
Begründung

zum Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT hat das Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) erworben, verschiedene Nutzungsszenarien (vgl. Vorlage 226/2011) entwickelt und eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung eines Hotels durchgeführt. Ziel ist es, das innerstädtische Grundstück einer geordneten Nutzung zuzuführen. Der Abbruch der Bauruine des „Foyer“ ist bereits im Jahr 2012 erfolgt.

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beabsichtigt, außer dem bestehenden Fitnessstudio und dem Tanzlokal mit Restaurant eine Spielhalle in den Untergeschossen und auf den geschlossenen Fassadenteilen des Gebäudes großmaßstäbliche Werbeanlagen zur Fremdwerbung unterzubringen. Die derzeitige Büronutzung soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 19 und 21 markieren den südlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum und sollen mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Es wird eine hochwertige städtebauliche Entwicklung angestrebt. Teile der beantragten Nutzungsänderungen in den Bestandsgebäuden sind geeignet, die Erreichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen und dabei insbesondere die geplante Nutzungsmischung mit Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum zu erschweren. Deshalb müssen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ insbesondere Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe im Kontext mit dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich geprüft und planungsrechtlich geregelt werden. Insbesondere die für die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Friedrichstraße 21 beantragte Spielhalle und die großflächigen Werbeanlagen für Fremdwerbung an der Südfassade des Blauen Turms gefährden die städtebaulichen und gestalterischen Ziele. Auch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten könnte das Wohnen in der angestrebten Nutzungsmischung nachhaltig stören.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne existieren, die es ermöglichen, die o.g. Zielsetzungen umzusetzen, besteht ein Planungserfordernis.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ wird einerseits die Entwicklung des südlichen Eingangsbereichs zur Innenstadt angestrebt. Andererseits soll dieses Gebiet mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft werden. Dies soll durch eine urbane Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen sowie den vorhandenen kulturellen Einrichtungen geschehen.

Die Bestandsgebäude „Blauer Turm“ und „Kino Blaue Brücke“ auf den Grundstücken Friedrichstraße 19 und 21 sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Der Bereich soll in qualitätvoller Weise städtebaulich und gestalterisch entwickelt werden, um der Eingangsfunktion zur Innenstadt gerecht zu werden. Bei Planung und Realisierung ist zudem der Komplexität des Standorts Rechnung zu tragen: die Lage zwischen der „Blauen Brücke“ und der Steinlachbrücke, die öffentlichen Straßenräume und die städtebauliche Akzentuierung, mit der geplanten Bebauung des östlichen Güterbahnhofsgeländes korrespondieren soll. Zu berücksichtigen sind zudem die unmittelbare Lage am Steinlachufer, die Bahnlinie Tübingen – Stuttgart und die Blickbeziehung vom und zum denkmalgeschützten Schloss Hohentübingen. Von großem Wert ist außerdem die Blickbeziehung von der Hechinger Straße auf die Verbindungshäuser des Österbergs.

3. Städtebauliches Konzept

a) Westlicher Bereich / Grundstück Friedrichstraße 12 (ehemaliges Foyer)

Das städtebauliche Konzept für das derzeit unbebaute Foyer-Grundstück Friedrichstraße 12 wurde in einem mehrstufigen Planungsprozess erarbeitet, den die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT auf der Grundlage verwaltungsinterner Massenstudien mit den potenziellen Investoren durchführte. Resultat ist die Erstellung eines Sockelgeschosses, das nahezu das gesamte Grundstück überdeckt. Darauf sollen drei Einzelgebäude so gruppiert werden, dass ein Gebäude die Friedrichstraße fasst – und zusammen mit dem Blauen Turm den Eingang in die Innenstadt markiert - und mit den beiden anderen Gebäuden einen Hof auf dem Dach des Sockelgeschosses bildet.

Ein wesentlicher Baustein des zukünftigen Nutzungskonzepts ist die Ansiedlung eines Hotels an der Friedrichstraße. Es ist davon auszugehen, dass der Bau des Hotels, das mehrfach wegen seiner prägenden Wirkung am südlichen Stadteingang im Gestaltungsbeirat behandelt wurde, realisiert wird.

Da das Hotel nur eine Teilfläche des Grundstücks benötigt, vermarktet die WIT die weiteren Grundstücksteile separat. Als Nutzungen sind derzeit eine Sprachschule, eine Firma aus der IT-Branche und weitere Bürodienstleister sowie Wohnungen in der Verhandlung.

Das Foyer-Grundstück grenzt unmittelbar an den Gewässerrandstreifen der Steinlach an, der nicht überbaut wird. Der gewässerbegleitende Auwaldstreifen wird im Umweltfachbeitrag als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop klassifiziert und entspricht dem prioritären FFH-Lebensraumtyp 91E0 „Auwälder mit Erle, Esche und Weide“. An der Steinlach soll im Zusammenhang mit der Neubebauung eine naturnahe Umgestaltung erfolgen (JANY 2014). Diese Planung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts, auf relevante Aspekte für den Bebauungsplan wird dort jedoch hingewiesen. Insofern hat der Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ die Nähe des Gewässers mit dem Biotop zu berücksichtigen.

