
Begründung

zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“



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 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 Schaffhausenstraße befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau bzw. als eingeschossige Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich. Die Fläche des Betriebsgeländes selbst ist derzeit bezüglich des Alters, der Höhe, Größe und Geschossigkeit der Gebäude sehr heterogen überbaut. Das Planungsgebiet selbst schließt im Westen mit einer öffentlichen Grünfläche ab, die einen kleinen Spielplatz aufnimmt, welcher sich allerdings in einem schlechten Zustand befindet.

In Abstimmung mit den Eigentümern hat die Verwaltung Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets definiert (vgl. im Einzelnen Vorlage 318/2011): Im westlichen Teil des Plangebiets soll aufgrund der benachbarten Wohnnutzung in Verbindung mit der geringen Grundstückstiefe ein möglichst hoher Wohnanteil mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Im mittleren Bereich des Plangebiets sollen gewerbliche Nutzungen überwiegen und im östlichen Bereich sollen – unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser – ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Dabei sollen sich die künftigen Gebäudehöhen an den benachbarten 2-3-geschossigen Gebäuden orientieren. Vorgesehen werden soll außerdem die Unterbringung von 3 Kinderbetreuungsgruppen mit zugehörigen Freiräumen. Der aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Sieger-Entwurf des Büros Hähnig & Gemmeke Architekten BDA wurde außerdem hinsichtlich der Empfehlungen des Preisgerichts aus der Sitzung vom 10.11.2011 in Abstimmung mit der Stadt überarbeitet und entspricht somit den im Vorfeld erarbeiteten Vorgaben.

Der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegende Rahmenplan erfüllt folgende städtebauliche Zielsetzungen: Vernetzung des neuen Quartiers mit der bestehenden Stadtstruktur, Konzeption einer nachhaltigen und robusten Grundstruktur für eine wirtschaftliche Entwicklung, Nutzungsvielfalt und Parzellierbarkeit, Integration historischer Bausubstanz als Identitätsträger für das Quartier, Schaffung hochwertiger öffentlicher Plätze, differenziertes Angebot an privaten Freiräumen sowie ein ökonomisches Erschließungskonzept. Durch diese Grundsätze wird die Tradition der Tübinger Quartiersentwicklungen fortgeführt, und ein neuer qualitätvoller Stadtbaustein kann entstehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Büros Hähnig & Gemmeke.

3. Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete Betrachtung des Entwurfs zeigt die gute Vernetzung mit der Umgebung. In erster Linie ist hier die bestehende Wegebeziehung im Westen zum Neckar zu nennen, welche schon heute über das Stauwehr die Gartenstraße im Norden anbindet. Sie wird aufgegriffen und mündet nun in einen neuen Platzbereich an der Brückenstraße, der durch eine hochwertige Freiraumgestaltung Aufenthaltsqualität besitzt. Nach Süden schließt sich die geplante neue Haltestelle der Regionalstadtbahn an mit direkter Anbindung an eine zentrale Unterführung in Verlängerung der Brückenstraße, welche das Gleisbett quert und somit in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer das Sidlerareal mit dem ebenfalls neuentwickelten Güterbahnhofsgelände verknüpft. Gleichzeitig wird auch die gesamte Südstadt attraktiv angebunden, sodass hier eine bedeutende überörtliche Verbindung entsteht. Die zahlreichen neuen Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung zwischen Bismarck- und Schaffhausenstraße verzahnen das Plangebiet zusätzlich mit der Umgebung und geben dem Quartier die notwendige städtebauliche Öffnung. Die neu angebotene Erschließung im Osten bietet in diesem Zusammenhang auf Dauer das Potential, den gewerblichen Verkehr im Bereich der Brücken- bzw. Bismarckstraße deutlich zu verringern und auch hier eine neue Beziehung zum Landschaftsraum Neckar zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept als solches gliedert sich in drei Abschnitte: Westlicher Bereich mit zwei um einen Innenhof herum gruppierten Gebäudekomplexen; mittlerer Bereich als zentrale Quartiersmitte mit hochwertig umgenutzter historischer Bausubstanz und einem Solitärgebäude, welche einen neuen attraktiven Quartiersplatz flankieren; östlicher Bereich mit Gewerbeflächen.

