

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen- /Brückenstraße"</b> <b>Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag, Teil-Satzungsbeschluss</b>
Bezug:	318/2011, 19/2012, 123/2013
Anlagen: 2	Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 mit Kennzeichnung des Bereichs für den Teilsatzungsbeschluss (Anlage 1) Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 2)

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen.
2. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags (vgl. Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ in der Fassung vom 27.03.2013 wird mit Ausnahme des GE 1 nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO mit Ausnahme des GE 1 als selbständige Satzung beschlossen.

## Ziel:

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 Hähmig & Gemmeke.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

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

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. Mit dem Entwurf wurde eine gute städtebauliche Grundfigur erarbeitet, die einen sinnvollen Übergang vom Gewerbegebiet im Osten zum Wohngebiet westlich der Brückenstraße mit einer intensiven Nutzungsmischung und guten Wohnmöglichkeiten erreicht.

Zur Umsetzung des Siegerentwurfs ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

### **2. Sachstand**

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates hat in der Sitzung am 13.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 27.03.2013 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Montag, den 27.05.2013 bis einschließlich Freitag, den 28.06.2013 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

#### **2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **Deutsche Telekom Technik GmbH (18.07.2013)**

Es wird auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.

Die Telekom beteiligt sich an der Erschließung in Koordination mit anderen Versorgungsträgern.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Telekom vom 01.03.2012 wurde bereits in Vorlage 123/2013 behandelt. Das

Ergebnis wurde der Telekom mit Schreiben vom 14.05.2013 mitgeteilt. Es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Landratsamt Tübingen (25.06.2013)**

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Regierungspräsidium nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Ausfertigung des Bebauungsplanes zu übersenden ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Hochwasserschutzes auch für den östlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE 2) zu beachten sind. Die vorliegende wasserwirtschaftliche Untersuchung ist diesbezüglich zu ergänzen. Ebenso sind für das GE 2 hochwassersichere Erdgeschossfußbodenhöhen vorzusehen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der Wassergesetznovelle die Bereiche, die bei einem HQ 100 überschwemmt werden, innerhalb des rechtlich verbindlichen Überschwemmungsgebiets des Neckars liegen. Dies hat zur Folge, dass deren Bebauung nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz verboten sein wird. Diese Konstellation kann nur vermieden werden, wenn bereits im Bebauungsplan eine Hochwasserfreilegung der vom HQ 100 betroffenen Bereiche durch entsprechende Aufschüttungen vorgesehen wird und die tatsächliche Freilegung auch vor Inkrafttreten der Wassergesetznovelle ausgeführt wird. Nach dem Inkrafttreten der Wassergesetznovelle sind Erhöhungen der Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebiets verboten.

Da die dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplan vorgegeben wird, entfällt die wasserrechtliche Erlaubnispflicht. Die Schadlosgkeit der Beseitigung ist durch den Bebauungsplan zu gewährleisten. Im Bebauungsplan sollte die Bemessung der Versickerungsmulden festgelegt werden. Die prinzipielle Eignung des Untergrunds für eine Versickerung sollte geprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlung des bestehenden Industriegebiets in ein Gewerbegebiet im nordöstlichen Bereich (Bereich GE 2) eine faktische Begrenzung für die im verbleibenden Industriegebiet vorhandenen Betriebe, insbesondere im Nachtzeitraum, darstellt. Fraglich ist, wie die notwendige Geräuschkontingentierung außerhalb des Plangebiets sichergestellt wird. Der Gutachter führt aus, dass der Lärmkonflikt zwischen der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung im Plangebiet und der benachbarten Industrie nur dadurch gelöst werden kann, dass die Belastung durch Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets sowie auch die Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets beschränkt wird. Angemerkt wird, dass die für die Zusatzkontingente maßgeblichen Richtungssektoren wie auch die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan definiert und gekennzeichnet werden.

Der Lärm der Wasserkraftanlage wurde dem Verkehrslärm zugerechnet. Um den Lärmkonflikt zwischen Verkehr und Mischgebietsbebauung zu lösen, wurden im Bebauungsplan entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Inwieweit diese Vorgehensweise im Streitfall rechtlichen Bestand hätte kann nicht beurteilt werden. Bedacht werden sollte, dass sich möglicherweise durch die Ausweisung des Mischgebiets Beschränkungen des Betriebs der Wasserkraftanlage ergeben.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Regierungspräsidium erhält nach Rechtskraft von Bebauungsplänen regelmäßig entsprechende Ausfertigungen.