Das Foyer-Grundstück soll im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden.

b) Östlicher Bereich / Bestandsbebauung Friedrichstraße 19 und 21

Die beiden Grundstücke Flst.Nr. 6786 (Blauer Turm) und 6787 (Kino) östlich der Friedrichstraße sind geprägt durch die bestehenden Gebäude und ihre Nutzungen. Das Kino „Blaue Brücke“ hat zumindest Bedeutung für die Universitätsstadt Tübingen, ist aber auch Anziehungspunkt für kleinere Gemeinden in der Region. Im Blauen Turm ist derzeit ein Teil der Stadtverwaltung – und damit eine Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger - untergebracht. Die Folgenutzung dieser Büroflächen ist derzeit noch unklar. Ein Bauantrag zur Umnutzung in Wohnungen liegt vor. Auch durch die Größen des bestehenden Fitnessstudios, Restaurants und Tanzcafés im Blauen Turm werden Kunden und Gäste aus der Stadt oder näheren Umgebung angesprochen.

Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke östlich der Friedrichstraße als Kerngebiet ausgewiesen werden.

4. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Nordwesten/Norden durch den Uferrandstreifen der Steinlach, die Brücke über die Steinlach und die Bismarckstraße
- im Osten durch die Grundstücke Flst.Nr. 6788/1 und 6788/2
- im Süden durch die Bahnlinie

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,87 ha.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ sind im Flächennutzungsplan 1993 des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen, zuletzt geändert am 08.03.2013 als Flächen für den Gemeinbedarf (Foyer-Grundstück Friedrichstraße 12) und als gemischte Bauflächen (Friedrichstraße 19 und 21) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

b) Ortsbaupläne

Der Stadtbauplan „Östlich der Karlstraße“, gen. am 23.10.1911 und der Ortsbauplan „Blaue Brücke“ vom 28.08.1959 werden vom Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ überlagert und sind in dessen Geltungsbereich nicht mehr anzuwenden.

6. Planinhalt

6.1 Zeichnerischer Teil

Der Geltungsbereich und die zeichnerisch darstellbaren Planinhalte sind im Bebauungsplan-Entwurf vom 13.06.2014 dargestellt.

6.2 Textliche Festsetzungen

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

Das Foyer-Grundstück Flst.Nr. 6780/1 wird als Mischgebiet ausgewiesen, da hier Wohnungen, ein Hotel, Büroflächen sowie Dienstleistungen untergebracht werden sollen. Die gegenüberliegenden Grundstücke mit dem bestehenden Kino und dem Blauen Turm werden als Kerngebiet festgesetzt, da das Kino als Anziehungspunkt für die gesamte Stadt und ihre Umgebung eine kerngebietstypische Funktion ausübt. In beiden Gebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge – ausgeschlossen, da das knappe Angebot an Grundstücken im südlichen Stadtzentrum höherwertigen Nutzungen zugeführt werden soll.

Wie im Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ werden zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Wettbüros, Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Im Mischgebiet sollen deshalb auch Vergnügungsstätten allgemein unzulässig sein. Auch im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig, um den zentralen Versorgungsbereich durch unerwünschte städtebauliche Veränderungsprozesse nicht zu gefährden. Ausgenommen sind kulturelle Vergnügungsstätten wie z.B. Kinos oder Kleinkunstabühnen, um diesem

gesamstädtischen Bedarf in der Innenstadt nachkommen zu können. Ausnahmsweise können auch Tanzlokale zugelassen werden, wenn ausgeschlossen ist, dass Schall aus dem Betrieb in das östlich angrenzende Siedlungsgebiet emittiert wird und durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt ist, dass durch das Tanzlokal und seine Nutzer das Wohnen im Wohngebiet, im gegenüberliegenden Mischgebiet und im Kerngebiet nicht wesentlich gestört wird.

Im Kerngebiet soll außerdem Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die Schallimmissionen verursacht durch den umgebenden Straßen- und Schienenverkehr. Da im südlichen Stadtzentrum und damit auch im Kerngebiet eine gemischte Nutzung Ziel ist, darf die Wohnnutzung 40% der Bruttogrundrissfläche – Berechnung gemäß DIN 277 - nicht überschreiten.

Werbeanlagen als eigenständige Nutzung, die der Fremdwerbung im Sinne der Wirtschaftswerbung dienen, sollen ausgeschlossen werden, um das Ziel eines attraktives Versorgungszentrums und eines aufgewerteten Erscheinungsbilds in der südlichen Innenstadt zu erreichen. Die städtebauliche Gestaltung ist ein wesentlicher Aspekt bei der Entwicklung und Neubebauung des ehemaligen Foyer-Areals und des Eingangs zur südlichen Innenstadt. Die vorhandene Bebauung „Blauer Turm“ trägt maßgeblich zu diesem Erscheinungsbild bei, weshalb der Ausschluss von Fremdwerbung auch hier gelten soll.

