

Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße Teil 2“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3(2) und §4(2) BauGB

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 15.04.2014</p>	<p>Wir bitten unter Punkt 8 „Hinweise zum Bahnbetrieb“ folgendes zu ergänzen:</p> <p>Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.</p> <p>Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.</p>	<p>Die Anmerkungen werden in den Hinweisen zum Bahnbetrieb ergänzt.</p>
<p>Pro RegioStadtbahn e.V. 09.05.2014</p>	<p>In den Textteilen (insbesondere "Beschlussvorlage für den Gemeinderat") wird an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass bei den Lärmgutachten/schalltechnischen Untersuchungen auch die "Auswirkungen des Schienenlärms" Berücksichtigung fanden. Nicht erkennbar ist allerdings, ob die zukünftig durch die Regionalstadtbahn Neckar-Alb bedingte erheblich höhere Zugzahl hier bereits zu Grunde gelegt wurde.</p> <p>Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir dringend um eine Aktualisierung auf Basis der Zahlen aus der Standardisierten Bewertung zur RSB NA bzw. nach Angaben des zuständigen Fachbereiches in Ihrem Haus.</p> <p>Hinweisen möchten wir noch darauf, dass nach unserem Kenntnisstand auch der überregionale Schienenverkehr mit Fertigstellung S 21 eine Ausweitung erfahren könnte.</p>	<p>Im Lärmgutachten wurden durch die Regionalstadtbahn bedingte Lärmzunahmen nicht berücksichtigt, da für das Vorhaben bisher noch kein rechtliches Verfahren (z.B. Planfeststellung) eingeleitet wurde. Die Auswirkungen der Mehrverkehre sind nach dem Verursacherprinzip im Rahmen der rechtlich notwendigen Verfahren für die Regionalstadtbahn darzustellen und abzuklären. Eine Verpflichtung von privaten Grundstückseigentümern zum erhöhten Lärmschutz für bisher rechtlich nicht abgesicherte Vorhaben ist nicht möglich. Es wurde jedoch eine allgemeine Zunahme des Regionalverkehrs für die Berechnung zu Grunde gelegt.</p> <p>Gesicherte Verkehrszahlen im Rahmen von Stuttgart 21 sind frühestens nach Vorliegen des Betriebskonzepts zu erwarten. Die dem Lärmgutachten zugrunde gelegten Daten stammen aus einer Anfrage an das Bahnumweltzentrum von</p>

		<p>2011 mit dem Prognosehorizont 2025 aus dem Bundesverkehrswegeplan. Hier nehmen die Emissionen am Tage gegenüber dem Jahr 2011 um 2,1 und nachts um 4,2 dB zu. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass am Tage 7 und in der Nacht 2 Güterzüge mit Zuglängen von jeweils 600 m weitgehend mit alten lauten Graugussklotzbremsen eingerechnet wurden. Dies führt nach Einschätzung des Lärmgutachters dazu, dass die Prognose auf der sicheren Seite liegt. Es ist derzeit nicht bekannt, ob überhaupt ein Güterzugverkehr aufgenommen wird. Außerdem möchte die DB bis zum Jahr 2025 alle Güterzüge auf emissionsarme Modelle umgestellt haben. Höhere Zugzahlen im Personenverkehr durch Stuttgart 21 können bei realistischen Ansätzen also mehr als kompensiert werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Bauleit- planung und Bau- ordnung 16.05.2014</p>	<p><u>I. Belange des Bauplanungsrechts</u></p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs.1 Nr.1 WHG grundsätzlich untersagt. Die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist zu prüfen. Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass ggf. der Ausgleich für den in Anspruch genommenen Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich für jedes Volumen zu erbringen ist. Bagatellgrenzen gibt es für die Beurteilung einer Ausnahmevoraussetzung nicht.</p> <p>Von den als Überschwemmungsgebiete festgesetzten Gebieten sind auch die bereits vor dem 22.12.2013 in Kraft getretenen Bebauungspläne betroffen. Die Stadt Tübingen ist gehalten, die planerischen Festsetzungen solcher Bauleitpläne anhand der jeweiligen Hochwassergefahrenkarten zu überprüfen und ggf. anzupassen. Darüber hinaus sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen und HQ_{Extrem} Gebiete dort vermerkt werden, s. §§ 5 Abs. 4a, 9 Abs. 6a BauGB (www.hochwasserbw.de).