

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße"**  
**(ehem. Sidler Gelände)**  
**Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 318/2011  
Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)  
Städtebaulicher Entwurf (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Planauflage und einer Informationsveranstaltung statt.
3. Die Ortsbaupläne „Östlich der Karlsstraße“ aus dem Jahr 1911, „Bismarck-Schaffhausenstraße“ aus dem Jahr 1957, „Bismarck-Schaffhausenstraße“ aus dem Jahr 1960, „Bismarck-Schaffhausenstraße“ aus dem Jahr 1965 sowie die Bebauungspläne „Bismarck-Düsseldorfer-Schaffhausen-Brückenstraße“ aus dem Jahr 1965 und „Bismarckstraße, Abschnitt Friedrichstr.-Brückenstraße“ aus dem Jahr 1979 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.
4. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Ziel:**

Städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sidler zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße.

## **Begründung:**

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

Zum Ende des Jahres 2009 hat die Firma Sidler ihren Betrieb in Tübingen aufgegeben. Das ehemalige Sidler Areal zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße liegt seitdem brach. Ende des Jahres 2010 hat die Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen das Gelände erworben und möchte es nun einer städtebaulichen Entwicklung zuführen.

### **2. Sachstand**

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 befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau, im östlichen Bereich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Die Fläche selbst ist bezüglich Alter, Höhe, Größe und Geschossigkeit mit sehr unterschiedlichen Gebäuden überbaut. Im Westen des Betriebsgeländes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem kleinen Spielplatz.

Das Gelände ist planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der engen Nachbarschaft zur Wohnnutzung sind klassische Industriebetriebe jedoch nicht zulässig.

Die Bestandsgebäude sind betriebsspezifisch und können – zumindest in Teilen - nicht ohne Weiteres einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die industrielle Nutzung entspricht weder dem heutigen Bedarf an dieser Stelle, noch würde sie der innerstädtischen Lage gerecht werden. Das Sidler Areal soll daher als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich neu geordnet werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 im westlichen Bereich an den benachbarten 2-3 geschossigen Gebäuden orientieren. Vorgesehen werden soll außerdem die Unterbringung von 3 Kinderbetreuungsgruppen mit zugehörigen Freiräumen (Einbeziehung der westlichen öffentlichen Grünfläche möglich, sofern die öffentliche Zugänglichkeit gewahrt bleibt).

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets wurde von Eigentümerseite - der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen - eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Das Preisgericht hat sich in der Sitzung am 10.11.2011 mit folgender Beurteilung einstimmig für den Entwurf des Büros Hähnig Gemmeke Architekten BDA (vgl. Anlage 2) entschieden.

„Der Entwurf bietet eine gute Aufteilung des Gesamtgebiets in drei Teilbereiche mit eigenständigem Charakter. Diese werden jedoch durch einen verbindenden zentralen Platzbereich und eine klare städtebauliche Grundordnung zusammengehalten. Die zahlreichen Querungsmöglichkeiten zwischen Bismarck- und Schaffhausenstraße sowie der Umgang mit Brückenstraße und Bismarckstraße verzahnen das Plangebiet mit der Umgebung und geben dem Quartier die notwendige städtebauliche Öffnung. Die neu angebotene Erschließung im Osten bietet auf Dauer das Potential, den gewerblichen Verkehr im Bereich der Bismarckstraße zu verringern und so die Beziehung zum Landschaftsraum Neckar zu stärken. Die Einbindung der vorhandenen Wohnbebauung im Westen erscheint angemessen und eröffnet auch für die neuen Wohngebäude gute Blickbeziehungen und – in eingeschränktem Maße –

ausreichende Freiräume. Nicht vollständig überzeugend ist die Gestaltung der Fläche im Bereich Brückenstraße. Hier wird zu Recht die besondere Bedeutung der Achse zwischen Güterbahnhof und Gartenstraße betont, jedoch fehlt noch eine klare Fassung und Funktionsbestimmung für diesen Bereich. Die inneren Freiräume in den beiden westlichen Wohnhöfen erscheinen etwas gering dimensioniert und gleichzeitig so offen, dass keine hochwertigen Freibereiche entstehen, mit denen eigenständige und identifizierbare Wohnhöfe möglich sind. Der Standort der Kita am Ostrand erscheint nicht sinnvoll, da hier zu wenig Bedarf aus der direkten Nachbarschaft besteht und die Wege für Fußgänger und Fahrradfahrer aus den Gebieten Gartenstraße, Güterbahnhof und Schaffhausenstraße zu weit sind. Zudem fehlt hier das soziale Umfeld eines gemischt genutzten Gebietes. Die Körnung im Gewerbegebiet erscheint etwas zu massiv, zudem ist unklar, ob hier tatsächlich bis zu sechs Geschosse sinnvoll sind. Der grüne Freibereich ist als Abgrenzung zum Wohngebiet Bismarckstraße zwar nachvollziehbar, jedoch nur in Verbindung mit der Kita wirklich sinnvoll. Die räumlichen Ressourcen des hier vorgesehenen Parks könnten besser für Gewerbeansiedlung genutzt werden. Die Verfasser brechen mehr Gebäude ab als unbedingt notwendig. Insbesondere wird ein bereits genutzter Hallenteil für eine Durchwegung entfernt.“

