

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

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

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21: Bauleitplanung und Bauordnung (24.09.2014)	<p><u>Belange der Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten sind bereits veröffentlicht und sind unter http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/alias.xhtml?alias=hwrn_hwgk_uf allgemein zugänglich. Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Nach Angaben im Erläuterungstext wurde hier Hochwasserschutz betrieben. Inwieweit dieser 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. Dies ist durch die zuständige Behörde zu prüfen. Ggf. kann im Rahmen der Fortschreibung der HWGK dies Berücksichtigung finden. Sollte hier kein HQ100-Schutz bestehen, sind die Regelungen des § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bis Ende 2013 in diesem Bereich gültige HQ 100-Überflutungslinie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und deckt sich mit den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarte der LUBW.</p> <p>Der Hochwasserschutz in Form eines Walls wurde Ende 2013 nach den Vorgaben und in Abstimmung mit dem Gutachter entlang der nördlichen und östlichen Gewerbegebietsgrenze errichtet (gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Laut Gutachter wird die Fläche somit bereits im Bestand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr überflutet. Eine Auswirkung des Walls auf den Hochwasserabfluß des Neckars ist ebenfalls nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bauvorhaben im GE soll der besagte Wall unter gutachterlicher Begleitung durch eine Anhebung des Geländes funktionsgleich ersetzt werden.</p>
Deutsche Telekom (18.09.2014)	Stellungnahmen vom 01.03.2012, 18.07.2013 und 15.05.2014 gelten unverändert weiter.	Hier gilt ebenfalls weiterhin: Die Investoren nehmen rechtzeitig Kontakt mit der Telekom bezüglich des Netzausbaus auf.
Landratsamt Tübingen / Abteilung 40: Landwirtschaft, Bau-recht und Natur-	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 09.05.2014 wiesen wir darauf hin, dass sich im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung durch die Bauherren im bereits beschlossenen Bebau-</p>	Dieser Hinweis wurde mit einer Änderung der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

<p>schutz (19.09.2014)</p>	<p>ungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße – Teil 1“ gezeigt hat, 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. Nachdem im Bebauungsplan Teil 2 mit den gleichen Schwierigkeiten bei der Versickerung zu rechnen sein dürfte, hielten wir ein Überdenken dieser Regelung für notwendig und regten eine schadlose Beseitigung durch Ableitung des Niederschlagswassers in den Neckar an.</p> <p>Vorliegend ist gem. Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzung vorgesehen, sofern nachgewiesen wird, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden kann, ausnahmsweise auch die gedrosselte Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz zugelassen werden kann.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird keine Aussage darüber getroffen, aus welchen Gründen unserer Anregung der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Ableitung in den Neckar z. B. durch Verlegung einer Regenwasserleitung in der Planstraße, nicht gefolgt werden kann und somit die Einleitung des Niederschlagswassers ins öffentliche Kanalnetz die einzige Möglichkeit zur schadlosen Beseitigung darstellt.</p>	<p>Diese Festsetzung ist das Ergebnis aus dem Hinweis des Landratsamtes Tübingen gemäß Stellungnahme vom 09.05.2014 im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Die Gründe hierfür wurden in der Stellungnahme der Verwaltung zu obigem Schreiben des LRA dargelegt: Eine Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Neckar ist aufgrund der Lage des Plangebiets an der Schaffhausenstraße, des fehlenden direkten Zugangs und des bestehenden Nord-Süd-Gefälles von der Bismarckstraße zur Schaffhausenstraße nur schwierig umsetzbar. Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist jedoch bereits nach bestehendem Planungsrecht möglich.</p>
--------------------------------	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellungnahme Nr.1 (23.09.2014)</p>	<p>Auf die Stellungnahme im Zuge der ersten Auslegung vom 14. Mai 2014 wird zur Vermeidung von Wiederholungen voll umfänglich Bezug genommen.</p> <p>(...)</p> <p><u>Änderungen im Bereich Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Soweit der aktuelle Bebauungsplanentwurf die Änderungen des Baugebietstyps GE 1 hin zu Mischgebiet MI vorsieht, wird dies begrüßt. Ebenso begrüßt wird die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Änderung der maximal zulässigen Ge-</p>	<p>Die dort angeführten Punkte sind in der Stellungnahme der Verwaltung vom 20.06.2014 (siehe Anlage 1 zur Vorlage) behandelt worden. Zum Teil konnten sie in der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs Berücksichtigung finden, zum Teil wurden sie abgewogen.</p> <p>Ohne dass es rechtlich geboten war, konnten mit den beschriebenen Änderungen die Wünsche der Anlieger mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt in Einklang gebracht werden. Die zulässigen GRZ-/GFZ-Obergrenzen nach BauNVO für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet werden nach wie vor weit-</p>