a) Westlicher Bereich

Im westlichen Abschnitt gruppieren sich neue und bestehende Gebäude um zwei platzartige Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität, die über ein inneres Fußwegenetz miteinander verbunden sind. Durch die bewusste Engstellung der Gebäude entstehen so charakteristische Gebäudeensemble und ruhige Innenbereiche. Unterstützt wird die Ensemblewirkung zusätzlich durch die baulichen Abstaffelungen der obersten Geschosse zum Innenhof hin. Die den Brückenplatz flankierenden Gebäuderiegel bilden den baulichen Auftakt und zusammen mit dem Platz ein repräsentatives Entrée für das künftige Sidlerareal. Die Erdgeschosszonen dieser beiden Gebäude gehen höhenteknisch nahtlos in den Platzbereich über und sorgen mit den dort platzierten gewerblichen Nutzungen für eine nachhaltige Belebung des öffentlichen Raums an der Schnittstelle zwischen Alt und Neu. Im übrigen Bereich entlang der Schaffhausenstraße wird der Höhenunterschied von Nord nach Süd freiräumlich über kleine zurückgesetzte Stützmauern mit Hinterpflanzungen bzw. durch Geländemodellierungen im Innenbereich aufgefangen. Hier im westlichen Planungsgebiet überwiegt eindeutig der Wohnanteil mit einem differenzierten Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die für verschiedenste Nutzergruppen attraktiven Wohnraum bereithält (Verhältnis Wohnen:Gewerbe ca. 90%:10%). Nach Osten stellt schließlich ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung den Übergang zur neuen Quartiersmitte her.

b) Mittlerer Bereich

Der mittlere Bereich zeichnet sich durch eine kompakte geschlossene Platzrandbebauung aus, welche überwiegend aus umgenutzter ortsbildprägender Bausubstanz besteht und an ihrer nordwestlichen Ecke durch ein neues Solitärgebäude akzentuiert wird. Die baulichen Fragmente der Vergangenheit prägen zusammen mit dem neuen Baustein des Solitärs nachhaltig den

Charakter dieser neuen Quartiersmitte und entfalten sowohl für Bewohner/innen und als auch für Besucher/innen des Areals ein wichtiges Identifikationspotential. Hier überwiegt die gewerbliche Nutzung (Verhältnis Wohnen:Gewerbe ca. 40%:60%). Hier finden u.a. sowohl die Räumlichkeiten und Werkstätten der LWV Eingliederungshilfe GmbH für Menschen mit Behinderung ihren Platz als auch ein dreigruppiges Kinderhaus inklusive Außenspielfläche. Darüber hinaus sind Büros, Dienstleistungen und Wohnen in einem attraktiven Mix geplant. Das siebengeschossige Solitärgebäude stellt den einzigen baulichen Hochpunkt innerhalb des neuen Quartiers dar und betont damit städtebaulich sinnfällig die neue Mitte des Quartiers. Nach Osten bildet schließlich erneut ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung den Übergang zu den gewerblichen Flächen im Anschluss.

c) Östlicher Bereich

Der östliche Bereich des Planungsgebiets ist zweigeteilt: Im Norden soll der Charakter der bestehenden Einfamilienhaussiedlung erhalten und durch großzügigere Freibereiche nach Süden aufgewertet werden. Im Süden des Gebiets entstehen an dieser Stelle wichtige neue Gewerbeflächen für Tübingen. Die Bebauung ist blockhaft kompakt zusammengefasst und wird durch senkrecht zur Straße stehende Gebäudescheiben räumlich gegliedert. Dazwischen spannen sich neue Freibereiche, die durchgrünt sind und oberirdische Stellplatzanlagen aufnehmen. Die neue Planstraße begrenzt das Planungsgebiet schließlich nach Osten, nimmt einen Großteil des gewerblichen Verkehrs auf und sorgt damit für eine deutliche Entlastung der Brücken- und Bismarckstraße.

4. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bismarckstraße,
- im Osten die Flst. Nr. 6259/3, 6259/5, 6836/2, 6836/1 und den südlichen Teil des Flst. Nr. 6835/6,
- im Süden durch die Schaffhausenstraße und
- im Westen durch die Brückenstraße

In den Bereichen MI 3 und MI 4 befinden sich Bestandsgebäude, die im Privateigentum stehen. Diese Bereiche werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die vorhandenen Nutzungen abzusichern und für die Zukunft sicherzustellen, dass sich eine Neubebauung auf diesen Grundstücken in das neue Quartier einfügt.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um die Grundstücke Flst. Nr. 6835/14, 6835/12, 6836 und 6835/6 östlich der Planstraße erweitert. Aus lärmtechnischen Gründen ist es erforderlich, dass auf diesen Grundstücken planungsrechtlich gesichert wird, dass sich hier auch künftig nur Nutzungen ansiedeln, die mit der heute vorhandenen Wohnbebauung an der Bismarckstraße verträglich sind.

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“ existieren diverse Bebauungspläne:

- Nr. 354, „Bismarckstraße, Abschnitt Friedrichstraße-Brückenstraße“, rechtskräftig seit 09.03.1979
- 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
- Nr. 36, „Stadtbauplan östlich der Karlsstraße“, genehmigt am 23.10.1911

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

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ werden diese Bebauungspläne/Ortsbaupläne überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ (mit Ausnahme des GE 2) für unanwendbar erklärt.

Für das GE 2 (Flst. Nr. 6835/14, 6835/12, 6836 und 6835/6 östlich der Planstraße) gelten nur die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Im Übrigen gelten die Regelungen in den Plänen Nr. 98, 240 (z. B. hinsichtlich der Baugrenzen und der GRZ, BMZ) weiter.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier (vgl. auch Nr. 1) wird das Gebiet als Mischgebiet und im östlichen Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen, 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 Quartier entstehen. Die Nutzungen sollen auf das Wohnen abgestimmt sein, dieses ergänzen und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen, sind wegen der negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung durch Lärm, Gerüche und des erhöhten Besucheraufkommen mit störendem Park-/Suchverkehr nicht mit der Wohnnutzung vereinbar und deshalb unzulässig.

