

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen-
/Brückenstraße - Teil 2", Billigung des Planentwurfs
und erneuter Auslegungsbeschluss**

Bezug: 318/2011, 19/2012, 123/2013, 291/2013

Anlagen: 5
Anlage 1_Entwurf des Bebauungsplans vom 12.03.2014
Anlage 2_Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 12.03.2014
Anlage 3_Entwurf der Begründung vom 12.03.2014
Anlage 4_Städtebaulicher Rahmenplan vom 03.03.2014
Anlage 5_Bebauungsplan Nr. 485 "Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße"

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bismarck-, Schaffhausen-, Brückenstraße – Teil 2“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.03.2014 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Finanzielle Auswirkungen	Keine	Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des östlichen Teils des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler zu einem hochwertig genutzten Gewerbegebiet an der Schnittstelle zwischen dem Mischgebiet Neckarbogen und dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet Unterer Wert.

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.

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 Bismarckstraße befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau bzw. als eingeschossige Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich. Die komplette Fläche des Betriebsgeländes selbst ist bezüglich des Alters, der Höhe, Größe und Geschossigkeit der Gebäude sehr heterogen überbaut.

In Abstimmung mit den Eigentümern hat die Verwaltung Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gesamtgebiets definiert (siehe hierzu Vorlage 318/2011), auf deren Basis eine Mehrfachbeauftragung erfolgte. Der im November 2011 gekürte Sieger-Entwurf Neckarbogen des Büros Hähmig & Gemmeke bildete nach einer Überarbeitungsphase die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ (siehe hierzu Vorlagen 19/2012 und 123/2013).

Die Tübinger IT-Firma SySS GmbH (siehe Firmenbeschreibung unter Nr. 2) hat im Frühjahr 2013 Interesse am Erwerb von gewerblichen Bauflächen im östlichen Plangebiet signalisiert, mit dem Ziel, ins Sidlerareal umzusiedeln und den Betrieb deutlich zu erweitern. Der derzeitige Firmenstandort im Mühlenviertel in Derendingen reicht aufgrund stark wachsender Umsatzzahlen und des zu erwartenden Mitarbeiterzuwachses nicht mehr aus. Im Rahmen der Erarbeitung des firmeneigenen Betriebskonzeptes (vorgestellt im Gestaltungsbeirat am 19.04.2013) hat sich aus Sicht der Verwaltung gezeigt, dass der sehr differenzierte Städtebau des Entwurfs des Büros Hähmig & Gemmeke auf der Gewerbefläche nicht die notwendige Flexibilität bot, um auf spezielle Nutzeranforderungen angemessen reagieren zu können.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ durch den Gemeinderat Tübingen erfolgte schließlich am 30.09.2013 (Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 05.10.2013 / B-Plan Nr. 485). Es wurde allerdings aus den obigen Gründen nur ein Teilsatzungsbeschluss herbeigeführt, der die geplante Gewerbefläche westlich der Planstraße von der Rechtskraft aussparte. Für diese GE-Fläche sollte in einem nachgeordneten Verfahren auf der Basis eines abgestimmten gewerblichen Betriebskonzeptes der Firma SySS GmbH ein separater Bebauungsplan erarbeitet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ umfasst den gewerblichen Teil des Gesamtprojekts Neckarbogen und ist das Ergebnis dieses städtebaulichen Entwicklungsprozesses.

2. Firmenbeschreibung der SySS GmbH

Die Tübinger Firma SySS GmbH wurde 1998 von Herrn Schreiber noch während seines Studiums der Informatik an der Universität Tübingen gegründet und zählt heute zu den renommiertesten Dienstleistungsunternehmen in der IT-Sicherheit. Die spezielle Ausrichtung der Firma auf sogenannte Penetrationstests (also Sicherheitstests von IT-Infrastrukturen aller Art) macht die SySS GmbH mittlerweile zu einem vielfach nachgefragten Partner großer internationaler Unternehmen. Dabei führt sie Sicherheitstests auf höchstem technischem Niveau mit neuester Soft- und Hardware durch.