Das Ziel der gestalterischen Aufwertung des südlichen Stadtzentrums und des Erhalts des Versorgungszentrums war bereits Gegenstand folgender Verfahren und Maßnahmen:

- Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“, rechtsverbindlich seit 22.05.2010,
- Sanierungssatzung „Südliches Stadtzentrum“, rechtsverbindlich seit 27.04.2013,
- Umgestaltung des „Zinser-Dreiecks“, Realisierung „Umbau Poststraße“ im Jahr 2013, „Umbau Friedrichstraße“ im Jahr 2014. Der dritte Bauabschnitt „Umbau Karlstraße“ wird im Jahr 2014 begonnen.

Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar im Gebiet ansässigen Betrieben dienen, sollen die begonnen Strategien für ein attraktives Ortsbild fortgeführt werden.

Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im benachbarten Gebiet zu vermeiden, sollen Werbeanlagen im Kerngebiet an den zum östlich angrenzenden Wohngebiet gerichteten Fassaden nicht zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das Plangebiet bildet den Eingang ins südliche Stadtzentrum und dies soll auch durch die Gebäude zum Ausdruck gebracht werden. Der Blaue Turm und das geplante Hotel sollen eine Art Tor bilden. Dem ehemaligen Foyer-Grundstück kommt daher die besondere Aufgabe zu, in dieser außergewöhnlichen stadträumlichen Situation mit schwieriger Topografie und sehr heterogener Umgebung eine neue Adresse zu bilden, die ein positives Image aufbaut und eine neue Identifikation schafft. Dies soll die Attraktivität des südlichen Stadtzentrums steigern und zur Stärkung der Innenstadt Tübingens beitragen.

Um in diesem Sinne das geplante städtebauliche Konzept realisieren zu können, müssen die festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Grundflächenzahl (GRZ) und in der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden.

Im Mischgebiet soll die Obergrenze für die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, um das topografisch schwierige Foyer-Grundstück sinnvoll nutzen zu können. Dies ist städtebaulich auch deshalb vertretbar, weil der direkt an den Geltungsbereich grenzende Gewässerrandstreifen und das Gewässervorland der Steinlach mit einer Gesamtbreite von ca. 15 m unbebaut bleiben und eine naturräumliche Zone bilden, die wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Die Gewässerentwicklung der Steinlach und die Gestaltung des Ufers wird in einem gesonderten Gewässerentwicklungsplan und in einem Wasserrechtsverfahren behandelt.

Im Kerngebiet ist gemäß BauNVO eine GRZ von 1,0 zulässig. Durch diese Festsetzung werden die Erweiterung der Bestandsgebäude sowie die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

Die in der BauNVO festgesetzte Obergrenze für die GFZ liegt im Mischgebiet bei 1,2. Sie soll zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts bis zu einer GFZ von 3,6 überschritten werden dürfen - bezogen auf die Summe aller Grundstücke im Mischgebiet. Für das geplante Hotel im MI 1 würde sich dabei bezogen auf dieses Grundstück eine GFZ von 5,0 ergeben, d.h. die Obergrenze für Mischgebiete wäre um 2,0 überschritten. Dies ist in diesem besonderen Fall städtebaulich vertretbar und richtig, weil die überbaubaren Flächen neben der Steinlach von großen, nicht überbaubaren Verkehrsflächen umgeben sind und damit keine Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft ausgelöst werden.

Bereits heute überschreitet der Blaue Turm bezogen auf die in der BauNVO festgeschriebenen Obergrenzen die GFZ im Kerngebiet um 1,5 und erreicht eine GFZ von 4,5. Bezogen auf alle Grundstücke im Kerngebiet ergibt sich jedoch heute eine GFZ von 2,9, die somit unterhalb der BauNVO-Obergrenze für die GFZ von 3,0 liegt.

Zukünftig sollen für die bestehenden Gebäude im Kerngebiet Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, die zu einer GFZ von 3,4 - bezogen das gesamte Kerngebiet - führt. Die Gebäudehöhen werden gemäß des Bestands begrenzt. Lediglich für das Kino Friedrichstraße 19 soll eine Gebäudeaufstockung entlang der Bismarckstraße erlaubt sein.

Bezogen auf den Blauen Turm ergäbe sich damit eine GFZ von 5,3. Die Obergrenze der BauNVO ist mit diesen Werten überschritten. Städtebaulich ist dies jedoch vertretbar, weil das städtebauliche Konzept von Blauem Turm und Kino erhalten bleibt und sich für das östlich angrenzende Siedlungsgebiet damit keine weitere erkennbare Beeinträchtigung ergibt.