Wie sich bereits aus den Vorgaben der Mehrfachbeauftragung ergab, soll im westlichen Teil des Plangebiets aufgrund der benachbarten Wohnnutzung in Verbindung mit der geringen Grundstückstiefe ein möglichst hoher Wohnanteil und eine gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Dies soll in einem Verhältnis von ca. 90% Wohnen und 10% Gewerbe geschehen. Im mittleren Bereich des Plangebiets sollen gewerbliche Nutzungen überwiegen: Zu diesem Zweck soll ein Anteil von ca. 40% Wohnnutzungen und 60% gewerblichen Nutzungen erreicht werden. Die % Angaben sind jeweils auf die Bruttogeschossfläche bezogen.

Um diese Vorgaben umzusetzen, sind im MI 1 (westlicher Bereich) im Erdgeschoss der Baufelder 1 und 2 und im 1. Obergeschoss des Baufelds 2 Wohnnutzungen ausgeschlossen. Damit soll zum einen die gewünschte städtebauliche Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe verbindlich umgesetzt werden und zum anderen soll damit sichergestellt werden, dass sich an der Brückenstraße öffentlichkeitswirksame Nutzungen ansiedeln. Die Brückenstraße wird in diesem Zusammenhang zu einer öffentlichen Platzsituation umgestaltet, so dass die flankierenden Erdgeschossnutzungen für eine Belebung des öffentlichen Raums sorgen können.

Im MI 2 (mittlerer Bereich) sollen im Erdgeschoss des Baufelds 2, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Baufelder 1, 3-6 und zusätzlich in den Obergeschossen 2-5 des Baufelds 5 Wohnnutzungen unzulässig sein. Auch hier soll die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung mit Wohnen und Gewerbe umgesetzt werden. Zum anderen wird dadurch erreicht, dass der sich zur Bismarckstraße öffnende, neu entstehende Platzbereich als Mitte des Quartiers wahrgenommen und belebt wird. Um bei der späteren Ausführung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, können Geschosse innerhalb eines Baufelds, bei denen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, mit anderen Geschossen getauscht werden, mit Ausnahme des Erdgeschosses, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass sich dadurch der Anteil der Wohnnutzung nicht erhöht.

In den Bereichen MI 3 und MI 4 sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Sie werden über die Festsetzung des Mischgebiets planungsrechtlich abgesichert, und es werden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass sich künftige Nutzungen in das neue Quartier einfügen.

Im sich östlich an das MI 2 anschließenden Gewerbegebiet sollen Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art (sofern nicht bestimmte Arten für unzulässig erklärt werden, vgl. unzulässige Nutzungen), 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 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 30% 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 Plangebiet und im angrenzenden Bestand sichergestellt werden. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe fügen sich nicht in die gewünschte kleinteilige 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.

Die Nutzungsausschlüsse des GE 1 gelten auch für das GE 2 östlich der Planstraße, auch wenn in diesem Bereich städtebaulich keine Neuordnung stattfinden soll. Damit soll - entsprechend den Empfehlungen aus dem Lärmgutachten – vgl. auch Nr. 7.1 Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - sichergestellt werden, dass sich in diesem Bereich dauerhaft nur Nutzungen ansiedeln, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die in diesem Bereich heute vorhandenen Wohnnutzungen sind auch künftig zulässig. Eine Einschränkung ergibt sich in diesem Bereich im Übrigen nicht aus dem neu aufzustellenden Bebauungsplan sondern schon aus der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die max. zulässige Gebäudehöhe
- die max. Anzahl an Vollgeschossen
- die max. Grundflächenzahl
- die max. Geschossflächenzahl
- im MI 4 zusätzlich durch die max. zulässige Traufhöhe

Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Entwurf, der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist. Die Höhen nehmen Rücksicht auf die westlich und entlang der Bismarckstraße angrenzenden, bestehenden Wohnbebauungen mit 2-3 Geschossen. Gleichzeitig wird ein eigenständiges, homogenes Quartier mit einzelnen wenigen Gebäudehochpunkten an zentralen Stellen gebildet, das ein hohes Identifikationspotenzial aufweist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als Höhe zwischen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe und der Attika bei Flachdachgebäuden bzw. der Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach festgelegt. Bei den bestehenden Gebäuden entlang der Bismarckstraße wird ergänzend zur Gebäudehöhe noch die Traufhöhe festgesetzt, um den heutigen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe ist maßgebend und wurde auf die Umgebungsbebauung und das angrenzende Straßenniveau abgestimmt. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,2 m über- und auch unterschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche des MI 4 und GE 1, die innerhalb der HQ 100 Überflutungslinie liegen; hier darf die Erdgeschossfußbodenhöhe aus

hochwassertechnischen Gründen grundsätzlich nur um 0,20 m überschritten werden und nur ausnahmsweise um 0,20 m unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