Die Mitarbeiterschaft für ein solch spezialisiertes Feld rekrutiert die SySS GmbH laut Herrn Schreiber insbesondere von der Universität Tübingen und bietet so Absolventen der Informatik, Mathematik, Medienwissenschaften und Physik - sogar aus geisteswissenschaftlichen Bereichen für das SySS-eigene Lektorat - einen attraktiven Arbeitsplatz. Außerdem besuchen den Firmensitz der SySS GmbH in Tübingen über das Jahr hinweg IT-Fachkräfte aus ganz Europa für mehrtägige hauseigene Schulungen.

Das besondere Fachwissen der Firma SySS GmbH wird vor allem von Kunden nachgefragt, die Neuentwicklungen oder unternehmensrelevante Daten schützen wollen, so z. B. Unternehmen aller Branchen und Größen. Dazu zählen unter anderem: Basler Versicherungen, Bosch, Bundeswehr, CreditPlus Bank, Daimler, Deutsche Bank, Deutsche Flugsicherung, Festo, Hewlett-Packard, Innenministerium/LKA Niedersachsen, SAP, Schaeffler, Schufa, T-Systems sowie die Union Investment.

Seit ihrer Gründung 1998 hat die Firma SySS GmbH stetig wachsende Umsatzzahlen verzeichnet und sich kontinuierlich vergrößert. Gegenwärtig sind am Firmensitz in Tübingen 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestellt. Für das begonnene Kalenderjahr 2014 wird mit einem Umsatzwachstum von 25 % gerechnet.

3. Sachstand

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet stellt den östlichen Bereich des städtebaulichen Gesamtkonzepts Neckarbogen dar, welches sich in drei Abschnitte gliedert:

- Westlicher Bereich mit zwei um einen Innenhof herum gruppierten Gebäudekomplexen (Verhältnis Wohnen:Gewerbe = 90%:10%)
- Mittlerer Bereich als Quartierszentrum mit umgenutzter historischer Bausubstanz und einem Solitärgebäude, welche einen attraktiven Quartiersplatz flankieren (Verhältnis Wohnen:Gewerbe = 40%:60%)
- Östlicher Bereich mit neuen Gewerbeflächen.

Diese neuen, für Tübingen wichtigen Gewerbeflächen befinden sich im Übergangsbereich zwischen der zukünftig gemischt genutzten neuen Quartiersmitte des Sidlerareals im Westen und der gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Unterer Wert im Osten. Während im Westen und Osten des Plangebiets eher großformatige Baukörper das

städtebauliche Bild prägen, schließt sich im Norden für das Umfeld eher untypische kleinteilige Bebauung an. Die südliche Kante wird durch die Schaffhausenstraße und das Gleisbett der Deutschen Bahn gebildet.

Das Plangebiet ist gut mit der Umgebung vernetzt: In fußläufiger Entfernung ist vor allem die bestehende Wegebeziehung im Westen zum Neckar zu nennen, welche schon heute über das Stauwehr die Gartenstraße im Norden anbindet. Südlich der Brückenstraße ist eine neue Haltestelle der Regionalstadtbahn geplant, mit direkter Anbindung an eine zentrale Unterführung, welche das Gleisbett quert und somit in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer das Sidlerareal mit dem ebenfalls neuentwickelten Güterbahnhofsgelände verknüpft. Zwei neue Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung flankieren das Gelände direkt und eröffnen neue Wege von der Schaffhausenstraße zum Landschaftsraum des Neckars: Im Westen ist im Übergangsbereich zum Mischgebiet ein neuer Fuß- und Radweg vorgesehen. Die neue Straße im Osten soll die angrenzenden Gewerbebetriebe erschließen und bietet zudem auf Dauer das Potential, den gewerblichen Verkehr im Bereich der Brücken- bzw. Bismarckstraße deutlich zu verringern.

Das städtebauliche Konzept für die Gewerbeflächen im Plangebiet zielt darauf ab, sich in seiner baulichen Kompaktheit und Differenziertheit in das heterogene Umfeld einzufügen. Es reagiert aber auch gleichzeitig durch die höhenteknische Staffelung und den freiräumlichen Abschluss nach Norden auf die vorhandene Bebauung.