</p>	<p>Das Plangebiet ist immer noch Bestandteil eines geltenden Bebauungsplans und bereits heute nach § 30 BauGB bebaubar. Insofern handelt es sich um kein neues Baugebiet.</p> <p>Die bestehende HQ 100 Linie wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund des Ende 2013 (und damit vor Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes) hergestellten Hochwasserschutzwalls sind im Plangebiet faktisch keine Überflutungsflächen mehr vorhanden. Die nachrichtlich übernommene HQ 100-Linie ist in diesem Bereich also nicht mehr aktuell. Es ist insofern auch kein Retentionsraumausgleich mehr erforderlich. Gutachterlich wurde bestätigt, dass der Wall keine Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger hat.</p>

	<p><u>II. Belange der Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Bebauungsplan liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung von Baugebieten ist hier nicht zulässig.</p> <p>Inwieweit der im Bebauungsplan erwähnte Wall im Hinblick auf die Qualitätsstandards der Hochwassergefahrenkartenerstellung ausgelegt ist (Einhaltung Freibord etc.) und wie sich dadurch die Überflutungsflächen bei einem HQ100 ändern, kann momentan nicht beurteilt werden.</p>	<p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen hingewiesen.</p> <p>Die besagte Aufschüttung des Walls erfolgte in Abstimmung mit dem Gutachter. Der Wall wird im Rahmen der Bauvorhaben im GE unter gutachterlicher Begleitung durch eine Anhebung des Geländes funktionsgleich ersetzt werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 - Denkmal- pflege 16.05.2014</p>	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalspflege:</u></p> <p>Da die Gebäude des ehemaligen "Sidler-Areals" in Hinblick auf ihre mögliche Denkmaleigenschaft negativ geprüft wurden, werden gegen das o. g. Planverfahren keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Die Archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen. Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><u>Ansprechpartner sind:</u></p> <p>Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie): Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, mailto: frieder.klein@rpt.bwl.de; Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rpt.bwl.de.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen des § 20 DSchG B.-W. sind im nebenstehenden Wortlaut bereits als Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 21.05.2014</p>	<p>Stellungnahmen vom 01.03.2012 und 18.07.2013 gelten weiterhin.</p>	<p>Hier gilt ebenfalls weiterhin: Die Investoren nehmen rechtzeitig Kontakt mit der Telekom bezüglich des Netzausbaus auf.</p>

<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz 27.05.2014</p>	<p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Die Maßnahmeempfehlungen unter Nr. 6 des Umweltfachbeitrags 08/2012 sollten in der weiteren Planung berücksichtigt und insbesondere für Mauersegler und Fledermäuse geeignete Nisthilfen in dafür geeignete Gebäudefassaden integriert werden.</p> <p>Baufeldräumung in den Wintermonaten und insektenfreundliche Beleuchtung sind mittlerweile Standards der städtebaulichen Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEDs mit warmweißer Farbtemperatur sind vorrangig zu empfehlen: insektenfreundlich, energiesparend, ermöglichen wesentlich bessere Ausleuchtung, Farbwiedergabe und Konturerkennung als Natriumdampf-Hoch/Niederdrucklampen. • Indirekte Beleuchtungssysteme wie Wandfluter oder Metallspiegel vermeiden. • Planflächenstrahler und möglichst niedrige Flutlichtmasten zur Beleuchtung der Parkplätze und Außenanlagen verwenden. • Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung in der Zeit von 24:00 – 06:00 Uhr, auch als Beitrag zur Minderung der globalen Lichtverschmutzung <p>II. <u>Umwelt und Gewerbe</u></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird die dezentrale Beseitigung in bauplansrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen, entfällt die Erlaubnispflichtigkeit. Die schadlose Beseitigung ist in diesem Fall im Rahmen der kommunalen Satzungsgebung zu gewährleisten. Vorliegend ist gemäß Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser über die Dachbegrünung zurückzuhalten und dann entweder über Rigolen oder Versickerungsmulden auf dem Grundstück zu versickern. Die gleiche Regelung ist auch im bereits beschlossenen Bebauungsplan Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße, Teil 1 enthalten.