Die Bewertungskommission hat folgenden Überarbeitungsbedarf im Entwurf festgestellt:

- Für den Charakter des Platzes an der Brückenstraße sollte noch eine vertiefte Planung stattfinden, die der Gelenkfunktion dieses Ortes gerecht wird, ohne in Konkurrenz mit dem zentralen Platzbereich zu treten. Bisher fehlt eine klare Fassung und Funktionsbeschreibung für beide Bereiche. Der zentrale Platz soll außerdem eine Verbindung zum Neckar schaffen und dem öffentlichen Raum entlang der Bismarckstraße eine attraktive Aufenthaltsqualität geben.
- Die inneren Freiräume der Wohnhöfe sollten etwas großzügiger dimensioniert werden, ggf. auch mit einer geringfügigen Verschiebung der Wohngebäude nach Westen. Die dadurch entfallenden Flächen im Bereich des Brückenplatzes und der beiden Durchwegungen scheinen akzeptabel.
- Die Kita sollte im Bereich des zentralen Platzes angesiedelt werden, entweder im EG / 1.OG des neuen Platzhauses oder in dem Bestandsgebäude 6/9. Die für die Kita notwendigen Freiflächen können auf der westlichen Seite des Platzes – sogar als abgeschlossene Bereiche – angeboten werden.
- Das Platzhaus selbst könnte ggf. sogar höher als die bislang vorgesehenen vier Geschosse werden – z.B. um den zentralen Bereich mit einem Landmark städtebaulich zu definieren.
- Grundsätzlich sollte die Körnung im Gewerbegebiet eine höhere Parzellierbarkeit und Flexibilität ermöglichen als bislang, die auch kleineren Betrieben ein Ansiedeln ermöglicht. Das Gewerbegebiet sollte im östlichen Bereich um größere Teile des Grünbereichs erweitert werden und Raumkanten zur neuen Planstraße bilden. Um auch die inneren Bereiche sinnvoll zu nutzen, muss geprüft werden, ob und wie eine neue Zufahrt von der Planstraße oder Schaffhausenstraße möglich ist. Es ist außerdem zu überprüfen, ob entlang der östlichen Planstraße oberirdisch Stellplätze angeboten werden können.
- Es ist zu prüfen, ob das Bestandsgebäude 16 nicht doch sinnvoll in die Struktur integriert werden kann. Das Bestandsgebäude 11 soll nach der derzeitigen Vorstellung des Auslobers für die Behindertenwerkstatt genutzt werden – zu überprüfen ist, ob hier nicht ggf. ein Alternativstandort gefunden werden kann, um die Shedhalle freizustellen und die vorgesehene Durchwegung zu ermöglichen.
- Im westlichen Bereich sind die Tiefgaragen stimmig, auch im mittleren Bereich sind oberirdische Stellplätze nur begrenzt möglich – ggf. ist auch die Shedhalle (12/13) als „Parkhaus“ nutzbar. Die im östlichen Bereich vorgesehenen Parkplätze müssen jedoch nicht zwingend vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, da dies auch wirtschaftlich die gewünschte gewerbliche Ausprägung erschwert. Alternativen zu Tiefgaragen wären Stellplätze entlang der Planstraße, vor allem im Osten, Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sowie – sehr ein-

geschränkt – Stellplätze zwischen den Gewerbegebäuden und den öffentlichen Straßenräumen möglich.

Aus Sicht der Beurteilungskommission bietet die Arbeit des Büros Hähnig und Gemmeke eine robuste und wandlungsfähige Grundstruktur, die das bisher abgeschlossene Gebiet wieder in die Stadt integriert und für hochwertige Nutzungen attraktiv macht.

Der städtebauliche Entwurf des Büros Hähnig und Gemmeke wird im Bebauungsplanverfahren dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt. Die Empfehlungen der Beurteilungskommission wie auch die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Themenbereiche Artenschutz, Hochwasser, Lärm und Freiflächengestaltung fließen in die anschließende Weiterbearbeitung mit ein.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine formale Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, dennoch werden die Umweltbelange im Abwägungsprozess behandelt.

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

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann das ehemalige Areal der Firma Sidler durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich zu einem Misch- und Gewerbegebiet entwickelt werden.

