kann er nach § 27 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde abwenden. Da die Stadtverwaltung jedoch seit vielen Jahren zu diesem Zweck mit den Eigentümern aurelis/DB verhandelt hat und bereits zu einem frühen Zeitpunkt im Verfahren sogar eine gemeinsame Kooperationsvereinbarung abgeschlossen wurde, in der sich die beiden Projektträger (und damit auch der Käufer) dezidiert im Einvernehmen mit der Universitätsstadt Tübingen auf eine gewünschte städtebauliche Entwicklung verständigt haben, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Außerdem wurde in zahlreichen konstruktiven Abstimmungsrunden Einigung im Hinblick auf die Umsetzung der Grundsätze Tübinger Quartiersentwicklung (z.B. kleinteilige Grundstücksparzellierung, Freigabe von Baugruppengrundstücken) und die politischen Vorgaben zum Sozialen Wohnungsbau erzielt, die im Städtebaulichen Vertrag fixiert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine schlüssige Begründung für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung und eine anschließende Ausübung, die vor Gericht standhält, nicht gegeben.</p> <p>Sowohl die Verwaltung als auch das Regierungspräsidium haben im Verfahren intensiv den vollständigen Erhalt der Güterhalle geprüft und verfolgt. Der Erhalt wurde dezidiert als Ziel des Wettbewerbsverfahrens formuliert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass eine Entwicklung unter vollständigem Erhalt des Kulturdenkmals nicht durchführbar gewesen wäre. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander wurde die Entwicklung einer ansonsten weiterhin brachliegenden Fläche mit vorwiegend dringend benötigtem Wohnraum gegenüber dem Abbruch eines untergeordneten Teils der Güterhalle verbunden mit dem Verlust der Denkmaleigenschaft aber höher gewichtet.</p> <p>Eine städtebauliche Begründung für verbindliche Nutzungsfestlegungen oder zwingende Nutzungsausschlüsse im Bebauungsplanverfahren ist nicht gegeben. Nach erfolgtem Eigentumsübergang an die Stadt obliegt die Entscheidung zur adäquaten Nutzung der Güterhalle dem Gemeinderat.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 11 (17.11.2014,</p>	<p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erhalt des gesamten Güterhallenensembles (eingeschlossen dem überdachten Verladebahnsteig) wird</li> </ul>	<p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den diesbezüglichen Anmerkungen des Regierungspräsidiums Tübingen</p>

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

<p>20.11.2014)</p>	<p>gefordert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einrichtung eines Lern- und Dokumentationszentrums zum Nationalsozialismus wird gefordert.</li> </ul>	<p>Eine städtebauliche Begründung für verbindliche Nutzungsfestlegungen oder zwingende Nutzungsausschlüsse im Bebauungsplanverfahren ist nicht gegeben. Nach erfolgtem Eigentumsübergang an die Stadt obliegt die Entscheidung zur adäquaten Nutzung der Güterhalle dem Gemeinderat.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 12 (04.12.2014)</p>	<p><b>Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Unterbringung des Stadtarchivs in der Güterhalle bzw. im Anbau an der süd-westlichen Seite ist ungeeignet (keine öffentliche Wirksamkeit, die Güterhalle ist nutzungstechnisch für sensible Konvolute nicht geeignet, brandschutztechnisch wie auch unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzkriterien wirtschaftlich ungeeignet).</li> <li>Vorgeschlagen wird ein nord-süd-orientierter Neubau an der süd-westlichen Seite der Güterhalle anstelle des vorhandenen Anbaus.</li> </ul>	<p>Im Rahmen des Projekts Güterbahnhof wurde eine Machbarkeitsstudie zu den Möglichkeiten der Integration eines Stadtarchivs in der Güterhalle angefertigt. Flächenmäßig kann ein Archiv grundsätzlich untergebracht werden, ggf. je nach gewünschtem Nutzungsmix in der Güterhalle auch nur in Teilen. Bei Wegfall der Denkmaleigenschaft erscheint ein entsprechender Umbau möglich, wobei die wirtschaftliche Komponente im weiteren Verfahren noch zu prüfen ist, wenn die Grundsatzentscheidung des Gemeinderats zur künftigen Nutzung der Güterhalle gefallen ist.</p> <p>Ein Neubau an besagter Stelle könnte nur als Ersatzbau für das Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs entstehen. Ein solcher Eingriff in das Gebäudeensemble widerspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Überformung und Fragmentierung der historischen Bausubstanz wäre aus Sicht der Verwaltung damit so schwerwiegend, dass dies den Erhalt der restlichen Güterhalle in Frage stellen würde.</p>
<p>Stellungnahme Nr. 13 (05.12.2014)</p>	<p><b>Irreführende Pläne/Unterlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sämtliche Pläne in diesem Verfahren sind ohne Maßstab.</li> <li>Das Denkmal ist unrichtig oder überhaupt gar nicht dargestellt. Das westliche Ende des Verladebahnsteigs ist in diversen Unterlagen zu lang dargestellt. Das östliche Ende des Verladebahnsteigs ist in diversen Unterlagen zu kurz dargestellt. Die Ausdehnung des Denkmals ist insgesamt nicht eindeutig erkennbar.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1/500 öffentlich ausgelegt. Das Planmaterial aus den Gutachten ist nur dann unmaßstäblich, wenn die zu transportierende Information des Planes keines Maßstabes bedarf.</p> <p>Als Plangrundlage für den Bebauungsplan ist ein aktueller Katasterplan verwendet worden. Die nochmalige Prüfung durch die FAB Vermessung hat allerdings ergeben, dass die Abmessungen der Bahnsteigüberdachung tatsächlich nicht an die Örtlichkeit angepasst sind. Vermessungstechnisch wird allerdings nicht der Bahnsteig aufgenommen, da dieser zur Topographie gezählt wird sondern lediglich die Bahnsteigüberdachung als baulich-räumliches Element. Irritationen im Hinblick auf die Darstellung des westlichen Endes der Bahnsteigüberdachung sind vermutlich der Tatsache geschuldet, dass der westliche Teil im Jahre 2011 einem</p>