</p> <p>Im Zuge der konkreten Entwässerungsplanungen durch die Bauherren hat sich dort jedoch mittlerweile gezeigt, dass aus Platzgründen eine Beseitigung auf den Baugrundstücken über Versickerungsmulden bzw. – Rigolen tatsächlich nicht möglich ist und Schachtversickerungen aufgrund der hohen Grundwasserstände ebenfalls schwierig zu realisieren sind. Voraussichtlich wird nun das Niederschlagswasser aus diesem Bereich in den Neckar abgeleitet werden.</p> <p>Nachdem im Bebauungsplangebiet Teil 2 mit den gleichen Schwierigkeiten bei der Versickerung zu rechnen sein dürfte, sollte unseres Erachtens die Regelung überdacht werden. Von hier aus wird an-</p>	<p>Die Empfehlungen zu Nisthilfen und die zeitlichen Einschränkungen der Baufeldfreimachung sind als Hinweis in den textlichen Festsetzungen des B-Plans enthalten.</p> <p>Die Verwendung insektenfreundlicher und Streulicht vermeidender Beleuchtung wird als textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung ist weiterhin enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Passus ergänzt: „Wenn nachgewiesen wird,</p>
--	--	--

	geregelt, eine schadlose Beseitigung durch Ableitung in den Neckar vorzusehen.	<p>dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden kann, kann ausnahmsweise auch die gedrosselte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zugelassen werden."</p> <p>Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist bereits nach bestehendem Planungsrecht möglich. Eine Ableitung in den Neckar ist aufgrund der Lage an der Schaffhausenstraße und des fehlenden direkten Zugangs jedoch nur schwierig umsetzbar.</p>
--	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme Nr.1 15.05.2014	<p><u>Allgemein:</u> Der Bebauungsplanentwurf Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße - Teil 2 umfasst den gewerblichen Teil des Gesamtprojekts Neckarbogen und soll räumlich nun denjenigen Teil planungsrechtlich regeln, der mit Teilsatzungsbeschluss vom 30. September 2013 zum Bebauungsplan Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße von der Rechtskraft noch ausgespart wurde.</p> <p>Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan dient der nunmehr ausliegende Bebauungsplanentwurf (Teil 2) der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des östlichen Teils des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler. Ziel ist ein hochwertig genutztes Gewerbegebiet, das konkret der ortsansässigen Tübinger IT-Firma Syss die Möglichkeit zur Betriebsverlagerung und Expansion bieten soll. Ehe auf Detailspekte des Bebauungsplanes eingegangen wird, möchten meine Mandanten generell ihre Verwunderung über die nunmehrige Planungskonzeption zum Ausdruck bringen. Bekannt war, unter anderem durch den Artikel im Schwäbischen Tagblatt vom 4. Oktober 2013, dass die IT-Firma Syss vom Mühlenviertel hierher umsiedeln möchte. Bislang war allerdings eine deutlich weniger intensive bauliche Nutzung angedacht. Vorgesehen war mehr Grünfläche, niedrigere Gebäude, ein Parkhaus vergleichbarer Dimension fehlte.</p>	<p>Im Projektverlauf hat sich gezeigt, dass das sehr differenzierte städtebauliche Konzept des Büro Hähnig & Gemmecke im Gewerbegebiet den speziellen Nutzeranforderungen von Gewerbetreibenden allgemein nicht ausreichend Rechnung getragen hat (auch nicht denen der Firma SySS). Der nun vorliegende Städtebau orientiert sich bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen im Westen und Osten am Bestand. Die höhere Dichte wird im diesem Kontext als städtebaulich verträglich erachtet. Im ursprünglichen B-Plan-Entwurf waren im Gegensatz zum vorliegenden Entwurf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze überall zulässig. Das bedeutet, mit dem vorliegenden Entwurf sieht also nicht weniger Grünfläche sondern eindeutig mehr Grünfläche vor und bietet auch bzgl. der Parkierungssituation eine</p>