Das Plangebiet fällt topografisch von der Bismarckstraße zur Schaffhausenstraße um ca. 2 m. Um eine Einbindung der Gebäude in die Topografie zu gewährleisten, gleichzeitig aber Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und damit eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen, wird ergänzend zu den Festsetzungen der Gebäude- und Traufhöhen auch die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Durch die Gebäudeanordnung entstehen im MI 1 zusammen mit den Bestandsgebäuden im MI 3 zwei Hofsituationen mit privaten Innenhöfen. Die obersten Geschosse der Gebäude springen nach innen zum Hof um ca. 3 m zurück. Die Gebäude sollen sich zum ruhigen Innenhof hin abstaffeln und ausdifferenzieren. In diesem Zusammenhang kann der niedere Gebäudeteil als Dachterrasse genutzt werden. Um die Hofsituationen städtebaulich klar zu begrenzen und eine räumliche Geschlossenheit zu erzeugen, wird an den Gebäudekanten, die nicht direkt zum Platz hin orientiert sind, eine Baulinie festgesetzt, an der die vorgesehene Geschossigkeit zwingend einzuhalten ist.

Bei allen Gebäuden mit Flachdach 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 zurückzusetzen.

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 in den Mischgebietsgrundstücken max. 60% der Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet max. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt für die Hauptbaukörper.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 im MI 1-4 und bis zu einer GRZ von 0,9 im GE 1 überschritten werden darf.

Der Bebauungsplan ermöglicht im MI 1, MI 2 und MI 3 sowie im GE 1 die Errichtung von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch erhöht sich zwar die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, städtebaulich ermöglichen die Tiefgaragen jedoch eine geordnete Unterbringung von Fahrzeugen unterhalb der Geländeoberfläche. Dadurch kann der oberirdische Freibereich von Parkierung weitgehend freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Trotz der Überschreitungsmöglichkeit können auch die Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden, weil eine intensive Begrünung der Tiefgaragen von mindestens 60 cm vorgesehen wird. Weitere Anlagen wie z. B. Stellplätze und Nebenanlagen werden durch den Bebauungsplan auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Baunutzungsverordnung sieht auch für die Geschossflächen 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 1 und MI 3 sollen verdichtete Hofsituationen mit viergeschossigen Gebäuden entstehen. Im Bereich des MI 2 sollen sich vier- bis fünfgeschossige Gebäude um einen neu entstehenden Platzbereich gruppieren, die sich aus Bestandsgebäuden zusammensetzen. An dem großzügigen neuen Quartiersplatz entsteht als einziger Hochpunkt im Plangebiet ein siebengeschossiges Solitärgebäude, das städtebaulich selbstbewusst die neue Mitte markiert und als Orientierung im Stadtgefüge dient. Das hat zur Folge, dass für das MI 1 und MI 3 eine Geschossflächenzahl von 1,6 und für das MI 2 eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt wird.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen definieren das Baufeld und werden entsprechend dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Siegerentwurf festgelegt. In den Bereichen, in denen möglichst geschlossene Hofsituationen geschaffen werden sollen, werden Baulinien festgelegt. Die Baulinien spiegeln die städtebaulich an dieser Stelle gewünschte Verdichtung und räumliche Hofbildung wieder. Gleichzeitig wird auch hier eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung gewährleistet. Der Abstandsflächenfaktor nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg wird in diesen Bereichen geringfügig unterschritten, was städtebaulich vertretbar ist.

Entlang der Brückenstraße soll ein neuer öffentlichkeitswirksamer Aufenthaltsbereich geschaffen werden, der als räumlicher Verteiler für die neuen überörtlichen Wegeverbindungen z. B. zum Güterbahnhofsareal, zur Gartenstraße fungiert. Um die räumliche Gelenkwirkung auch baulich zu dokumentieren, darf der Baukörper an der Ecke Bismarckstraße/Brückenstraße (Baufeld 1) in ca. 2,00 m Tiefe ab dem 1. Obergeschoss auf die öffentliche Fläche der Brückenstraße auskragen, die lichte Höhe unter der Auskragung darf dabei 3 m nicht unterschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme des MI 4 (Bestandsbebauung entlang der Bismarckstraße) Tiefgaragen mit Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräume zulässig. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, unterirdische Parkieranlagen 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.

Im GE 1 sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch offene, nicht überdachte Stellplätze und Fahrradabstellanlagen zulässig sein. Damit soll den Gewerbeeinheiten auch eine oberirdische Parkierung ermöglicht werden und damit den besonderen Nutzungsanforderungen an Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Die oberirdischen Freibereiche sollen mit Ausnahme der Hauptgebäude möglichst frei von Nebenanlagen und Parkierung gehalten werden, um qualitätsvolle und gestaltete Freibereiche zu

schaffen.