	<p>bäudehöhe im Baufeld 1 von 15,00 m auf 7,50 m bis 10,50 m. Dies bedeutet unzweifelhaft eine Verbesserung. Nach wie vor wird allerdings auch das reduzierte Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich GRZ und GFZ als zu hoch gerügt.</p> <p><u>Baufelder 2, 3 und 4</u></p> <p>Für die Baufelder 2, 3 und 4 wurden Einschränkungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung des GE-Gebiets vorgesehen. Diese sind zu begrüßen. Weiterhin zu rügen ist aber die Beibehaltung der bisherigen, überhöhten GRZ-/GFZ- Werte.</p> <p>Hier bedeutet die Verschiebung der Baufelder 2 und 3 um 1,35m nach Süden – weg von den Grundstücken meiner Mandanten – nur eine geringfügige Verbesserung. Die Vergrößerung des Baufeldes 2 um 2,70 m in Nord- Süd- Richtung wird abgelehnt, da nunmehr die nördliche Grenze des Baufeldes näher insbesondere an die Immobilie Bismarckstraße 80 rückt.</p> <p>Die Ausgestaltung des Baufensters weg von der bisherigen H-förmigen Anordnung parallel zur Schaffhausenstraße – gefordert war seitens meiner Mandanten eine Drehung des Baukörpers – bedeutet eine zusätzliche Nutzungsintensivierung, die abgelehnt wird.</p> <p>Abgelehnt wird die Drehung des Baufeldes 4 parallel zur Planstraße im Abstand von 7 m</p>	<p>gehend eingehalten. Lediglich im Mischgebiet wird eine städtebaulich begründete, geringfügige GFZ-Überschreitung um 0,2 auf 1,4 zugelassen, was dem verhältnismäßig kleinen Grundstückszuschnitt im MI geschuldet ist. Im Gewerbegebiet wird die laut BauNVO maximal zulässige GFZ sogar um 0,2 unterschritten. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist angesichts des vorhandenen und geplanten Umfeldes städtebaulich vertretbar, es entspricht insgesamt einem üblichen Überbauungsgrad und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Durch die Abtreppung der Gebäudehöhe nach Norden kann die Beeinträchtigung für die angrenzende Bebauung außerdem reduziert werden.</p> <p>Die Änderung der Festsetzung GE in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe entspricht nicht nur dem Wunsch der Anlieger sondern auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt. Überhöhte GRZ-/GFZ-Werte liegen wie schon beschrieben nicht vor: Sie bleiben im GEe mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 sogar unter den allgemein zulässigen Werten der BauNVO (0,8/2,4).</p> <p>Der Abstand der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 2 (mit einer in diesem Bereich zulässigen Gebäudehöhe von max. 15.50 m) zum Gebäude Bismarckstr. 80 hat sich lediglich um 1,35 m verringert. Er beträgt damit immer noch 17,70 m und damit das 1,1-fache der Höhe. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit diesen baulichen Abständen, die weit oberhalb der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO liegen, weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die Abkehr von der H-Förmigen Anordnung des Baufensters bedeutet keine zusätzliche Nutzungsintensivierung, da sich die festgesetzten GRZ-/GFZ-Werte nicht geändert haben. Es eröffnet lediglich die Möglichkeit einer flexibleren Ausformung des Baukörpers unter Beibehaltung der Gebäudehöhenstaffelung und der Nutzungsintensität.</p> <p>An das Baufeld 4 grenzen nördlich die Gebäude Bismarckstr.</p>
--	--	---