	<p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die Wohngebäude meiner Mandanten grenzen nördlich an das Plangebiet an und befinden sich im Mischgebiet (MI). Sie genießen als zeitlich frühere Nutzung Bestandschutz und haben zugleich einen gebietstypischen Abwehranspruch gegen störende Nutzungen in einem angrenzenden Plangebiet. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines westlichen GE 1 sowie eines östlich angrenzenden GE 2 vor, also jeweils eines Gewerbegebietes.</p> <p>Zwar bedeutet die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzungsart Industriegebiet (GI) ein geringeres Störungspotential. Auch ist der Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerplätzen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben zu begrüßen. Gleichwohl muss bedacht werden, dass trotz der Festsetzung MI die Wohngebäude meiner Mandanten entlang der Bismarckstraße gleichsam einen Riegel von Wohnnutzung bilden, der eher einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht. Aus diesem Grunde genügt die Festsetzung eines Allgemeinen Gewerbegebietes (GE) im Planbereich nicht; festzusetzen wäre ein eingeschränktes Gewerbegebiet.</p> <p>.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p><i>(a) Geschossflächenzahl / maximale Gebäudehöhe</i></p> <p>Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet die Geschossflächenzahl 2,4 nicht überschritten werden. Tatsächlich ist die GFZ 2,4 im Bereich des GE 1 festgesetzt. Das GE 2 sieht eine GFZ von 2,2 vor. Im Bereich des GE 2 befinden sich die maßgeblichen, meine Mandanten beeinträchtigenden Baufenster. Die Festsetzung der GFZ von 2,4</p>	<p>bessere Lösung.</p> <p>Die betreffenden Gebäude lagen bis Oktober 2013 planungsrechtlich im Industriegebiet und genossen insofern lediglich passiven Bestandschutz. Mit dem ersten Teil des Bebauungsplanes wurde die Ausweisung in Mischgebiet geändert. Dies berücksichtigt die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung und entspricht dem städtebaulichen Ziel, mittel- bis langfristig ein gemischt genutztes Quartier zu realisieren. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG folgend ist grundsätzlich ein Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet zulässig, sodass die Ausweisung der Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet nicht zwingend erforderlich ist. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem angrenzenden Bestand wurde außerdem in einem Lärmgutachten nachgewiesen.</p> <p>Nichtsdestotrotz lassen sich die Wünsche der Anlieger in diesem Fall mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und dem geplanten Nutzerprofil der Flächen in Einklang bringen, sodass folgender Passus in die textlichen Festsetzungen übernommen wird: Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, werden im GE ausgeschlossen. Damit ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sondern erfordert lediglich besondere städtebauliche Gründe. Im vorliegenden Fall wird die GRZ-Obergrenze im Gewerbegebiet eingehalten und die GFZ-Obergrenze sogar unterschritten. Die GRZ-/GFZ-</p>
--	--	--

	<p>bzw. 2,2 erscheint deutlich zu hoch.</p> <p>Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 23 m im Bereich der Schaffhausenstraße, 15,50 m bzw. 19 m im nördlichen Bereich der Baufenster sowie schließlich 15,20 m bzw. 13,80 m für das vorgesehene Parkhaus.</p> <p>Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe einerseits sowie zur Geschossflächenzahl andererseits entsteht eine blockartige, hochhausähnliche Überbauung, welche im Vergleich zur angrenzenden Mischgebietsnutzung meiner Mandanten völlig unmaßstäblich wirken wird. Die Wohngebäude meiner Mandanten mit jeweils südlichen Gärten in Richtung zum Plangebiet hin stellen eine lockere, maßvolle Überbauung der jeweiligen Grundstücke dar. Innerhalb des Planbereichs soll nun das Gegenteil hierzu entstehen.</p> <p><i>(b) Grundflächenzahl</i></p> <p>Das Entstehen einer unmaßstäblichen Überbauung spiegelt auch die Festsetzung der Grundflächenzahl im GE 1 und GE 2 mit jeweils 0,8 wieder. Auch diese Festsetzung entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.