Die durch den LWV (Eingliederungshilfe GmbH für Menschen mit Behinderung) und einen Bootsbauer temporär genutzte Shedhalle im Westen des Areals wird planungsrechtlich auf Bestandsschutz gesetzt. Künftig soll hier an der Schnittstelle zur Quartiersmitte ein neuer viergeschossiger ost-west-orientierter Gewerberiegel entstehen, der mit seinen 15 m Gebäudehöhe die Regelhöhe der Quartiersplatzbebauung des Sidlerareals aufnimmt.

Daran anschließend entwickelt sich in drei Bauabschnitten (BA) ein neuer Büro- und Gewerkekomplex, der künftig in erster Linie das stark wachsende Tübinger IT-Unternehmen SySS aufnehmen soll. Das vier- bis sechsgeschossige Hauptgebäude (1. BA), bestehend aus zwei Büroriegeln und einem schlanken Verbindungsbau, ist mit seiner Längsseite parallel zur Schaffhausenstraße orientiert. Es setzt mit seinen sechs Geschossen an der Schaffhausenstraße einen städtebaulichen Akzent im Gewerbegebiet, analog zum Solitärgebäude (23 m Höhe) als Hochpunkt an der Quartiersmitte des Mischgebiets. Nach Norden staffelt sich der Gebäudekomplex schrittweise auf 15 m höhenteknisch ab und nimmt so Rücksicht auf das kleinteilige Umfeld im Bestand. Östlich angrenzend öffnet sich ein zentraler Erschließungshof, der den Eingangsbereich für das Hauptgebäude bildet und mit offenen Parkplätzen belegt ist. Der 2. und 3. BA besteht zur Schaffhausenstraße hin aus einem fünfgeschossigen Gebäudekomplex (19 m Höhe) mit drei stirnseitig zur Straße ausgerichteten Riegeln, die über eingerückte Zwischenbauten miteinander verbunden sind und so den Straßenraum rhythmisieren. Zur städtebaulichen Betonung der räumlichen Ecksituation Schaffhausenstraße/Planstraße ist der letzte Riegel wieder sechsgeschossig (23 m Höhe). Hinter diesem Komplex ist ein leicht aus der Achse gedrehtes Parkhaus mit zueinander versetzten Halbebenen (max. Höhe nach Norden 13,80 m bzw. nach Süden 15,20 m) geplant, welches von Westen über die innere Erschließung zugänglich ist.

Freiräumlich wird das Gewerbegebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Gärten der Bestandsbebauung hin durch einen 5 m breiten Grünstreifen mit einer Baumreihe abgeschirmt. Im Norden der Gewerbefläche sind auch die durchgrüneten Aufenthaltsbereiche im Freien für die Mitarbeiterschaft vorgesehen, mit Anschluss an den geplanten Fuß- und

Radweg im Westen in Richtung Neckar. Entlang des öffentlichen Raums sorgen vereinzelte Baumstandorte für eine Gliederung der Vorbereiche und des Straßenbildes.

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Der östliche Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler soll zu einem hochwertigen Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet stellt planungsrechtlich den noch fehlenden Baustein des Gesamtprojekts Neckarbogen dar. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

Das Plangebiet mit neuen Gewerbegebietsflächen hat eine Größe von ca. 1,1 ha (exakt 10.854,97 m²). Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ ergibt sich eine zulässige Grundfläche von: 10.854,97 m² x GRZ 0,8 = 8.683,98 m².

Damit bleibt für den eingriffsrelevanten Teil des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ die zulässige Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird daher analog zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass die Umweltbelange zwar in den Abwägungsprozess eingestellt werden, aber von einer formalen Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB abgesehen wird.

Aufbauend auf den Verfahrensschritten und Gutachten des Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ wird das Verfahren für den noch nicht zur Rechtskraft geführten Gewerbegebietsteil mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ wieder aufgegriffen. Mit dem vorliegenden gesonderten Verfahren wird planungsrechtlich dem geänderten städtebaulichen Konzept auf der GE-Fläche westlich der Planstraße Rechnung getragen. Es startet mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Gutachterlich wurde für das Plangebiet eine neue schalltechnische Untersuchung und eine Verschattungsstudie erstellt, um die Verträglichkeit des neuen Konzepts für das Umfeld nachzuweisen. Außerdem wurde die Funktionsfähigkeit des bestehenden Hochwasserschutzwalls und dessen Unbedenklichkeit im Hinblick auf den Hochwasserabfluss des Neckars gutachterlich bestätigt.