Im MI 2 (mittlerer Bereich) werden im östlichen Bereich separate Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze ausgewiesen, die für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind. Die Stellplätze befinden sich außerhalb des entstehenden Platzbereichs und stellen damit keine Beeinträchtigung der Quartiersmitte dar. Damit können für die gewerblichen Nutzungen in angemessener Zahl oberirdische Stellplätze bereit gestellt werden.

Im MI 4 (bestehende Bebauung an der Bismarckstraße) werden im rückwärtigen Gartenbereich separate Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der Investorengemeinschaft, sollen aber an die jeweiligen Privateigentümer der Gebäude Bismarckstraße 76-90 veräußert werden. In diesen Bereichen soll es künftig möglich sein, Nebenanlagen zu errichten, die für eine gewisse Abschirmung des privaten Gartens nach Süden sorgen.

Im MI 4 sind darüber hinaus offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Bismarckstraße zulässig, sofern mindestens 50% der Grundstückslänge direkt entlang der Bismarckstraße und 50 % der Grundstücksfläche (Gesamtfläche zwischen vorderer Baugrenze und Bismarckstraße) gärtnerisch angelegt wird. Damit wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Tiefgaragen mit Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Ausführungen bei überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen). Die Zufahrtbereiche wurden so gewählt, dass Tiefgaragenzufahrten insbesondere wegen der Höhenverhältnisse zwischen Bismarckstraße und Schaffhausenstraße von der Schaffhausenstraße ins Gebäude integriert werden können. Separate Tiefgaragenrampen sind städtebaulich vor allem zum Schutz qualitätsvoller Freibereiche nicht erwünscht. Zufahrtsverbote wurden in den Bereichen festgesetzt, an denen eine Zufahrt aufgrund von angrenzenden Gehrechten und verkehrlichen Kurvensituationen zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

Um den Gewerbebetrieben auch eine oberirdische Parkierungsmöglichkeit zu bieten, sind im GE 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Durch die Festsetzung einer Baumpflanzung je 5 Stellplätze wird sichergestellt, dass trotzdem ein angemessener Grünanteil verbleibt.

Mit den obigen Regelungen wird eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen und Parkierungsanlagen unter Berücksichtigung von Qualitäten im Freibereich sichergestellt.

Da Teilbereiche des Plangebiets innerhalb der HQ 100 Überflutungslinie liegen, sind Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgarageneinfahrten, die innerhalb der HQ 100 Überflutungslinie liegen, mindestens auf dem hochwassersicheren Niveau 318,5 m ü NN zu errichten. Damit wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

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. Um ein Rückhalt des Niederschlagswassers der Gebäude mit Flachdach zu gewährleisten, sind die Gebäude extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen. Flächen für Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Das Niederschlagswasser bei Gebäuden mit Satteldach ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu vermeiden, werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen, ebenso sind Bitumen- und Foliendächer unzulässig. Die Versickerungsmulden sind entsprechend zu bemessen und mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Flächen für befestigte Wege und Plätze mit einem Mindestgesamtaufbau von 60 cm intensiv zu begrünen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen auf der Tiefgarage ausreichend begrünt werden, die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden und attraktive Außenräume zum Aufenthalt entstehen.

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

Schmutzwasser ist für eine Versickerung ohne Vorreinigung nicht geeignet und wird daher direkt in die öffentlichen Kanäle eingeleitet.

Geh- und Leitungsrechte

Östlich und westlich des MI 2 werden zwei Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Sie sollen jeweils eine öffentliche Durchwegung in Form eines Fuß- und Radwegs zwischen Schaffhausenstraße und Bismarckstraße ermöglichen. Darüber hinaus soll hiermit auch die Zugänglichkeit und Belebung des im MI 2 entstehenden Platzbereichs gewährleistet werden. Die Flächen bleiben im Privateigentum. Sie sind ergänzend zur Festsetzung als Gehrecht im Bebauungsplan mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

Auf den Flst. Nr. 6823 und 6824 verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Der Kanal ist in der Breite der festgesetzten Kanaltrasse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Universitätsstadt Tübingen festgesetzt, damit im Falle von Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen eine dauerhafte Zugänglichkeit gewährt werden kann. Der Kanal ist ergänzend zum Leitungsrecht im Bebauungsplan durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die Auswirkungen des vorhandenen und neu geplanten Gewerbe- und Industrielärms auf das neue Baugebiet, den Lärm des Neckarwehrs und den Verkehrslärm der Bismarckstraße, Schaffhausenstraße sowie der Bahnstrecke Reutlingen – Tübingen wie auch die Auswirkungen der neuen Verbindungsstraße zwischen der Bismarckstraße und der Schaffhausenstraße untersucht hat. Die schalltechnische Untersuchung vom 1.10.2012 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Verkehrslärm aus Straßen- und Schienenlärm liegt an der den Emittenten zugewandten Gebäudeseiten über den Orientierungswerten der DIN 18005. Deshalb sollten Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden, wobei wegen der Lage des Gebiets innerhalb des Stadtbereichs von Tübingen und wegen der Erschließung der Gebäude nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen. Diese müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der wesentliche Lärmkonflikt ergibt sich aus der derzeit schon bestehenden Wohnnutzung im Sidler-Areal (Bismarckstraße 76-90) wie auch der Wohnnutzung auf der Nordseite des Neckars. Die Neubebauung auf dem Sidler-Areal hat daher nur einen sehr geringen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen gewerblichen Nutzung im nordöstlichen Bereich. Beachtet werden muss, dass sich in dem nach Osten hin anschließenden Industriegebiet momentan noch Betriebe ansiedeln könnten, die eine Wohnnutzung auf dem Sidler-Areal ausschließen. Dieser potentielle Konflikt ist heute nicht gegeben, da die derzeit vorhandenen Nutzungen mit Wohnnutzung verträglich sind. Um diesen Zustand auch für die zukünftige Entwicklung sicher zu stellen, wird dieser Bereich als Gewerbegebiet mit einer Lärmkontingentierung planungsrechtlich festgesetzt.