</p> <p><u>Gebäudeanordnung / Baufenster</u></p> <p><i>(a) Baufeld 2</i></p> <p>Bei der Anordnung der Baufester bzw. Baufelder wurde offenbar den künftigen Bauwünschen der IT-Firma Syss Rechnung getragen. Unverständlich ist die H-förmige Anordnung des Baufeldes 2 gegenüber dem Grundstück Bismarckstraße 80. Ursprünglich vorgesehen war ein gedrehter Baukörper dergestalt, dass die Schmalseiten der H-förmigen Bebauung in Richtung des Grundstücks Bismarckstraße</p>	<p>Festsetzung entspricht also dem zulässigen Überbauungsgrad und ist für ein Gewerbegebiet üblich. Dies ist angesichts des vorhandenen und geplanten Umfeldes außerdem städtebaulich vertretbar und rechtlich nicht zu beanstanden. Die GRZ-/GFZ-Größenordnung war übrigens schon im Rahmen des ursprünglichen Konzepts vorgesehen und wurde nicht gerügt. Im GE bleiben wir mit der neuen Festsetzung der GFZ sogar unterhalb der Schwelle. Die bestehende kleinteilige MI-Bebauung ist in diesem Kontext eindeutig ein Fremdkörper und kann nicht als Maßstab für künftige Entwicklungen in diesem Bereich herangezogen werden. Gleichwohl wird mit der geplanten Bebauung in vielfacher Hinsicht Rücksicht auf den angrenzenden Bestand genommen.</p> <p>Anstelle des GE 1 wird ein neues Mischgebiet MI festgesetzt und die Gebäudehöhe auf 7,50 m bzw. 10,50 m reduziert. Die GFZ ist jetzt auf 1,4 (Obergrenze 1,2) festgesetzt (Baufeld 1). Die neue Baugebietsausweisung, die Reduzierung der Höhe und die geringfügige Überschreitung der GFZ begründen sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, die ursprüngliche Situation entlang des festgesetzten öffentlichen Gehrechts aufzuwerten. Die Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die westlich direkt angrenzende, rückwärtige zweigeschossige Bebauung, sodass nun hochwertige MI-Nutzungen in vergleichbarer Höhe den Weg flankieren. Nach Norden erfolgt außerdem eine höhenteknische Abstufung zur Verbesserung der Belichtung und Besonnung der nördlichen Bestandsgebäude.</p> <p>Die Höhen im GE nehmen Bezug auf die bestehenden Höhen im Westen und Osten: Das vier- bis sechsgeschossige Hauptgebäude (Baufeld 2), bestehend aus zwei Büroriegeln und einem</p>
--	--	---

	<p>80 weisen. Nunmehr muss von dort aus, sollte der Bebauungsplan umgesetzt werden, mit einer maximal 15,50 m hohen Gebäudeaußenwand mit wenigen Metern Abstand von der Grundstücksgrenze gerechnet werden. Anders als die Grundstücke 84, 86 und 88 liegt das Wohngrundstück Bismarckstraße 80 deutlich näher am Plangebiet und damit am Baufeld 2.</p> <p><i>(b) Baufeld 3</i> Auch das Baufenster für das Baufeld 3 parallel zur Schaffhausenstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 23 m bzw. 19 m wirkt in der Umgebung überdimensioniert und unmaßstäblich.</p> <p><i>(c) Baufeld 4 - Parkhaus</i> Besonderen Anstoß erregt bei meinen Mandanten, hier insbesondere bei den Eigentümern der Grundstücke Bismarckstraße 86 und 88 die Festsetzung des Baufeldes 4. An dieser Stelle soll im so-</p>	<p>Verbindungsbau, ist mit seiner Längsseite parallel zur Schaffhausenstraße orientiert. Es setzt mit seinen sechs Geschossen an der Schaffhausenstraße (23 m Höhe) so einen städtebaulichen Akzent im Gewerbegebiet, analog zum Solitärgebäude im Westen (23 m Höhe) als Hochpunkt an der Quartiersmitte des angrenzenden Mischgebiets. Nach Norden staffelt sich der Gebäudekomplex schrittweise auf 15,50 m höhentechisch ab und nimmt so Rücksicht auf das baulich kleinteilige Umfeld im Bestand. Der insgesamt geringste Abstand zum gewerblich genutzten Gebäude Bismarckstr. 78 beträgt 14 m und damit das 0,9-fache der Höhe. Zum Wohngebäude Bismarckstr. 80 beträgt er 19 m und damit das 1,2-fache der Höhe. Zum Wohngebäude Bismarckstr. 84 beträgt der Abstand 48 m und damit das 3-fache der Höhe. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit diesen baulichen Abständen, die weit oberhalb der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO liegen, gewährleistet.