Im Mischgebiet dürfen die Staffelgeschosse max. 70% der darunterliegenden Geschossfläche überdecken, um die Staffelgeschosse deutlich von den Regelgeschossen abzusetzen und eine bessere Einbindung in die Umgebungsbebauung herzustellen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese soll von Solaranlagen überschritten werden dürfen, um die Gewinnung von Energie zu ermöglichen. Auch für betriebsbedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlage sind Überschreitungen zulässig. Im Kerngebiet sollen außerdem senkrechte Mastantennen die Gebäudehöhe um max. 5 m überschreiten dürfen, damit diese Anlagen auf dem Bestandsgebäude errichtet werden können bzw. bestehende legitimiert werden. Um dennoch die stadträumliche Wirkung der maximalen Gebäudehöhen beizubehalten, sollen die Dachaufbauten einen Mindestabstand von der Attika einhalten.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet soll die städtebauliche Idee umgesetzt werden, dass auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss drei Einzelbaukörper errichtet sind. Deshalb wird für die Sockelzone geschlossene

Bauweise und für die darauf stehenden Einzelgebäude eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Das Abstandsmaß der Bauten, die in abweichender Bauweise errichtet werden dürfen, soll sich auf maximal 0,2 der Wandhöhe verringern dürfen, da für die Gebäudenutzungen aufgrund differenziert festgesetzter Kubaturen keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Die Tiefe der Abstandsflächen muss jedoch mindestens jeweils 2,50m betragen, um den Nachbarschutz zu gewährleisten.

Auch im Kerngebiet soll für den Sockel geschlossene Bauweise gelten, so wie die Bestandsbebauung derzeit errichtet ist. Damit soll die städtebauliche Idee des Gebäudekomplexes erhalten bleiben und auch zukünftig die östlich an diese Bebauung angrenzende Wohnbebauung vor dem Straßenverkehrslärm der Friedrichstraße geschützt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 3 und MI 4 sollen die Baugrenze entlang der Schaffhausenstraße bzw. entlang der Steinlach in bestimmten Geschossen um bis zu 2,0 m bzw. um bis zu 1,5 m zur Errichtung von Vordächern und Balkonen ausnahmsweise überschritten werden dürfen, um einerseits die Wohnqualität zu erhöhen und andererseits die Brandschutzauflagen erfüllen zu können.

Im Kerngebiet soll ausnahmsweise die Baugrenze in den Eingangsgeschossen - bezogen auf die Friedrichstraße - zur Errichtung von Vordächern, Podesten, Treppen und Rampen sowie Stützmauern überschritten werden dürfen, um die Gebäudezugänge und die Nutzung der Freianlagen zu ermöglichen.

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete – teils auch außerhalb des Geltungsbereichs – zu minimieren, sollen Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig sein. Im Mischgebiet MI 5 sollen Stellplätze auf der Dachfläche unzulässig sein, um eine Störung der Wohnnutzung um den gemeinsamen Innenhof zu vermeiden.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Da das Maß der baulichen Nutzung in beiden Gebieten bereits sehr hoch ist, sollen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Davon unberührt sollen die Anlagen zum Schutz von Hochwasser, die Erschließungsrampe und die in den ausgewiesenen Flächen zulässigen Stellplätze und Garagen bleiben. Außerdem sollen ausnahmsweise Werbeanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, die den örtlichen Bauvorschriften entsprechen, damit sich die angestrebten gewerblichen Nutzungen entsprechend präsentieren können.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind die Festsetzungen von Maßnahmen erforderlich. Die Entwicklung dieser Maßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan, dessen Inhalte in den Bebauungsplan integriert sind.

Um die Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt durch die Bebauung zu minimieren soll im Mischgebiet das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen der Steinlach zugeleitet werden. Dachmaterialien und Regenrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch

Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder das Oberflächenwasser gelangen können, sind unzulässig.

Die festgesetzten Dachbegrünungen sollen der Regenrückhaltung dienen. Da derzeit nicht bekannt ist, ob nachträgliche Dachbegrünungen auf den Bestandsgebäuden im Kerngebiet aus statischer Sicht herstellbar sind, soll in diesem Fall eine Ausnahme von der Festsetzung erteilt werden können.

Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit sollen es ermöglichen, die Gehfläche für Fußgänger entlang der Friedrichstraße etwas zu erweitern. Dennoch soll es hier jedoch möglich sein, ausnahmsweise eine Stele zu Werbezwecken zuzulassen, wenn sie die örtlichen Bauvorschriften einhält. Damit kann ein sich ansiedelnder Betrieb direkt vor seinem Gebäude werben. Im Bereich der Steinlach soll die Allgemeinheit an den Uferrandstreifen herantreten können, weshalb hier ein Gehrecht festgesetzt werden soll.

Die festgesetzten Fahrrechte sollen für die Anlieger und insbesondere der Feuerwehr die Zufahrt zu den Baugrundstücken ermöglichen.

Über die Leitungsrechte soll die Ver- und Entsorgung der anliegenden Baugrundstücke gesichert werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)), und V (71-75 dB(A)) festgesetzt, um die Wohnnutzungen und sonstigen schutzwürdigen Nutzungen vor Lärmbelastung zu schützen. Aus diesem Grund werden auch Festsetzungen zur Be- und Entlüftung getroffen. Nach Führung eines Einzelnachweises können die Festsetzungen unberücksichtigt bleiben, wenn aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Baumpflanzungen auf dem Platz an der Friedrichstraße und im Kerngebiet an der Schaffhausenstraße sollen als Baustein der Biotopvernetzung, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Gestaltung der jeweiligen räumlichen Situation dienen.