Nachfolgend sind zur Information die Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 485 „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ vom Juni 2012 aufgeführt, die für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 2“ relevant sind.

3.2.1 Für den GE-Teil relevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aus B-Plan Nr. 485

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 485 „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ vom Juni 2012 gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Hinweis: In der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Februar 2012 wurden Bedenken vorgetragen, dass die Neuplanung im GE

Verschattungen der bestehenden Gebäude Bismarckstraße 76-90 und damit Beeinträchtigungen der vorhandenen Solaranlagen auslösen könnte. Um solchen Einwendungen auch beim vorliegenden Bebauungsplan begegnen zu können, wurde eine Verschattungsstudie angefertigt. Diese 3D-Studie stellt in den für die Jahreszeiten maßgebenden Monaten März, Juni, September und Dezember jeweils am 21. jeden Monats den Schattenverlauf von 10-16 Uhr dar. Es zeigt sich, dass lediglich im Dezember zeitweise Verschattungen auftreten, was aber aufgrund des sehr niedrigen Sonnenstandes selbst bei niedrigen Gebäuden im bebauten Kontext normal ist. Das bedeutet, die Neuplanung im GE führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung.

3.2.2 Für den GE-Teil relevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus B-Plan Nr. 485

Deutsche Telekom Technik GmbH (18.07.2013)

Es wird auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 1.3.2012 verwiesen.

Diese lautete folgendermaßen: Auf die vorhandenen Telekommunikationslinien ist Rücksicht zu nehmen. Soweit Telekommunikationslinien nicht mehr zur Verfügung stehen, sind die entstehenden Kosten zu erstatten. Eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationslinien in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und ausreichenden Planungssicherheit möglich. (Nutzung der Verkehrswege, ggf. Leitungsrechte, Nutzungsvertrag mit Telekom zur Herstellung der Hauszuführungen, Dimensionierung der Gebäude und Zeitpunkt der Bebauung, Aufstellung von Schaltgehäusen, Koordination mit Tiefbaumaßnahmen)

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

Umgang mit der Stellungnahme durch die Verwaltung im vorliegenden B-Plan:

Die Investoren haben bereits mit der Telekom Kontakt bezüglich des Netzausbaus aufgenommen. Die obige 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 mit Inkrafttreten der Wassergesetznovelle (also ab 1.1.2014) 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 Schadlosigkeit der Beseitigung ist durch den Bebauungsplan zu gewährleisten. Im Bebauungsplan sollte die Bemessung

sung der Versickerungsmulden festgelegt werden. Die prinzipielle Eignung des Untergrunds für eine Versickerung sollte geprüft werden.

Umgang mit der Stellungnahme durch die Verwaltung im vorliegenden B-Plan:

Die Thematik Hochwasserschutz ist für den nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebiets relevant. Das Gelände des GE 2 lag bis Ende 2013 noch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckars (siehe nachrichtliche Übernahme der alten HQ 100-Überflutungslinie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Um das GE 2 komplett aus dem HQ 100-Überflutungsbereich herauszunehmen, wurde Ende 2013 (und damit vor Inkrafttreten der Wassergesetznovelle) ein Hochwasserwall mit einer Höhe von 318,20 m (Tübinger Höhe) entlang der nördlichen und östlichen GE 2-Gebietsgrenze errichtet (gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Die Fertigstellung der Maßnahme wurde dem Landratsamt Tübingen von der Verwaltung mit Schreiben vom 20.12.2013 mitgeteilt. Die Fläche wird also bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet. Eine Auswirkung des Walls auf den Hochwasserabfluß im Neckar ist laut Gutachter nicht zu erwarten. Der oben beschriebene, bestehende Hochwasserwall wurde im vorliegenden Bebauungsplan zur Sicherung außerdem planungsrechtlich festgesetzt: Er ist mit seiner Höhe von 318,20 m dauerhaft zu erhalten und seine Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Er kann allerdings auf der GE 2-Fläche durch eine funktionsgleiche Hochwasserschutzmaßnahme in gleicher Höhe ersetzt werden (z.B. Hochwasserschutzmauer oder komplette Anhebung der ansonsten von HQ 100 betroffenen Geländebereiche). Durch diese Regelungen ist der notwendige Hochwasserschutz dauerhaft gewährleistet, bei gleichzeitiger Flexibilität in der künftigen Ausgestaltung der Maßnahme.