Vom Neckarwehr im Norden des Plangebiets geht eine sehr hohe Lärmbelastung aus. Es ist per Definition eine technische Anlage zur Stromerzeugung. Somit gilt eigentlich die TA Lärm. Allerdings lässt die TA Lärm keine Konfliktbewältigung zu, da der Einsatz passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgesehen ist. Damit wäre die beabsichtigte Umwidmung des Gebiets von Industriegebiet zu Mischgebiet nicht möglich. Der Lärmgutachter weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass das Wasserrauschen des Wehrs im vorliegenden Fall dem Verkehrslärm zugewiesen werden kann. Außerdem kommt dem entgegen, dass es sich um ein als naturnah empfundenes Geräusch handelt.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich folglich aus dem Summenpegel der drei Lärmarten Straßenlärm, Schienenlärm und dem Wehr.

Für die geplanten Gewerbebauflächen auf dem Sidler-Areal und die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete wurde eine Lärmkontingentierung auf der Basis der DIN 45691 durchgeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass 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 Planstraße im Osten des Baugebiets steht im Einklang mit den Regelungen der 16. BImSchV. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben sich daraus nicht.

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 festgesetzt. Wohnnutzungen 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. Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Für die Gewerbeflächen GE 1 und GE2 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 dem Richtungssektorenplan ausdifferenziert werden.

Pflanzgebote

Zur Gliederung des Straßenraums und zur Betonung der städtebaulich relevanten Achsen im Bereich des Gehrechts werden Pflanzgebote festgesetzt. Es sind mittelkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Aus gestalterischen Gründen soll entlang des Straßenraums und im Bereich der Gehrechtsflächen eine einheitliche Art verwendet werden. Die empfohlenen Baumarten fügen sich in den vorhandenen Baumbestand am Neckar ein. Standortabweichungen sind in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern ein Verschieben aufgrund von Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen erforderlich ist.

Als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Mischgebiet MI 4 ist ein Pflanzstreifen mit Strauchpflanzungen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die empfohlenen Straucharten fügen sich in die Umgebungsbepflanzung ein und sind typische Pflanzen innerhalb verdichteter Quartiere.

Ebenerdige Stellplätze sind durch höchstämmige Laubbäume zu gliedern. Hierzu ist in Pflanzbeeten mit seitlicher Aufkantung alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Als Pflanzgebot festgesetzte Bäume entlang der Straße bzw. entlang der Gehrechtsflächen werden hierauf angerechnet. Aus gestalterischen Gründen soll innerhalb einer zusammenhängenden Gruppe von Stellplätzen je eine Baumart angepflanzt werden. Die empfohlenen Baumarten fügen sich in die Umgebungsbepflanzung ein. Hierdurch wird erreicht, dass trotz des hohen Versiegelungsgrades ein angemessener Grünanteil vorgehalten wird.

Entlang der Schaffhausenstraße werden 3 Bereiche mit Strauchpflanzung gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist innerhalb eines Streifens von 1,50 m eine Strauchpflanzung vorzunehmen. Mit dieser Regelung soll das Gelände nach Süden gärtnerisch abgefangen werden. Bei der Artenauswahl wurde darauf geachtet, dass sich diese in die Umgebung einfügen und quartierstypisch sind.

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.

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden getroffen, um einerseits den städtebaulichen Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung umzusetzen und andererseits die derzeitigen Bestandsgebäude künftig gestalterisch harmonisch in das neue Quartier einzubinden. Mit Ausnahme des MI 4 (Bestandsgebäude an der Bismarckstraße) sind deshalb einheitlich nur Flachdachgebäude zulässig. Die Bestandsgebäude an der Bismarckstraße (MI 4) sollen auch weiterhin als eigenständige Bebauungsstruktur mit dem heutigen Siedlungscharakter erlebbar bleiben. Deshalb sollen dort auch weiterhin nur Satteldächer in der Firstrichtung Ost-West zulässig sein.