Auch die festgesetzten Bäume auf der Dachfläche im Mischgebiet MI 5 sollen den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung minimieren und die Aufenthaltsqualität der Hoffläche zwischen den Gebäuden steigern. Es wurden Baumarten ausgewählt, die langfristig an diesem speziellen Standort gedeihen können.

b) Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Kerngebiet sind die Dächer zu begrünen, da die Dachflächen nicht nur von der jeweiligen Nachbarbebauung sondern von den Höhenlagen der Stadt aus einsehbar sind und ein ansprechendes Bild geboten sein soll.

Die Hofflächen, die sich auf dem Sockelgeschoss im Mischgebiet MI 2 und MI 5 befinden, sollen gestalterisch als Platz-, Wege- oder Gartenflächen angelegt werden. Der Anteil der Gartenflächen muss insgesamt mindestens 30% betragen, um die Aufenthaltsqualität zusätzlich zu verbessern.

Bezüglich der betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlage) sollen die örtlichen Bauvorschriften gestalterische Beeinträchtigungen der Dachflächen verhindern. Dies begründet auch den Ausschluss von Parabolantennen oberhalb der zulässigen Gesamthöhe für technische Aufbauten.

Im Mischgebiet sollen Mastantennen ausgeschlossen sein, um das gewünschte stadtgestalterische Bild nicht zu beeinträchtigen. Im Kerngebiet sind bereits Mastantennen vorhanden. Die Zahl der senkrechten Mastantennen pro Dachfläche sollen jedoch auf drei beschränkt werden. Sie dürfen nur oberhalb von einer bestimmten Höhe errichtet werden, um eine Beeinträchtigung der Umgebung auszuschließen. Parabolantennen oder eine größere Anzahl von Mastantennen würden den Blick auf das Schloss stören, das unter Denkmalschutz mit Umgebungsschutz steht.

Solaranlagen

Solaranlagen sollen sich in gestalterisch verträglicher Weise einfügen. Deshalb werden Festsetzungen zu ihrer Platzierung getroffen.

Fassadengestaltung

Die Gebäude sollen sich in das Stadtgefüge Tübingens integrieren. Da die Gebäude des Bebauungsplangebietes im Kontext mit der Umgebungsbebauung und der Bebauung der Hanglagen – u.a. dem unter Denkmalschutz stehenden Schloss - optisch erfasst wird, werden allzu auffällige Materialien und Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die Arten, Anzahl und Größe der Werbeanlagen soll reguliert werden, um damit die gewünschte hochwertige Gestaltung des Gebietes, das den Eingang ins südliche Stadtzentrum darstellt, nicht durch unangemessene Werbeanlagen gefährdet wird.

Bei Werbeanlagen, die zur Steinlach ausgerichtet sind, müssen insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Eine Beleuchtung des Ufers und der Wasserflächen der Steinlach muss aus Artenschutzgründen unterbleiben.

Einfriedungen

Regelungen für Einfriedungen sollen für ein geordnetes Erscheinungsbild der Grundstücke sorgen.

Abstandsflächen

Die bauplanungsrechtlich festgesetzten verminderten Abstandsflächen werden auch gemäß Landesbauordnung festgesetzt, damit die Rechtslage eindeutig ist. Die Verminderung der nachbarschützenden Abstandsflächen ist unproblematisch, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist und die Gefahrenabwehr gegeben ist.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke der Bestandsgebäude „Blauer Turm“ und „Kino Blaue Brücke“, Flst.Nr. 6786 und 6787, sind über die Bismarckstraße und die Schaffhausenstraße erschlossen.

Das Foyer-Grundstück erhält eine Anbindung über die Friedrichstraße, indem am Brückenkopf ein kleiner Platz als öffentliche Verkehrsfläche ausgebildet wird. Hier sind die Zugangsmöglichkeiten zu den angrenzenden Gebäuden und über die Hoffläche auf dem Garagengeschoss zu rückwärtigen Gebäude. Der Platz bietet die Möglichkeit einer Vorfahrt mit Kraftfahrzeugen, jedoch keine Zufahrt zu Stellplätzen. Die Stellplätze befinden sich im Garagengeschoss, das über die Bismarckstraße/ Biererstraße/ Schaffhausenstraße angefahren werden kann. Auch zu diesem Zweck wurde in der Friedrichstraße eine Wendemöglichkeit (U-Turn) geschaffen. Im Garagengeschoss sind ca. 60 Stellplätze geplant. Bereits im Jahr 1998 wurden in der Baugenehmigung für das damals geplante Konzerthaus 39 notwendige Stellplätze zugelassen, die über die Schaffhausenstraße erschlossen werden sollten. Von den ca. 60 geplanten Stellplätzen entfallen ca. 20 auf die geplante Wohnnutzung, der Rest ist für die gewerbliche Nutzung und hier insbesondere für die Beschäftigten vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen durch Geschäftskunden wird wegen der Nutzung der nahe liegenden Parkhäuser als gering eingeschätzt. Insofern wird sich für das östlich gelegene Wohngebiet durch die geplante Nutzung des Foyer-Grundstücks keine größere zusätzliche Belastung ergeben als die, die von den für das Konzerthaus genehmigten Stellplätze ausgegangen wäre.

7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert.

Zur Sicherung des Feuerwehreinsatzes wird ein zusätzlicher Überflurhydrant im Bereich der Schaffhausenstraße erforderlich. Die Kosten dafür liegen bei der Stadt.