</p> <p>Das Baufeld 3 besteht zur Schaffhausenstraße hin aus einem fünfgeschossigen Gebäudekomplex (19 m Höhe). Zur städtebaulichen Betonung der räumlichen Ecksituation Schaffhausenstraße/Planstraße ist der lediglich der letzte Riegel wieder sechsgeschossig (23 m Höhe). Im Westen des Plangebiets sind rund um den zentralen Quartierplatz Gebäude mit Höhen zwischen 13 und 23 m geplant. Im östlich sich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind ebenfalls großformatige Baukörper mit bis zu 6 Geschossen vorhanden. Die vorgesehenen Baukörper fügen sich damit in die städtebauliche Umgebung ein.</p> <p>Das mit 13,80 m Höhe zur nördlich angrenzenden Bebauung platzierte Parkhaus hat folgende</p>
--	---	---

	<p>nannten zweiten Bauabschnitt ein mehrstöckiges Parkhaus entstehen mit einer maximalen Gebäudehöhe an der Nordseite von 13,80 m, an der Südseite von 15,20 m. Hier zeigt ein Vergleich der bestehenden Baulichkeiten auf den Grundstücken meiner Mandanten und des künftigen Parkhauses, dass die bestehenden, bestandsgeschützten Wohngebäude durch die Dimension des künftigen Parkhauses regelrecht erdrückt werden. Die Festsetzung eines Pflanzgebots für Bäume (Pfg 1) kann keine Linderung bringen. Meine Mandanten müssen mit erheblichen Lärmeinwirkungen, optischen Beeinträchtigungen durch Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge bei Dunkelheit und anderes mehr rechnen. Es wird deshalb schon an dieser Stelle die Festsetzung einer Einhausung des Parkhauses verlangt, mindestens an der westlichen und nördlichen Seite des Baufeldes.</p> <p>Weiter wird eine spürbare Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe verlangt. Das Parkhaus kann deutlich umgebungsschonender auch als Tiefgarage ausgeführt werden mit beispielsweise 2 Tiefgarageebenen. Generell ist auch nicht ersichtlich ein Parkbedarf für bis zu 300 Kraftfahrzeuge bei einer Mitarbeiterzahl der Firma Syss von derzeit etwa 50.</p> <p>Insgesamt erscheint das Baufenster für das künftige Parkhaus schlicht überdimensioniert. Zwar soll dieses Parkhaus im Zuge des Bauabschnitts 1 noch nicht zur Entstehung gelangen. In diesem Zeitraum dürfte jedoch für sämtliche Grundstücke meiner Mandanten die Beeinträchtigung durch den Parkverkehr für Mitarbeiter nicht geringer ausfallen, solange die Fahrzeuge ebenerdig auf freier Fläche abgestellt werden, ohne Schutz der nördlichen Wohnbebauung.</p> <p><u>HQ-100-Linie</u> Das Baufeld 4 (Parkhaus) befindet sich nahezu vollständig im Überschwemmungsbereich der Überflutungslinie HQ-100, das Baufeld 3 teilweise. Hier ist grundsätzlich eine Überbauung unzulässig. Der Bebauungsplan versucht dem zu entgegnen, indem eine Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz vorgesehen ist, vorliegend ein Erdwall. Es werden Zweifel angemeldet, ob diese Festsetzung ausreicht, das grundsätzliche Bauverbot im Überflutungsbereich gemäß Wasserhaushaltsgesetz aufzugeben.</p> <p><u>Lärmeinwirkungen</u> Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde die schalltechnische Untersuchung der</p>	<p>Abstände zu der nördlich angrenzenden Bebauung: 36 m zum Gebäude Bismarckstr. 84 / 29,50 m zum Gebäude Bismarckstr. 86 / 30,50 m zum Gebäude Bismarckstr. 88 / 31 m zum Gebäude Bismarckstr. 90. Dies entspricht dem 2,1- bis 2,6-fachen der Höhe. Eine erdrückende Wirkung kann also nicht hergeleitet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit diesen baulichen Abständen, die weit oberhalb der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO liegen, gewährleistet. Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets wurde zusätzlich ein 5 m breiter baumbestander Grünstreifen festgesetzt. Der Lärmgutachter hat in allen Bauabschnitten und Parkierungsszenarien nachgewiesen, dass die Lärmwerte weit unterhalb der Grenzwerte liegen, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen vorliegen. Die Dimensionierung des Parkhauses ist auf die maximal mögliche Ausnutzung der Fläche ausgelegt und wird auch erst mit Realisierung aller Bauabschnitte notwendig. Eine Parkierungsebene des Parkhauses ist bereits unterhalb der Geländeoberfläche geplant. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind weitere UG-Ebenen nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Das Baufenster des Parkhauses mit einer Tiefe von 32 m entspricht den normalen Abmessungen für die Organisation zweier Fahrgassen mit angrenzenden Stellplatzflächen</p> <p>Siehe hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des Referats 21 des Regierungspräsidiums Tübingen</p>