Aus ökologischen 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). Entsprechend dem Bestand sind Satteldächer einheitlich in roten bis rotbraunen gedeckten Materialien einzudecken. Bei den Satteldächern im MI 4 ergeben sich Möglichkeiten für Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Dacheinschnitte bedeuten einen zu starken Eingriff in die Dachgestaltung und sind deshalb unzulässig. Dachaufbauten sind maximal bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Dabei ist vom Ortgang ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten, zum First und von der traufseitigen Außenwand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Damit soll die vorhandene ruhige Dachlandschaft erhalten bleiben und gleichzeitig verträgliche Möglichkeiten des Dachausbaus eröffnet werden.

Im kompletten Plangebiet sind grelle und fluoreszierende Farben an der Fassade unzulässig. Darüber hinaus sind im Mischgebietsteil metallische Fassaden unzulässig. Diese fügen sich nicht in ein gemischt genutztes hochwertiges Quartier ein, das an exponierter Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss, und werden deshalb ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind mit Flachdach einzudecken 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.

Im kompletten Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen, freistehende Automaten und Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Damit sollen die Werbeanlagen gestalterisch hochwertig ins Quartier eingebunden werden und von untergeordneter Natur sein, ohne auf eine angemessene Werbewirkung verzichten zu müssen. Die Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebiets (z. B. Bahngelände) werden so minimiert.

Um den gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet Rechnung zu tragen, sind im Mischgebiet nur Flachwerbeanlagen im Eingangsbereich des Erdgeschosses der Gebäude parallel zur Fassade zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 1 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.

Im Gewerbegebiet ist pro Gebäudeseite an der Fassade eine Flachwerbeanlage mit einer Tiefe von max. 15 cm, einer Höhe von max. 1,50 m und einer Größe von max. 7,50 m parallel zur Fassade zulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist unzulässig. Mit dieser Regelung wird Gewerbetreibenden eine angemessene Werbung ermöglicht, die mit Fassadenteilen und der Kubatur als Ganzes untereinander und mit der Umgebung verträglich ist.

Solaranlagen werden im Gebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind Solaranlagen bei Gebäuden mit Satteldach parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen.

Im Gewerbegebiet sind nur offene Einfriedungen mit Bepflanzungen zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Gewerbebetriebe sollen damit die Möglichkeit erhalten, Gewerbeflächen z. B. aus Sicherheitsgründen abzugrenzen wobei gleichzeitig eine gewisse Offenheit zum öffentlichen Straßenraum gewahrt wird.

Im MI 4 sind offene Einfriedungen mit Bepflanzung zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Damit können die Privatbereiche vom öffentlichen Straßenraum angemessen abgeschirmt werden, die Einfriedungen wirken aber aufgrund der Höhe und der Bepflanzung nicht als Abschottung.

Im Bereich des MI 1-3 wird ein neuer städtebaulicher Komplex mit Hofsituationen und öffentlich zugänglichen Bereichen entwickelt. Einfriedungen stehen hier dem offenen Charakter grundsätzlich entgegen. Aus topografischen Gründen sind im MI 1 zur Schaffhausenstraße hin jedoch Stützmauern in den gekennzeichneten Bereichen zum Abfangen des Geländes zulässig, sofern diese um 1,50 m vom Straßenraum zurückversetzt sind und max. 0,75 m hoch sind. Die Stützmauern werden zusätzlich durch Pflanzgebote gestalterisch eingebunden.

8. Erschließung

Das Gebiet ist an die Brückenstraße, die Schaffhausen- und Bismarckstraße und über diese Straßen an das örtliche Straßennetz angebunden. Als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit wird im östlichen Bereich des Gebiets eine neue Straße (Planstraße) errichtet. Die Straße wird durch die Investorengemeinschaft auf deren Kosten hergestellt. Hierüber wird im weiteren Verfahren zwischen Stadt und Investorengemeinschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Das 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. Das Niederschlagswasser von Gebäuden mit Satteldach ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern.

9. Grundstücksverkäufe/Erschließungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren wird zwischen Stadt und Objektgesellschaft ein Kaufvertrag abgeschlossen über folgende Flächen:

Im Bereich der Brückenstraße werden ca. 600 m² der derzeit planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche von der Stadt an die Objektgesellschaft veräußert. Die Fläche wird durch diesen Bebauungsplan dem Mischgebiet zugeschlagen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Brückenstraße wird die Stadt auf ihre Kosten einen öffentlichen Platzbereich herstellen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Schaffhausenstraße werden ca. 290 m² der derzeit als Industriegebiet ausgewiesenen und als Stellplatzfläche genutzten Fläche von der Stadt an die Objektgesellschaft veräußert. Die Fläche wird durch diesen Bebauungsplan dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Das Leitungsrecht auf den Flst. Nr. 6823 und 6824 (ca. 140 m² Fläche) wird im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen von der Objektgesellschaft über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt gesichert.

Ca. 240 m² werden für Gehrechte in Anspruch genommen. Die Gehrechte sind im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen von der Objektgesellschaft über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt zu sichern.