Der östliche Bereich des Gewerbegebiets (GE 2) wurde bewusst nicht in die wasserwirtschaftliche Untersuchung einbezogen, weil hier lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Im Übrigen gilt das bestehende Planungsrecht mit Baufenstern und Nutzungskennziffern weiter. Die Hochwasser-

belange sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Bereiche, die bei einem HQ 100 überschwemmt werden, liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Im Überschwemmungsgebiet sind nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz sowohl die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen wie auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. § 78 Wasserhaushaltsgesetz sieht für beide Konstellationen Ausnahmeverordnungen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße ist nach Auffassung der Verwaltung auch im Überschwemmungsgebiet möglich, da es sich hier nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets handelt, sondern lediglich um die Umnutzung einer bestehenden Industriebrache mit bestehenden Baurechten. Bei der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben sind die dann ggf. geltenden Ausnahmetatbestände des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen. Selbstverständlich hat jeder Grundstückseigentümer innerhalb des HQ 100 Bereichs die Möglichkeit, das Gelände vor Inkrafttreten des Wassergesetzes durch entsprechende Aufschüttungen anzuheben und damit hochwassersicher zu machen.

Der Boden im Plangebiet ist prinzipiell für eine Versickerung geeignet. Deshalb wurden die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen. Zur Gewährleistung der Schadlosigkeit wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf Gebäuden mit Flachdach anfallende Niederschlagswasser über eine Dachbegrünung zurückgehalten wird und auf dem Grundstück oder über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Versickerungsmulde geleitet und dort zu versickern ist. Bei Gebäuden mit Satteldach ist das Niederschlagswasser in eine Versickerungsmulde zu leiten und dort zu versickern. Die Größe der Versickerungsmulden wird im Rahmen des Einzelbauvorhabens festgelegt.

Die bestehenden Industriegebiete werden durch den Bebauungsplan weder durch die Festsetzung des Mischgebiets noch durch die Umwandlung des Industriegebiets in ein Gewerbegebiet eingeschränkt. Nach Aussagen des Lärmgutachters werden die zulässigen Emissionen des Industriegebiets bereits heute durch die tatsächlich vorhandenen, angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt. Notwendige Geräuschkontingentierungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurde z. B. auch das GE 2 im östlichen Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und mit einem Kontingent belegt. Weitere Kontingentierungen außerhalb des Bebauungsplangebiets sind nicht erforderlich. Die notwendigen Richtungssektoren und auch die Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan dargestellt.

Mangels entsprechender Regelwerke für Wasserkraftanlagen wurde der Lärm der Wasserkraftanlage durch den Gutachter im vorliegenden Fall dem Verkehrslärm zugeschlagen. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmkonflikte zwischen Wasserkraftanlage und Mischgebietsbebauung gelöst. Zusätzliche Einschränkungen der Wasserkraftanlage durch den neuen Bebauungsplan ergeben sich nicht, da auch die Wasserkraftanlage heute schon Rücksicht auf die Bestandsbebauung nehmen muss.

#### **Verband Pro RegioStadtbahn (24.06.2013)**

Gefordert wird eine barrierefreie Ausführung der vorgesehenen Haltestelle der Regionalstadtbahn.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbau von Haltestellen ist grundsätzlich nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Realisierung der Regionalstadtbahn ein barrierefreier Ausbau von Haltestellen für die Regionalstadtbahn erfolgt.

#### **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (21.06.2013)**

Es wird auf die geotechnischen Hinweise und Empfehlungen des LGRB vom 24.02.2012 hingewiesen. Sie wurden bereits als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Regierungspräsidium Tübingen (28.05.2013)**

Nach den Hochwassergefahrenkarten ist ein Teilbereich des Planungsgebiets bei einem HQ 100 betroffen. Hier sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements frühzeitig im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden, z. B. die Maßnahmen „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“, „Kommunale Krisenmanagementplanung“, „Informationen und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teilbereich des Planungsgebiets liegt in einem HQ 100 Bereich. Die einzuhaltenden Bestimmungen wurden beachtet und abgearbeitet, vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Behandlung der Stellungnahme des Landratsamts Tübingen (25.06.2013).