--	--	--

	<p>Braunstein + Berndt GmbH vom 4. März 2014 gefertigt. Das Gutachten kommt im Zuge einer Immissionsprognose zum Ergebnis, dass sowohl für den Bauabschnitt 1 (Seite 12 des Gutachtens) als auch für die Bauabschnitte 2 und 3 (Seite 13 des Gutachtens) an den maßgebenden Immissionsorten die zulässigen Beurteilungspegel Tag für die Immissionsorte M3 und M4 eingehalten sind. Die Richtwerte der TA-Lärm seien deutlich unterschritten.</p> <p>Meine Mandanten stellen in Zweifel, dass der schalltechnischen Untersuchung realistische Anknüpfungstatsachen zugrunde liegen. So wird für den Bauabschnitt 1 von einem Parkplatz mit 47 Stellplätzen und 10 Lkw ausgegangen. Berücksichtigt wurde aber jeweils nur eine Umfahrt um die Stellplätze zwischen den beiden Baukörpern und ein Anhalten und ein Abfahren -ein Stellplatz mit Ein- und Ausparkvorgang (Seite 11 des Gutachtens). Auch wenn die Stellplätze überwiegend betrieblich genutzt werden, dürfte diese Zahl der Fahrbewegungen zu gering sein. Zudem sind jedenfalls im Planungsentwurf der Firma Syss, nicht aber im Bebauungsplanentwurf, bis zur Fertigstellung des Bauabschnitts 2 Parkplätze an die Grundstücksgrenze hinter Gebäude Bismarckstraße 84 vorgesehen. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Stellplätze gutachterlich berücksichtigt sind.</p> <p>Entsprechendes gilt für den Ansatz bei den Bauabschnitten 2 und 3. Dort besteht der ebenerdige Parkplatz aus 53 Stellplätzen, 20 Lkw liefern an. Das Parkhaus besteht aus 5 offenen Etagen und einem offenen Parkdeck, insgesamt werden 300 Fahrzeuge untergebracht. Im Erdgeschoss des Parkhauses wird von einem Verkehrsaufkommen von $250 \times 3 = 750$ Kfz/16h in den Fahrgassen, zwischen der Hauptzufahrt und dem Parkhaus $300 \times 1,5 = 450$ Kfz/16h jeweils in der Hin- und Rückrichtung ausgegangen. Auch hier wird das Verkehrsaufkommen zu gering angesetzt.</p> <p>Moniert wird weiterhin, dass die schalltechnische Untersuchung keine Immissionsorte aufweist, die sich unmittelbar an den Gebäuden meiner Mandanten befinden. Entsprechende Nachweise fehlen somit. Die schalltechnische Untersuchung ist bislang keine geeignete Grundlage für die These, dass die maximal zulässigen Lärmpegel auf den Grundstücken meiner Mandanten, welche für ein Mischgebiet tags und nachts gelten, eingehalten sind.</p>	<p>Aus Erfahrung wird ein Stellplatz bei Bürogebäuden einmal am Tag umgeschlagen. Berücksichtigt man Teilzeitarbeitskräfte und gelegentliche Fahrten während der Dienstzeit und einen etwas höheren Umschlag bei Besucherstellplätzen kommt man zu einem etwas höheren Wert. Die Schätzung des Lärmgutachters liegt bei einem 1,5-fachen Umschlag je Stellplatz und Tag (3 Wege) für die Stellplätze im Parkhaus und einem zweifachen Umschlag für die oberirdischen Stellplätze (4 Wege). Diese Zahlen gelten für jeden einzelnen Stellplatz. Üblich in Ansätzen bei Verkehrsmodellen sind ca. 2,75 Wege pro Beschäftigtem. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Annahmen auf der sicheren Seite liegen.</p> <p>Die im Rahmenplan der Büros Goldbeck gezeichneten Parkplätze, die von der Firma SySS temporär bis zur Realisierung des 2. Bauabschnitts gedacht waren, sind im Berechnungsmodell des Lärmgutachters berücksichtigt. Der Bebauungsplan lässt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür separat gekennzeichneten Bereiche allerdings keine Stellplätze zu.</p> <p>Die maßgebenden Berechnungspunkte liegen grundsätzlich an den potentiellen Baugrenzen. Die Punkte M 3, M 4 und der Referenzpunkt für das Parkhaus liegen deutlich näher am Plangebiet des Bebauungsplans als die heutigen Nachbargebäude. Wenn der Nachweis der Einhaltung der Lärmkontingente also an den deutlich näheren Referenzpunkten gelingt, dann gibt es an den weiter entfernten heutigen Nachbargebäu-</p>