	<p>zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die bedeutet ein Näherrücken des künftigen Parkhauses speziell an das Grundstück Bismarckstraße 90.</p> <p>Insofern wird bezweifelt, dass die seitens meiner Mandanten ohnehin in Zweifel gezogenen Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Braunstein + Berndt GmbH vom 4. März 2014 weiter verwendbar sind.</p> <p>Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von 30,80 m bzw. 15,20 m ist entgegen der Stellungnahme meiner Mandanten nicht erfolgt. Insoweit kann ebenfalls auf die Darlegung in der Stellungnahmen vom 14. Mai 2014 verwiesen werden.</p>	<p>86, 88 und 90 an, die nunmehr alle einen Abstand von ca. 31 m zum Baufeld aufweisen. Die Drehung und Verschiebung des Baufeldes 4 bedeutet damit für das Gebäude Bismarckstr. 86, welches vorher im Vergleich den geringsten Abstand zum Baufeld 4 aufwies, eine Verbesserung, da sich der Abstand um ca. 2,00 m erhöht hat. Für das Gebäude Bismarckstr. 88 ist die Abstandssituation nahezu unverändert. Nur das vormals ohnehin am weitesten entfernte Gebäude Bismarckstr. 90 muss auf die gesamte Grundstücksbreite betrachtet nun einen etwas geringeren Abstand hinnehmen, wobei die „engste“ Stelle zum Baufeld 4 nahezu gleich geblieben ist. Ein Abstand der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 4 von ca. 31 m zur Nachbarbebauung bedeutet bei einer in diesem Bereich zulässigen Gebäudehöhe von 13,80 m das 2,2-fache der Höhe. Wie schon in der Stellungnahme der Verwaltung vom 20.06.2014 im Rahmen der ersten Auslegung beschrieben, sind damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Der Abstand liegt damit weit oberhalb der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets wurde außerdem ein 5 m breiter, baumbestandener Grünstreifen festgesetzt.</p> <p>Der Lärmgutachter hat unter Zugrundelegung der Festsetzung eines Gewerbegebiets in allen Bauabschnitten und Parkierungsszenarien nachgewiesen, dass die ermittelten Lärmwerte weit unterhalb der Grenzwerte liegen, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen vorliegen. Dies gilt mit der Änderung der Festsetzung in ein nunmehr eingeschränktes Gewerbegebiet umso mehr, da sich die ohnehin unproblematische Lärmsituation dadurch rechnerisch noch einmal deutlich entspannt.</p> <p>Eine Gebäudehöhe von 30,80 m ist im gesamten Bebauungsplan nirgends festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen offensichtlichen Tippfehler handelt und 13,80 m bzw. 15,20 m gemeint ist. Hier wird ebenfalls auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der ersten Auslegung vom 20.06.2014 verwiesen.</p>
--	--	---

	<p>Nicht nachvollziehbar widerlegt ist der Vorhalt einer unzulässigen Einzelfallplanung. Auch der überarbeitete Bebauungsplanentwurf ist maßgeschneidert auf die geplante Betriebsverlegung und Erweiterung der Firma Syss. Dies zeigt bereits die Begründung zur Dimensionierung des Parkhauses und die Zugrundelegung der einschlägigen Fahrbewegung der künftigen Mitarbeiter.</p> <p>Dem Schwäbischen Tagblatt vom 15. Mai 2013 war zu entnehmen, dass die Tübinger IT-Firma Syss mit 300 Mitarbeitern für die Zukunft rechnet. Der geplante Parkplatz soll 300 Stellplätze aufnehmen. Meine Mandanten halten dies in der zukunftsorientierten Stadt Tübingen nicht mehr für zeitgemäß, vor allem vor dem Hintergrund, dass die künftige Stadtbahn vor der Haustüre der Firma SySS eine Haltestelle haben wird. Zieht man also Fahrradfahrer und Nutzer des öffentlichen Personalverkehrs rechnerisch ab, kann gut und gerne auf zwei Ebenen der Parkhauses (pro Etage 50 Stellplätze) verzichtet werden. Ein Jobticket des Arbeitgebers könnte diesen umweltbewussten Ansatz noch weiter unterstützen anstatt ein städtebaulich absehbar unansehnliches, überdimensioniertes Betonbauwerk zu schaffen.</p> <p>Ohne die punktuellen Fortschritte des aktuellen Bebauungsplanentwurfs leugnen zu wollen, bleiben doch die städtebaulichen Grundprobleme aus der Vorgängerfassung des Bebauungsplanentwurfs erhalten. Nach wie vor dürfte bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung dem Trennungsgrundsatz nicht ausreichend Genüge getan sein, insbesondere erdrückend sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedenfalls für die verbleibenden Baufelder 2, 3 und 4. Diesbezüglich darf auf die historische GI-Situation der Immobilien meiner Mandanten nicht mehr abgestellt werden, nachdem diese nun den Schutzcharakter eines MI-Gebiets beanspruchen dürfen.</p>	<p>Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung vom 20.06.2014 erläutert, handelt sich bei dem vorliegenden Entwurf keinesfalls um eine Planung, die nur auf einen speziellen Nutzer zugeschnitten ist und die ausschließliche Nutzung durch eine Firma zementiert. Es sind auch andere Nutzer im Plangebiet möglich. Der B-Plan-Entwurf ist über die verschiedenen Baufelder so flexibel ausgelegt, dass auch durchaus andere gewerbliche Nutzer sich auf diesen ansiedeln können. Die Dimensionierung des Parkhauses ist auf die maximal mögliche Ausnutzung der Fläche ausgelegt und wird auch erst mit Realisierung aller Bauabschnitte notwendig. Das Baufenster des Parkhauses mit einer Tiefe von 32 m entspricht außerdem den normalen Abmessungen für die Organisation zweier Fahrgassen mit angrenzenden Stellplatzflächen. Die im Lärmgutachten zugrunde gelegten Ansätze der Fahrbewegungen entsprechen den allgemeinen Erfahrungswerten bei Stellplätzen für Bürogebäude, differenziert nach Arbeitskräften und Besuchern.</p> <p>Zur Dimensionierung des Parkhauses wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Eine Parkierungsebene des Parkhauses ist außerdem bereits unterhalb der Geländeoberfläche geplant. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind weitere UG-Ebenen nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Auf betriebsinterne Regelungen wie z.B. das Jobticket hat die Stadt leider keinen Einfluss. Das entsprechende Baufeld kann unabhängig davon auch mit anderen allgemeinen GEe-Nutzungen belegt werden. Die festgesetzte Höhe definiert schließlich nur eine Obergrenze und muss nicht ausgenutzt werden.</p> <p>Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG folgend ist auch ein Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet zulässig. Mit der Ausweisung der Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet wird das Wohnen bezüglich der Lärmimmission in keinsten Weise beeinträchtigt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im GE liegt sogar leicht unterhalb der GE-Grenzwerte der BauNVO, mit den Abständen und der Höhenstaffelung zur Nachbarbebauung wird der umgebenden Situation Rechnung getragen. Das derzeit noch geltende Pla-</p>
--	---	--