Die Stadt wird mit der Investorengemeinschaft einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der Planstraße im östlichen Bereich abschließen. Die Planstraße ist mit einem einseitigen Gehweg als öffentliche Straße nach Vorgaben der Stadt herzustellen. Die Investorengemeinschaft übernimmt die Herstellungskosten. Nach Herstellung wird die Straße kosten- und lastenfrei von der Objektgesellschaft an die Stadt als öffentliche Straße übertragen.

Die Investorengemeinschaft plant, im Bereich zwischen GE 1 und MI 4 Grundstücksteile an die Eigentümer im MI 4 zu veräußern, um deren Grundstücke nach Süden hin – in Teilbereichen auch mit der Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen – zu vergrößern.

10. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Das ehemalige Betriebsareal der Firma Sidler soll zu einem gemischten Quartier mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Dabei sollen die angrenzenden bestehende Nutzungen einbezogen werden. 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 hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße, Brückenstraße)	1.829,85 m ²
Mischgebietsflächen	15.938,95 m ²
Gewerbegebietsflächen neu	10.844,35 m ²
Gewerbegebietsflächen Bestand östlich der Planstraße	12.469,15 m ²

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ für die jeweiligen Bereiche ergibt sich eine zulässige Grundfläche von:

Mischgebietsfläche (15.938,95 m ² x GRZ 0,6)	9.563,37 m ²
Gewerbegebietsfläche neu (10.844,35 x GRZ 0,8)	8.675,48 m ²

Die Gewerbegebietsfläche östlich der Planstraße ist bereits im Bestand vorhanden. Durch den Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ ändert sich lediglich die Art der Nutzung und es werden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen. Die zulässige Grundfläche wird nicht verändert.

Damit bleibt für den eingriffsrelevanten Teil des Bebauungsplanes die zulässige Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Die Umweltbelange werden in den Abwägungsprozess eingestellt, von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB wird abgesehen.

11. Energie

Die gemischt genutzten Neubauten mit Wohnnutzung sollen den Anforderungen eines KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen.

12. Umweltbelange

Altlasten

Aufbauend auf der Historischen Erhebung und Orientierenden Erkundung der Boden- und Grundwasserkontaminationen auf dem Sidler-Areal vom 30.04.2010 wurde mit Datum vom 06.07.2012 eine bodenschutzrechtliche Neubewertung des Sidler-Areals durchgeführt. Aus der bodenschutzrechtlichen Neubewertung des Wirkungspfad des Boden-Mensch ergeben sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die geplante Nutzung als Kinderspielfläche/Wohngebiet bzw. Gewerbefläche keinerlei Einschränkungen.

Die Analysenergebnisse 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 im Rahmen der Baumaßnahmen durch die umfangreichen Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage 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 – Wohn-/Gewerbebebauung inkl. Kinderspielflächen und Grünflächen 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

Vgl. Ausführungen unter Nr. 7.1. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“.

Artenschutz

Im Plangebiet wurde 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 Ergebnisse festgehalten werden:

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 wurde ist auch eine Ausdehnung der Arbeiten auf einschließlich März möglich, da eine Besiedelung während der Arbeiten unwahrscheinlich ist.

Auf der Vorhabensfläche konnten mehrere Brutvogelarten, die entweder an Gebäuden brüten (Bachstelze, Hausrotschwanz, Straßentaube) oder die an Gehölze gebunden sind (Buch- und Grünfink, Mönchsgrasmücke, Amsel), festgestellt werden. Sie sind als siedlungstypische Arten relativ tolerant gegenüber Störungen. Durch akustische und visuelle Störreize kann es für sie zu Beeinträchtigungen während der Bauausführung kommen, die den Reproduktionserfolg mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können. Für häufige Arten, die regelmäßig auch Siedlungsbereiche als Brutlebensraum nutzen, ist jedoch von einer relativ großen Toleranz gegenüber Störungen auszugehen. Da es sich zudem 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 gehölbewohnenden 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.

Neuordnungen städtischer Quartiere und Gebäudesanierungen führen 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. Für die übrigen Gebäude 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 Plangebiets 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. Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude wird die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ 100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m empfohlen. Um Schäden zu vermeiden, wird zusätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und es besteht bereits heute Planungsrecht, das eine sehr weitgehende Versiegelung (große Baufenster, GRZ 0,7) zulässt. Mit dem Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ soll neues Planungsrecht geschaffen werden, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die angrenzend an ebenfalls bereits bebaute Gebiete durchgeführt wird. Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- und Sachschäden können durch die getroffene Festsetzung der HQ 100 sicheren Erdgeschossfußbodenhöhe wie auch der empfohlenen hochwassersicheren Bauweise ausgeschlossen werden. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden durch die Innenentwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt, da sich die versiegelte und nach heutigem Planungsrecht bebaubare Fläche durch das neue Planungsrecht nur geringfügig verändern wird. Da die neue Bebauung kleinteiliger wird, entstehen weitere Freiflächen, die auch als Rückhalteraum dienen können. Im östlichen Planbereich wird lediglich die Art der Nutzung verändert, eine zusätzliche Bebauung ist nicht vorgesehen.

Tübingen, den 27.03.2013