Auf dem Foyer-Grundstück werden die Stadtwerke Tübingen im Sockelgeschoss eine Trafostation errichten, die die geplanten Gebäude versorgt.

8. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

8.1 Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Beim Verfahren gem. § 13a BauGB sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Punkt 7 zu berücksichtigen. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits erstellte vorläufige Umweltbericht wurde im Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan „Foyer/Blauer Brücke“ fortgeschrieben als Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 13a ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB als vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt daher für diese Vorhaben.

Der Gewässerrandstreifen und das Ufer entlang der Steinlach – Gesamtbreite ca. 15 m - werden mit dem Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ nicht überplant. An der Steinlach soll im Zusammenhang mit der Neubebauung eine naturnahe Umgestaltung erfolgen (JANY 2014). Diese Planung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nicht Gegenstand des Umweltberichts, auf relevante Aspekte wird jedoch hingewiesen. Mit entsprechenden textlichen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Foyer/Blauere Brücke“ auf den Naturraum vermieden bzw. minimiert werden.

Flora und Fauna

Dem unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt im Hinblick auf die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung zu. Die Habitatpotenzialanalyse, die auch die Umgebung des Plangebietes berücksichtigt, listet als relevante Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechse) und Fische auf.

Der Teilbereich Friedrichstraße 19 und 21 ist bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Freianlagen sind mit einzelnen Kübelpflanzen begrünt, weiter östlich grenzen Hausgärten an. Außerhalb des Geltungsbereichs wird der Uferbewuchs der Steinlach im Bereich Bismarckstraße von einem Feldgehölz gebildet, der parallel verlaufende Fußweg von einer Lindenallee begleitet. Die Fläche an der Schaffhausenstraße südlich des „Blauen Turms“, auf der neue Stellplätze entstehen sollen, ist mit Ziersträuchern, Ruderalvegetation und einer jüngeren, vitalen Platane bewachsen.

Das Foyer-Grundstück besteht überwiegend aus einer aufgefüllten Kiesfläche, die im Rahmen des Gebäudeabrisses eingeebnet, verdichtet und vorübergehend als Parkplatz genutzt wurde. Eine Spundwand sichert den 7 m Höhenunterschied zur Brücke Friedrichstraße. Parallel zur Steinlach schließt an eine Verwallung entlang der Böschungsoberkante eine Hochwasserschutzmauer an, für deren Erstellung Gehölzrodungen vorgenommen wurden. Diese und die Baumfällungen aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgten unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Neubebauung auf dem Foyer-Grundstück und bauliche Veränderungen am Gebäude „Blauer Turm“ kommt es voraussichtlich zum Verlust einzelner Vogelniststätten und Fledermausquartiere. Dies ist vor Baubeginn zu kontrollieren. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Der im Bereich des Foyer-Grundstücks nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende gewässerbegleitende Auwaldstreifen entlang der Steinlach ist gemäß Umweltfachbeitrag als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop klassifiziert und entspricht dem prioritären FFH-Lebensraumtyp 91E0 „Auwälder mit Erle, Esche und Weide“ und unterliegt daher einem besonderen Schutz.

Die Steinlach und der gewässerbegleitende Gehölzsaum ist Jagdgebiet und Flugkorridor für Fledermäuse. Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind bei Gehölzfällungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Foyer/ Blauer Turm“ erfolgen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wie das Anbringen von Nisthilfen in der näheren Umgebung an geeigneten Bäumen erforderlich. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungen zu regeln. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen zum Schutz der Fledermäuse vor Störungen durch Streulicht oder durch eine Beleuchtung der Steinlach. Zudem sind insektenfreundliche Leuchtmittel sind zu verwenden.

Vom angrenzenden Bahngelände können streng geschützte Zauneidechsen in die bisher unbebaute Fläche einwandern, weshalb ein Schutzzaun aufgestellt wurde, der während der gesamten Bauzeit aufrecht zu erhalten ist. Unmittelbar vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen auf dem zu bebauenden Gelände befinden.

Besonders oder streng geschützte Fischarten kommen in der Steinlach nicht vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Fischart Groppe im Sinne eines Umweltschadens nach § 19 BNatSchG können durch Regelung bau- oder betriebsbedingter Gewässereinleitungen in die Steinlach verhindert werden. Durch die Neubebauung wird nicht in das Gewässerbett der Steinlach eingegriffen, sodass es durch den Bebauungsplan zu keinen Beeinträchtigungen für die Fischfauna kommt.

Der im Plan gekennzeichnete Baum südlich des Blauen Turms soll dauerhaft erhalten bleiben. Festsetzungen regeln Baumpflanzungen auf dem Platz an der Friedrichstraße und auf dem Dach des Sockelgeschosses der geplanten Bebauung auf dem Foyer-Grundstück.

Boden, Wasser

Durch die Neubebauung werden eine nach Abbruch der Bauruine des ehemals geplanten Konzerthauses und ehemaliger Foyer-Gebäude entstandenen aufgefüllten Schotterfläche sowie eine kleine Grünfläche versiegelt und der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt. Durch ein Entwässerungskonzept, welches die Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung vorsieht und durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge werden jedoch negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss vermieden.