	<p>Nicht nachvollziehbar sind zudem die Ausführung in der Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Unterzeichners vom 14. Mai 2014, wenn es heißt: „Das städtebauliche Konzept im Plangebiet zielt darauf ab, sich in seiner baulichen Kompaktheit und Differenziertheit in das heterogene Umfeld einzufügen. Es reagiert aber auch gleichzeitig durch die höhentechnische Staffelung und den freiräumlichen Anschluss nach Norden auf die vorhandene Bebauung des Umfeldes.“ Die Aufnahme des Umfeldes können meine Mandanten beim besten Willen nicht erkennen. Die Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus flachen Baukörpern. Eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 23 m ist in der Umgebung nicht erkennbar, geschweige denn auf den Grundstücken meiner Mandanten.</p> <p>Soweit bezüglich der absehbaren Verschattung der Grundstücke meiner Mandanten ausgeführt wird, ausreichend sei nach DIN im Sinne einer ausreichenden Besonnung einer Wohnung, wenn die mögliche Besonnungsdauer zumindest eines Aufenthaltsraumes der Wohnung am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt, zeigt dies, dass die DIN Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen nicht mehr entspricht. Einer zeitgemäßen, abwägungsfehlerfreien Planung müssen auch zeitgemäße Anforderungen an Belichtung und Besonnung zugrunde gelegt werden, die sich gerade nicht an die Mindestgrenzabständen der Landesbauordnung orientiert. Deutlich mehr ist geboten.</p>	<p>nungsrecht würde verglichen mit der vorliegenden Planung außerdem deutlich weitreichendere Überbauungen der Gewerbefläche zulassen.</p> <p>Im Westen des Plangebiets sind rund um den zentralen Quartierplatz Gebäude mit Höhen zwischen 13 und 23 m geplant. Die maximale Gebäudehöhe von 23 m im südlichen Bereich des Baufeldes 2 nimmt also die Höhe des künftigen Solitärgebäudes am Quartiersplatz auf. Im östlich sich anschließenden bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind neben den angesprochenen flachen Hallenbauten ebenfalls großformatige Baukörper mit 5-6 Geschossen vorhanden (z.B. Gebäude Bismarckstr. 96, 100, 102). Die vorgesehenen Baukörper fügen sich damit in die heterogene städtebauliche Umgebung ein.</p> <p>Die letzte und damit aktuelle Ausgabe der DIN, auf die Bezug genommen wird, stammt aus dem Jahr 2011. Sie ist damit nicht veraltet und wird regelhaft zur Beurteilung der Besonnungssituation herangezogen. Die Verschattungsstudie hat nachgewiesen, dass die Anforderungen der DIN eingehalten und gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse im Umfeld gewährleistet sind. Damit ist eine zeitgemäße, abwägungsfehlerfreie Planung gegeben.</p>
--	--	--