Der Boden im Plangebiet ist prinzipiell für eine Versickerung geeignet. Deshalb wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen. Zur Gewährleistung der Schadlosgkeit wurde 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 zu leiten und dort zu versickern ist. Die Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden auszubilden, die genaue Größe wird im Rahmen des Einzelbauvorhabens festgelegt. Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sind außerdem mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (21.06.2013)

Es wird auf die geotechnischen Hinweise und Empfehlungen des LGRB vom 24.02.2012 hingewiesen.

Diese lauteten folgendermaßen: Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von jungen, überwiegend sandig-kiesigen Flussablagerungen des Neckars. Die Mächtigkeit dieser quartären Schicht ist nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Grabfeld- bzw. der Stuttgart-Formation (früher „Gipskeuper“ bzw. „Schilfsandstein“) an. Möglicherweise kommt im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden. Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich

sein, wird ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden empfohlen. Die jungen Flussablagerungen bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Die verwitterten Ton- und Tonmergelsteine des Mittelkeupers können in Einschnitten rutschanfällig sein. Die Sulfatgesteine der Grabfeld-Formation können stellenweise stark verkarstet sein. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Sie wurden bereits als Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 485 aufgenommen.

Umgang mit der Stellungnahme durch die Verwaltung im vorliegenden B-Plan:

Diese Hinweise wurden auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

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“.

Aus dem Referat für Denkmalpflege kam im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 9.3.2012 außerdem folgende Anmerkung: Es wird um Aufnahme des folgenden Hinweises gebeten: „Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Umgang mit der Stellungnahme durch die Verwaltung im vorliegenden B-Plan:

Zum Thema HQ 100 siehe hierzu die obigen Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des Landratsamts Tübingen (25.06.2013).

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

Der Passus zum Denkmalschutz wurde auch im vorliegenden Bebauungsplan als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

DB Services Immobilien GmbH (15.05.2013)

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

Diese lauteten folgendermaßen: Im Nahbereich der Bahnanlage kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beein-

flussungen durch elektromagnetische Felder. Die Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Die jeweiligen Schutzabstände sind gemäß den DIN-Vorschriften einzuhalten. Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Bei späteren Bauanträgen auf Nachbargrundstücken zum Bahngelände ist der Bahn Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Umgang mit der Stellungnahme durch die Verwaltung im vorliegenden B-Plan:

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

Soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, wurden die Anmerkungen im vorliegenden Bebauungsplan als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wurde außerdem ein neues Lärmgutachten erstellt, das neben dem Straßenlärm auch die Auswirkungen des Schienenlärms auf die Neuplanung im GE untersucht hat. Für die einzelnen Gebäudefassaden wurden schließlich maßgebliche Außenlärmpegel durch Lärmpegelbereiche als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im östlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler kann ein hochwertig genutztes Gewerbegebiet an der Schnittstelle zwischen dem Mischgebiet Neckarbogen und dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet Unterer Wert entstehen. Damit wird der noch fehlende Baustein des Gesamtprojekts Neckarbogen entwickelt.

5. Lösungsvarianten

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, wäre das Gebiet planungsrechtlich weiterhin ein Industriegebiet mit der Konsequenz, dass eine geordnete und konfliktfreie städtebauliche Entwicklung der Fläche nicht garantiert werden kann.

6. Finanzielle Auswirkung

Keine finanzielle Auswirkung

7. Anlagen

Anlage 1_Entwurf des Bebauungsplans vom 12.03.2014

Anlage 2_Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 12.03.2014

Anlage 3_Entwurf der Begründung vom 12.03.2014

Anlage 4_Städtebaulicher Rahmenplan vom 03.03.2014

Anlage 5_Bebauungsplan Nr. 485 "Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße"