Es ist keine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen, und gegebenenfalls erforderliche Tiefgründungen mittels Pfahlgründungen beeinträchtigen das Grundwasser nicht.

Noch vor In-Kraft-Treten der Novellierung des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) am 01.01.2014 wurde das Foyer-Grundstück durch Hochwasserschutzmaßnahmen - bestehend aus Damm, Hochwasserschutzmauer und mobilem Dammbalkenverschluss – soweit hochwassersicher gemacht, dass nicht mehr damit zu rechnen ist, dass das Grundstück bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) überflutet wird. Damit handelt es sich nicht mehr um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 65 Abs. 1 WG. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg wird in der nächsten Überarbeitung dementsprechend angepasst.

Dennoch besteht für das Foyer-Grundstück (Flst.Nr. 6780/1) und Teile der Grundstücke Friedrichstraße 19 und 21 (Flst.Nr. 6786 und 6787) das Risiko, bei extremen Hochwasserereignissen überflutet zu werden (HQ_{extrem}). Es wird deshalb darauf hingewiesen, bei der Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden bei HQ_{extrem} entgegenzuwirken. Strategien sind dabei das Ausweichen (Höhenlage der Gebäude, Aufständern von Gebäuden), Widerstehen (Verhindern von Wassereintritt, Abdichten, Sperrventile) oder Nachgeben (Vorbereitung auf Teilflutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung). Insbesondere wird hingewiesen auf eine hochwasserangepasste Gründung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung von Installationen für Strom, Gas, oder von Öltanks.

Klima, Luft

Aufgrund der bestehenden Bebauung im südlichen Stadtgebiet Tübingens dringen die bodennahen Kaltluftströme entlang des Steinlachtals nur in geringem Ausmaß bis ins Plangebiet vor. Eine weitere

Bremswirkung dieser Kaltluftzufuhr durch die Neubebauung im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Umgebung. Die Kaltluftströme in größerer Höhe werden durch die Bebauung nicht beeinflusst.

Durch den Verkehr auf der B28 und der Friedrichstraße besteht eine deutliche Belastung durch Luftschadstoffe.

Das Kleinklima soll insbesondere im Sommer durch die bauplanungsrechtlich festgesetzten Bäume positiv beeinflusst werden. Durch die Beschattung der Plätze wird zudem die Aufenthaltsqualität verbessert. Bei der Artenauswahl wurden die klein-klimatischen Verhältnisse in besiedeltem Bereich berücksichtigt.

Landschaft

Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und Eignung als Erholungsraum betrachtet.

Prägend und städtebaulich dominant ist derzeit das achtstöckige Gebäude „Blauer Turm“. Der Landschaftsraum wird durch die Steinlach und das naturnahe südliche Ufer mit prägendem gewässerbegleitendem, naturnahem Gehölzstreifen und breitem Vorland charakterisiert. Das nördliche Ufer ist naturfern ausgeprägt und im Bereich „Foyer“ wenig attraktiv. Nördlich des östlichen Teilbereichs „Blauer Turm“ befindet sich im Mündungsbereich der Steinlach in den Neckar die Gaststätte „Casino“ mit einer kleinen Grünanlage.

Derzeit bestehen wegen des Abbruchs der Foyer-Bebauung (Ruine des ehemals geplanten Konzerthauses und Foyer-Bebauung) von der Blauen Brücke aus Sichtbeziehungen zum oben beschriebenen Steinlachabschnitt, aber auch zu den Gleisanlagen und dem Güterbahnhof und weiter in das südliche Stadtzentrum mit dem öffentlichen Straßenraum. In größerer Entfernung ist die Stadtsilhouette Tübingens mit den kulturhistorisch bedeutenden, denkmalgeschützten Gebäuden „Schloss Hohentübingen“ und „Stiftskirche“ sowie in Richtung Nordosten die historische Bebauung des Österbergs sichtbar.

Für Erholungssuchende besteht östlich der Friedrichstraße der stark frequentierte, attraktive Fußweg entlang von Steinlach und Neckar mit einer städtebaulich prägenden Lindenallee, der nach der Mündung der Steinlach am Neckar weitergeführt wird. Vom Gelände „Foyer“ existiert über eine Fußgängerbrücke im Südwesten eine schlüssige, jedoch gestalterisch unattraktive Verbindung über die Steinlach und weiter zur Innenstadt.

Durch die Neubebauung, die teilweise die Höhe des „Blauen Turms“ erreicht und sorgfältig entwickelte Fassaden- und Freianlagengestaltungen aufweist (die Projekte werden im Gestaltungsbeirat behandelt), soll der Eingang in das südliche Stadtzentrum aufgewertet werden. Das Gebiet wird gegenüber dem Bestand verdichtet. Das neue Quartier soll jedoch im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv gestaltet werden. Die Eingangsfunktion in das südliche Stadtzentrum wird ablesbar werden. Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen von der Schaffhausenstraße und der Friedrichstraße aus auf den Grünzug entlang der Steinlach zum Teil unterbrochen. Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sollen diese Beeinträchtigung mindern.