--	---	---

	<p><u>Verschattungswirkung</u> Bestandteil der Planung ist auch eine sogenannte Verschattungsstudie - Teil 2 der Goldbeck Süd GmbH. Diese Verschattungsstudie zeigt, dass insbesondere in der Winterzeit durch die geplanten Gebäude eine erhebliche, unzumutbare Verschattung sämtlicher Wohngebäude meiner Mandanten zu befürchten ist. Dies kann nicht hingenommen werden.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Gemäß Ziff. 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind im GE 2 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Trotz des Sicherheitsbedürfnisses der IT-Firma Syss wünschen meine Mandanten eine 3 m hohe Einfriedung, beispielsweise ein Drahtgeflecht, wie dies in Ziff. 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzung erwähnt, nicht. Hier handelt es sich um sehr unschönes Nebenbauwerk, das das Gesamtbild des Areals stark beeinträchtigt.</p> <p><u>Unzulässige Einzelfallplanung</u> Aus dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan geht klar hervor, dass der nunmehr zur Ausle-</p>	<p>den auf keinen Fall ein Problem. Das Ziel der Untersuchung, den Nachweis zu erbringen, dass die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen im Einklang mit der Nachbarschaft stehen, ist folglich erreicht.</p> <p>Die nachbarschutzrechtlich zu beachtenden Abstandsflächen werden durch die neugeplanten Gebäude bei weitem eingehalten. Die Abstände wurden in den obigen Ausführungen bereits genannt und bewertet. Das derzeit noch geltende Planungsrecht würde verglichen mit der vorliegenden Planung deutlich weitreichendere Überbauungen der Gewerbefläche zulassen. Rechtlich gesehen ist nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden: Eine Wohnung gilt nach DIN in diesem Zusammenhang als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer zumindest eines Aufenthaltsraums der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde am Tag beträgt. In vorliegenden Fall ist dies sogar beim über das Jahr betrachtet niedrigsten Sonnenstand am 21. Dezember gegeben, was die Verschattungsstudie aufzeigt.</p> <p>Die zu beachtenden Vorschriften zum Nachbarrecht bezüglich Einfriedungen werden durch den B-Plan nicht außer Kraft gesetzt. Das Drahtgeflecht stellt im Gegensatz zu geschlossenen Mauern die optisch verträglichste Lösung dar. Die Situation wird außerdem durch die festgesetzten Baumpflanzungen aus Rücksicht auf die nördlich angrenzende Bebauung aufgewertet.</p> <p>Im Projektverlauf hat sich gezeigt, dass das</p>
--	---	---

	<p>gung stehende Bebauungsplanentwurf an den Bauvorstellungen, insbesondere an den Entwicklungsvorstellungen der Firma Syss bei steigender Mitarbeiterzahl orientiert ist. Aus diesem Grund folgt eine Ausschöpfung der Geschossflächen- und Grundflächenzahl bis an die Grenze des baurechtlich Zulässigen. Auch wenn dem Träger der Planungshoheit eine Abstimmung mit künftigen Investoren selbstverständlich nicht verboten ist, so gilt umgekehrt das Verbot der unzulässigen Einzelfallplanung. Ein Bebauungsplanverfahren stellt stets ein Angebot an eine Vielzahl potentieller Interessenten dar, das Verfahren darf nicht auf einen konkreten Interessenten verengt werden. Es wird deshalb ein Verstoß gegen das Verbot der unzulässigen Einzelfallplanung gerügt.</p>	<p>sehr differenzierte städtebauliche Konzept des Büro Hähnig & Gemmecke im Gewerbegebiet den speziellen Nutzeranforderungen von Gewerbetreibenden allgemein nicht ausreichend Rechnung getragen hat (nicht nur denen der Firma SySS). Es handelt sich bei dem vorliegenden Entwurf also keinesfalls um eine Konkretisierung, die nur auf einen speziellen Nutzer zugeschnitten ist und die ausschließliche Nutzung durch eine Firma zementiert. Es sind auch andere Nutzer im Plangebiet vorgesehen (zumindest auf der MI-Fläche) und möglich. Der B-Plan-Entwurf ist über die verschiedenen Baufelder so flexibel ausgelegt, dass auch durchaus andere gewerbliche Nutzer sich auf diesen ansiedeln können.</p>
--	---	---