	<p><b>Erhalt Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Denkmal Güterhalle ist zu erhalten. Um ggf. auf wirtschaftliche Interessen zu reagieren, sind die geplanten Gebäude aufzustocken oder bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Es werden verschiedene Vorschläge zur Flächenkompensation zum Erhalt des Denkmals unterbreitet. Diese bestehen darin, sämtliche Lücken zwischen den Baufeldern zu schließen und somit geschlossene Blöcke anzubieten, die öffentlichen Räume zu verkleinern und die Blockinnenbereiche für zusätzliche Bebauung zu nutzen.</li> </ul> <p><b>Städtebauliches Konzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das geplante Gebäude, für das der Ostabschluss der Güterhalle weichen soll, ist auf max. 4 Geschosse zu reduzieren.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Anschluss des neuen Quartiers nach Süden und Norden an die bestehenden Gebiete ist nicht geglückt (fehlende achsiale Anbindung von Ludwig-, Hügel-, und Brückenstraße). Der schematisch orthogonale Straßenverlauf des neuen Quartiers passt nicht zum</li> </ul>	<p>Brand zum Opfer gefallen ist und dies im Luftbild noch nicht ablesbar war. Das östliche Ende der Bahnsteigüberdachung ist im Katasterplan leider zu kurz eingezeichnet. Die Verwaltung ist davon ausgegangen, dass im Rahmen der erfolgten Ausparzellierung des Grundstücks 6321/14 durch die DB im Jahre 2014 auch eine vermessungstechnische Aktualisierung der Liegenschaften erfolgt ist, was offensichtlich nicht geschehen ist. Der Fehler im Katasterplan hat für die grundsätzliche Entscheidung zum Umgang mit dem Güterbahnhofkomplex keine Bedeutung. Außerdem ist die Darstellung von Bestandsgebäuden im Bebauungsplan nur nachrichtlicher Natur und für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit irrelevant.</p> <p>Der Verlust an realisierbarer Wohnfläche durch den weitgehenden Erhalt des Güterbahnhofkomplexes wurde bereits im Wettbewerbsverfahren berücksichtigt und auf die Bebauung im Plangebiet umgelegt. Weitergehende Flächenkompensation, noch dazu wie in den Vorschlägen unterbreitet, ist städtebaulich nicht sinnvoll und konterkariert das bisherige Verfahren.</p> <p>Ein baulicher Hochpunkt wurde an dieser Stelle städtebaulich als räumliche Markierung des Platzes bewusst gesetzt und war im Wettbewerb sogar mit 7 Geschossen geplant. Im Bebauungsplan sind zwischen 4 und 6 Geschosse für dieses Gebäude festgesetzt, was eine Reduzierung der städtebaulichen Dichte im Projektverlauf bedeutet. Aus Sicht der Verwaltung wird die Güterhalle durch ein 4- bis 6-geschossiges Gebäude am östlichen Platzen nicht beeinträchtigt, da dies den künftigen Höhen im Plangebiet entspricht, das Gebäude in erster Linie in den offenen Platzraum wirkt und in Richtung Güterhalle keine Verschattungen auftreten.</p> <p>Die Ludwigstraße und Hügelstraße sind innerhalb des Südstadtgrundrisses aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht so prägend, dass sie eine achsiale Fortsetzung ins Güterbahnhofareal rechtfertigen, zumal sie durch die vielbefahrene B 28 (Reutlinger Straße) unterbrochen werden, was stadträumlich eine deutliche Zäsur bedeutet. Eine gute Anbindung</p>
--	--	--