Durch Erhalt der bestehenden Platane südlich des Blauen Turms wird die Eingrünung des Treppenaufgangs sichergestellt.

Mensch / Bevölkerung

Zwischen dem östlichen und westlichen Teilgebiet verläuft die stärker befahrene Friedrichstraße, südlich grenzt die Bahnlinie Reutlingen - Tübingen und die dahinter liegende B 28 an. Von den Straßen und der Bahnlinie aus wirken Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf das Baugebiet. Auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung Baden-Württemberg 2010 und den Zugzahlen der Deutschen Bahn AG wurden Lärmgutachten bei freier Schallausbreitung ohne Bebauung sowie mit Bebauung erstellt (BRAUNSTEIN 2012 und WÖRN & BRAUNSTEIN 2013). Weitere Lärmemissionen könnten von dem Tanzlokal im Gebäude Friedrichstraße 21 ausgehen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen und des Schienenverkehrs ergeben sich Lärmbelastungen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 liegen. Auf dem Foyer-Grundstück reduzieren sich durch die lärmabschirmende Wirkung der Neubauten entlang der Friedrichstraße und Schaffhausenstraße die Werte auf der lärmabgewandten Seite jedoch, sodass im nordwestlichen Bereich Richtung Steinlach und teilweise im Innern des Baugebiets auch in den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte eingehalten werden können.

An den straßen- und schienenzugewandten Fassaden des Neubaugebietes und der Bestandsbebauung kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte bezogen auf schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Büroflächen. Deshalb sind hier die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungen zu erbringen. Bei der Bestandsbebauung auf der Ostseite der Friedrichstraße könnte auch auf die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zu den unbelasteten Seiten abhelfen.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ist in den Innenräumen ein ausreichender Lärmschutz gegeben, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Die heutzutage übliche Wärmeschutzverglasung erfüllt in der Regel bei üblichen Fensterflächenanteilen ohnehin die Anforderungen an LPB III, sodass erst ab Lärmpegelbereich IV ein höherer Aufwand entsteht.

Die Feinstaubemissionen (PM₁₀) durch Schienenverkehr liegen weit unter den Beurteilungswerten der TA Luft. Daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch schienenverkehrsbedingten Feinstaub auf die menschliche Gesundheit zu rechnen.

Auswirkungen durch elektromagnetische Felder durch den Bahnbetrieb sind aufgrund der großen Unterschreitung der Grenzwerte nicht anzunehmen.

Ein großer Teil des Plangebietes liegt laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW (2014) innerhalb der Überflutungsflächen eines Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 65 Abs. 1 WG bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}). Risiken für die menschliche Gesundheit können bei extremen hochwasserbedingten Überflutungen ausgehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine geschützten Kultur- oder Baudenkmale. Auch mit Bodendenkmalen ist im Bereich der geplanten Neubebauung nicht zu rechnen, da es sich um ein aufgeschüttetes Areal handelt. Falls im Zuge der Bauarbeiten dennoch archäologische Funde angetroffen werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Plangebiet wirkt auf die Stadtsilhouette von Tübingen mit den dominanten kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden Stiftskirche und Schloss Hohentübingen, für die lt. § 15 Abs. 3 DSchG ein

Umgebungsschutz besteht. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Sichtbeziehung auf die kulturhistorisch bedeutsame Stadtsilhouette, indem die geplanten Gebäudehöhen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde festgesetzt und begrenzt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bei extremen Hochwasserereignissen können Sachschäden an Gebäuden sowie an Ver- und Entsorgungseinrichtungen entstehen. Durch Berücksichtigung dieser Risiken bei der Bauwerksplanung und Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements können mögliche Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch die bereits ausgeführte Hochwasserschutzmaßnahme kommt es durch die geplante Bebauung weder zu einer Erhöhung des Hochwasserspiegels noch zu nachteiligen Auswirkungen für die Ober- oder Unterlieger.

Durch den Bahnbetrieb können Erschütterungen verursacht werden, dies ist in der Bauwerksplanung zu berücksichtigen.

8.2 Statistik

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,87 ha. Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Öffentliche Verkehrsflächen (Friedrichstraße/Schaffhausenstraße)	3.370,00 m ²
Mischgebietsflächen	3.240,30 m ²
Kerngebietsflächen Bestand östlich der Friedrichstraße	2.089,90 m ²

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ für die jeweiligen Bereiche ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 5.330,20 m². Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB darf somit durchgeführt werden.

9. Grundstückskäufe

Es erfolgt eine Grundstücksbereinigung entlang der Böschungsoberkante der Steinlach sowie entlang der Nordseite und im Bereich des westlichen Endes der Schaffhausenstraße, hier zur Errichtung einer Wendeanlage. Die Flächen werden von der Stadt erworben. Für eine kleine Teilfläche entlang der Schaffhausenstraße erfolgt ein Grundstückstausch zwischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen WIT und der Stadt.

Zur Herstellung des öffentlichen Platzes an der Friedrichstraße wird die Stadt das erforderliche Grundstück erwerben.

Tübingen, 03.11.2014