Die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Sie werden unabhängig von Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und durchgeführt.

**DB Services Immobilien GmbH (15.05.2013)**

Es wird auf die Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 17.02.2013 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in Vorlage 123/2013 behandelt. Das Ergebnis wurde der DB bereits mit Schreiben vom 14.05.2013 mitgeteilt.

**2.2 Teilsatzungsbeschluss**

Die Tübinger IT-Firma Syss GmbH hat seit einiger Zeit Interesse am Erwerb von Flächen im GE 1 zur Umsiedlung und Erweiterung ihres Firmenstandorts signalisiert. Die Firma Syss GmbH ist derzeit im Mühlenviertel in Derendingen ansässig. Die dortigen Betriebsflächen reichen längerfristig nicht mehr aus.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ hat die Firma Syss GmbH ein erstes Betriebskonzept ausgearbeitet. Dieses Konzept wurde im Gestaltungsbeirat am 19.04.2013 vorgestellt. Sowohl der Gestaltungsbeirat als auch die Verwaltung haben der Firma Überarbeitungspunkte weitergegeben. Das Konzept wird derzeit von der Firma überarbeitet. Die Eigentümer der Flächen des GE 1 und die Firma Syss GmbH sind in intensivem Kontakt. Um ggf. planungsrechtlich auf die betrieblichen Bedürfnisse der Firma Syss reagieren zu können, möchte die Verwaltung bis zum Vorliegen eines abgestimmten Betriebskonzepts den Bebauungsplan im Bereich des GE 1 zurückstellen. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ vorläufig nur in Teilen zur Satzung gebracht werden.

**2.3 Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität im MI 1 und MI 2 schließen Stadt und Objektgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag (vgl. Anlage 2). Im Vertrag wird seitens der Stadt u. a. gefordert, mindestens 3 Architekturbüros bei der Planung und Ausführung der Vorhaben einzu-

schalten. Neben der Einhaltung des KfW 70 Energiestandards werden verschiedene Maßnahmen für den Artenschutz sowie die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans verlangt. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags ist auch die Herstellung und Kostentragung der östlichen Planstraße durch die Objektgesellschaft.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die unter 2 genannten Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abzuwägen. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags wird befürwortet, um die städtebauliche und gestalterische Qualität der Planung zu sichern. Der Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften sollen mit Ausnahme des GE 1 als jeweils selbständige Satzung beschlossen werden.

### **4. Lösungsvarianten**

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, wäre eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler mit Wohnen und Gewerbe auf der Grundlage des in der Mehrfachbeauftragung als Siegerentwurf hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfs nicht möglich.

### **5. Finanzielle Auswirkung**

Die Planungs- und Gutachterkosten werden von der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen getragen. Hierzu wurde zwischen Stadt und Objektgesellschaft ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

Für die Umsetzung des Entwurfes ist die Einbeziehung von Teilen der kleinen Grünfläche entlang der Brückenstraße erforderlich. Die Stadt wird hierzu mit der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG einen Kaufvertrag abschließen (vgl. hierzu auch Vorlage 214/2013). In dem Kaufvertrag wird die Stadt entlang der Brückenstraße eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> und im östlichen Bereich der Schaffhausenstraße ca. 290 m<sup>2</sup> Fläche an die Investorengemeinschaft verkaufen. Die Geh- und Leitungsrechte durch das Plangebiet werden durch Dienstbarkeiten im Kaufvertrag gesichert.

Die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG wird die östliche Planstraße auf ihre Kosten herstellen.

Die Stadt wird den Bereich an der Brückenstraße auf ihre Kosten platzartig aufwerten. Hierbei ist vorgesehen, als Ersatz für die entfallenden Elemente auf der Grünfläche Spielmöglichkeiten in die Neugestaltung zu integrieren. Eine Planung liegt derzeit noch nicht vor. Die Kosten für die Aufwertung des platzartigen Bereiches an der Brückenstraße werden in den städtischen Haushalt eingestellt.

Zwischen Stadt und Objektgesellschaft wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (vgl. 2.3 sowie Anlage 2).

### **6. Anlagen**

- Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 mit Kennzeichnung des Bereichs für den Teilsatzungsbeschluss (Anlage 1)
- Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 2)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage Nr. 123/2013 verwiesen. Maßgebend für den Teilsatzungsbeschluss sind der Bebauungsplan, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 27.03.2013.