	<p>abwechslungsreichen organischen Straßenverlauf der Südstadt. Die neu geplanten Straßen nehmen ohne Knicke und Versatz kaum Bezug auf zum vorhandenen Straßennetz, z. B. zum Sternplatz. Geprüft werden sollte, ob wirklich alle Straßen erforderlich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu prüfen sei, ob der städtebaulich dominante Kopfbau nicht die Aussicht von der Eisenbahnstraße auf Hohenübungen und die Stiftskirche verstellt.</li> </ul> <p><b>Erhalt Güterhalle und künftige Nutzung Güterhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Verfahren wird keine Rücksicht auf das Denk- und Mahnmal Güterhalle genommen. Es wird als „Störenfried“ betrachtet, das ein „Dilemma“ erzeuge.</li> <li>• Im Wettbewerb wurde der Erhalt des Denkmals nicht als verpflichtende Bedingung aufgenommen. Diese in der Auslobung getroffene Entscheidung ist sittenwidrig und nichtig.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Denkmal ist ausreichend zu erforschen sowohl aus bahntechnischer Sicht als auch in seiner Funktion als</li> </ul>	<p>des neuen Güterbahnhof-Quartiers wird auch ohne achsiale Straßenverlängerung bestehender Straßen in gleicher Weise gewährleistet. Es sind keine Vorteile zu erkennen, zumal eine solche Straßenführung ebenfalls den Abriss von Teilen des Güterbahnhof-Komplexes nach sich ziehen würde. Das im Bebauungsplan vorgesehene orthogonale Straßennetz sieht die Eisenbahnstraße als Hauptachse und verbindendes Element der Entwicklung, was auch der prägenden Ost-West-Ausdehnung des Plangebiets geschuldet ist. Die kurzen Querstraßen sind in der Hierarchie damit folgerichtig untergeordnet.</p> <p>Städtebaulich wichtige, räumlich übergeordnete Sichtbeziehungen werden in der Regel von markanten topografischen Punkten bzw. von baulichen Aussichtspunkten aus beurteilt. Die Eisenbahnstraße hat stadträumlich insgesamt keine herausgehobene Bedeutung, die es rechtfertigen würde, Bauungen im Hinblick auf die Aussicht auf Hohentübingen oder die Stiftskirche zu untersuchen. Da in der Eisenbahnstraße jedwede Bebauung nördlich derselben den Blick Richtung Altstadt verstellt, würde dies in der Konsequenz die Entwicklung als Ganzes in Frage stellen. Der Kopfbau nimmt mit seiner Höhe die prägenden Höhen aus der Umgebung (Blauer Turm, künftige Bebauung des Foyerareals) auf und dient der städtebaulichen Betonung der Spitze des Plangebiets. Räumlich erfüllt er damit seine Funktion als Auftakt und Entrée für das neue Stadtquartier.</p> <p>Im Auslobungstext zum Wettbewerb steht ausdrücklich: „Grundsätzlich ist es aus Sicht des Auslobers und der Stadt wünschenswert, wenn das Gebäude oder Teile des Gebäudes sinnvoll in den Entwurf integriert werden können.“ Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes und auch über das durchgeführte Wettbewerbsverfahren wurde also explizit der vollständige Erhalt der Güterhalle einschließlich der rückwärtigen überdachten Laderampe überprüft. Dabei konnte herausgearbeitet werden, dass eine Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet bei einem vollständigen Erhalt des Kulturdenkmals nicht städtebaulich vertretbar durchführbar ist. Ein wesentlicher Pluspunkt in der Bewertung des Siegerentwurfes war es, dass es mit dieser Lösung möglich ist, den Gebäudekomplex in wesentlichen Teilen zu erhalten und städtebaulich gut zu integrieren.</p> <p>Der Güterbahnhof Tübingen stellt in erster Linie ein Zeugnis der Bahngeschichte dar und aufgrund des weitgehend originären substantiellen Er-</p>
--	--	---

Anlage 3 zur Vorlage 53/2015

	<p>Zwangsarbeitsstätte für Kriegsgefangene im Zweiten Weltkrieg. Ein Teilabriss bedeutet u. a. eine Verhöhnung von Kriegsopfern.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neue Nutzungen müssen dem Denkmal angemessen und für dieses charakteristisch sein. Nutzungen in Form von Einzelhandel, Gastronomie oder Kindertagesstätte scheiden deshalb aus. Die Nutzung als Ort des Lern- und Dokumentationszentrums zum Nationalsozialismus wird befürwortet.</li></ul>	<p>haltungszustandes der zeitgenössischen Bauweise Anfang des 20. Jahrhunderts beachtenswert. Der Missbrauch der Güterhalle als Zwangsarbeitsstätte für Kriegsgefangene während des Zweiten Weltkriegs ist bei der denkmalpflegerischen Bewertung von untergeordneter Natur und begründet keinen zwingenden Erhalt der Gesamtanlage.</p> <p>Siehe obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen aus Stellungnahme Nr. 3 der Öffentlichkeit</p>
--	---	--