

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: **OBR Stadtmitte**

---

**Betreff:** städtebauliche Entwicklung Sidler-Gelände

Bezug: 1a/2011

Anlagen: Übersichtslageplan

---

**Beschlussantrag:**

Die unter Punkt 3 formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen werden der Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Sidler zugrunde gelegt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Als Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Sidler soll ein verlässlicher Rahmen geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Zum Ende des Jahres 2009 hat die Fa. Sidler ihren Betrieb in Tübingen aufgegeben. Das Betriebsgelände liegt seit dieser Zeit brach. Erste Anfragen der ursprünglichen Eigentümer zur Entwicklung der Fläche zu einem Wohnquartier sowie einer größeren Einzelhandelsagglomeration wurden von Seiten der Stadtverwaltung negativ beurteilt. Ende 2010 hat eine Tübinger Investorengruppe das Gelände erworben und möchte es nun einer städtebaulichen Entwicklung zuführen

### 2. Sachstand

Das Betriebsgelände der Fa. Sidler befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung des Gewerbegebietes Unterer Wert und der westlich angrenzenden Wohnbebauung zwischen Schaffhausenstraße und Bismarckstraße, das sich bis an den „Blauen Turm“ an der Friedrichstraße erstreckt. Nördlich des Geländes befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau, im östlichen Bereich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Die Fläche selbst ist mit umfangreichen bezüglich Alter, Höhe, Größe und Geschossigkeit sehr unterschiedlichen Gebäuden überbaut.

Im Westen des Betriebsgeländes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem kleinen Spielplatz, der jedoch in den letzten Jahren nur noch sehr untergeordnet genutzt wird.

Das Gelände ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der engen Nachbarschaft zur Wohnnutzung sind klassische Industriebetriebe jedoch nicht zulässig. Zur umfeldverträglichen Entwicklung sowie der Nutzung der Potenziale für die Innenentwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

Die jetzigen Eigentümer – eine Tübinger Investorengruppe – beabsichtigen, einen möglichst großen Teil der bestehenden Gebäude weiterzunutzen. Zum Teil sind jetzt schon aufgrund des bestehenden Planungsrechtes Büronutzungen und kleinere Gewerbeflächen vorgesehen, für mehrere Gebäude bemühen sich die Eigentümer um entsprechende Nutzungen. Im westlichen Grundstücksteil soll zur Verbesserung des Übergangs zum Wohngebiet auch Mischnutzung realisiert werden. Darüber hinaus kann damit auch eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Flächen ermöglicht werden. Den Eigentümern der Einfamilienhäuser im östlichen Teil des Geländes sollen Grundstücksflächen zur Erweiterung ihrer Gärten angeboten werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt nach mehreren Gesprächen in Abstimmung mit den Eigentümern folgende Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes vor:

- Entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Nutzungskonzeption soll der Anteil der gewerblichen Nutzung nach Osten hin zunehmen. Aufgrund der in Tübingen knappen Gewerbeflächen soll nur ein untergeordneter Teil für Wohnnutzung umgewidmet werden. Ein möglichst hoher Anteil der bestehenden Hallen soll erhalten bleiben.

#### Teilbereich 1

Aufgrund der engen und direkten Nachbarschaft zur Wohnnutzung ist ein Wohnanteil von bis zu 90% sinnvoll. Entlang der Straßenräume soll jedoch im EG gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

#### Teilbereich 2

Der gewerbliche Anteil der Nutzungen soll überwiegen.

#### Teilbereich 3

Unter emissionstechnischer Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Auf eine größere Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen ist zu verzichten.

- Die künftigen Gebäudehöhen müssen sich im westlichen Bereich an den benachbarten zweidreigeschossigen Gebäuden orientieren.
- Im Rahmen des Vorhabens soll entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates (Vorlage 1a/2011) die Möglichkeit zur Unterbringung von 3 Kinderbetreuungsgruppen mit den zugehörigen Freiräumen vorgesehen werden. Für die Anlage der Freiräume kann auch das westlich gelegene städtische Grundstück zumindest in Teilbereichen miteinbezogen werden. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein öffentlicher Kinderspielplatz, der jedoch in den letzten Jahren weitgehend ungenutzt und insgesamt hinsichtlich der Spielgeräte und Pflege stark sanierungsbedürftig ist. Bei einer Inanspruchnahme ist Voraussetzung, dass für die Öffentlichkeit eine grundsätzliche Zugänglichkeit zumindest außerhalb der Kindergartenzeiten weiterhin gegeben ist.
- Die gemischt genutzten Neubauten mit Wohnnutzung sollen den Anforderungen eines Energieeffizienzhauses 70 entsprechen. Ein möglichst großer Anteil der Dachflächen ist für die Nutzung von passiver Solarenergienutzung vorzusehen.
- Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden.
- Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Aufwertung des Gebietes zu einem Mischgebiet ist eine Beteiligung an den Infrastrukturfolgelasten entsprechend den Rahmenbedingungen des Grundsatzprogramms Wohnen sowie eine Übernahme der Planungskosten der Stadt Tübingen zu vereinbaren.

#### 4. Lösungsvarianten

Das Gelände behält vollständig seine gewerbliche Nutzung bei, ein planungsrechtliches Verfahren ist dann nicht erforderlich. Für die einzelnen Gewerbebetriebe muss jeweils die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung im Einzelfall nachgewiesen werden. Insgesamt dürfte die Ansiedlung von Gewerbe gerade im sehr engen westlichen Bereich Probleme hervorrufen. Darüber hinaus ist ohne eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei den gewerblichen Flächen eine intensivere Ausnutzung des Geländes nicht möglich.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Universitätsstadt Tübingen entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

#### 6. Anlagen

Übersichtslageplan