### **4. Lösungsvarianten**

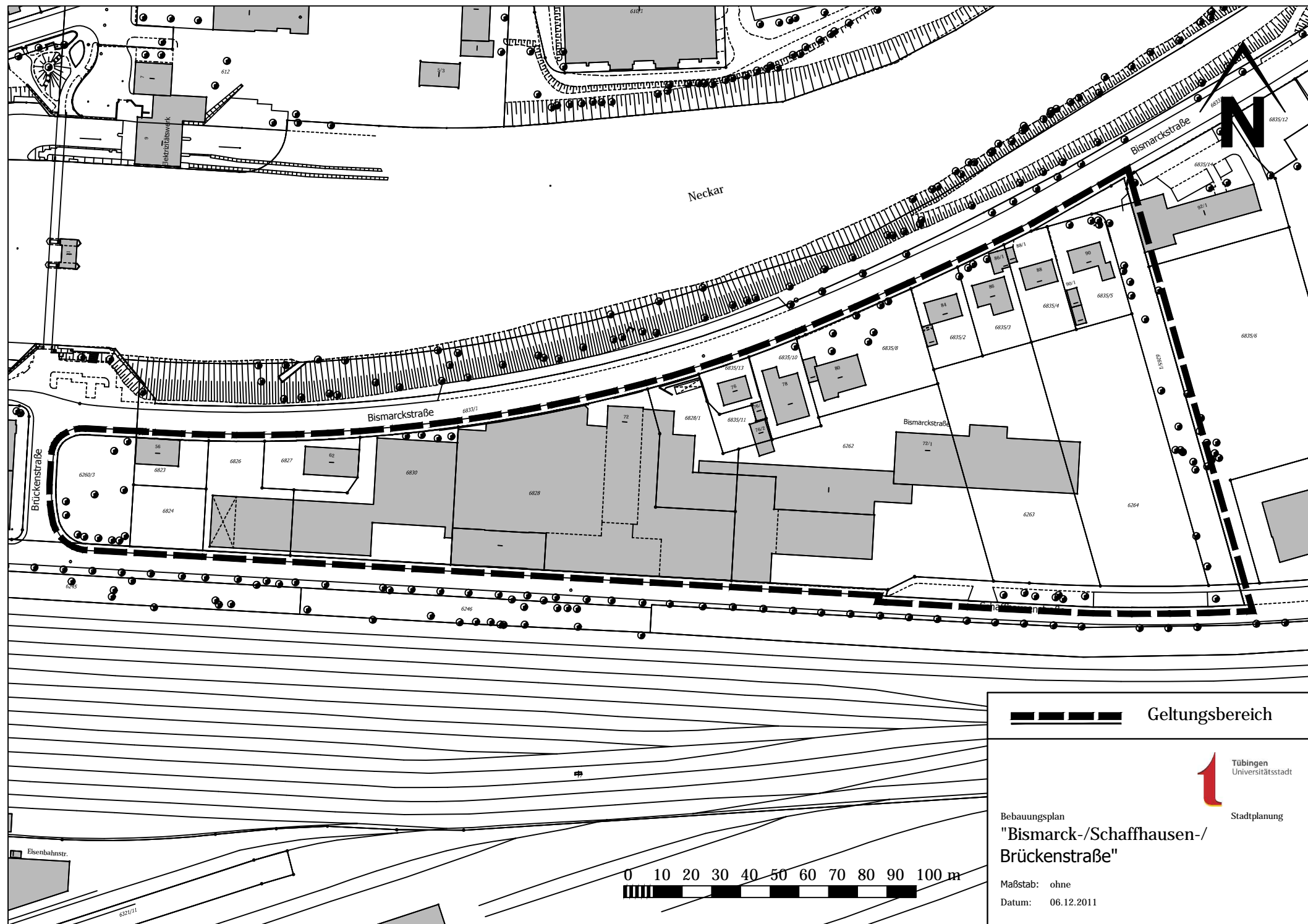
Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, wäre das Gebiet planungsrechtlich weiterhin ein Industriegebiet mit der Konsequenz, dass Mischnutzungen mit Wohnen und Gewerbe nicht realisiert werden könnten.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

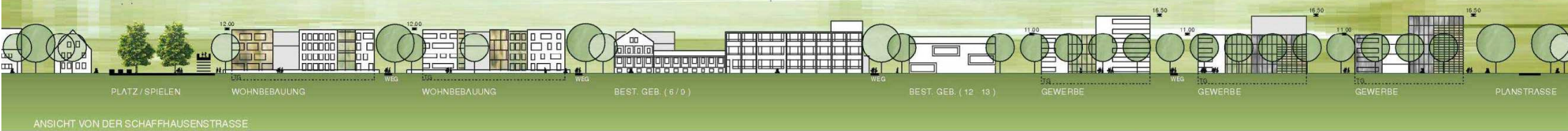
Die Planungs- und Gutachterkosten werden von der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen getragen. Hierzu wird ein Planungskostenvertrag zwischen Stadt und Objektgesellschaft abgeschlossen. Darüber hinaus wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zu gegebener Zeit einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten für städtebauliche Maßnahmen abschließen, die als Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens entstehen.

### **6. Anlagen**

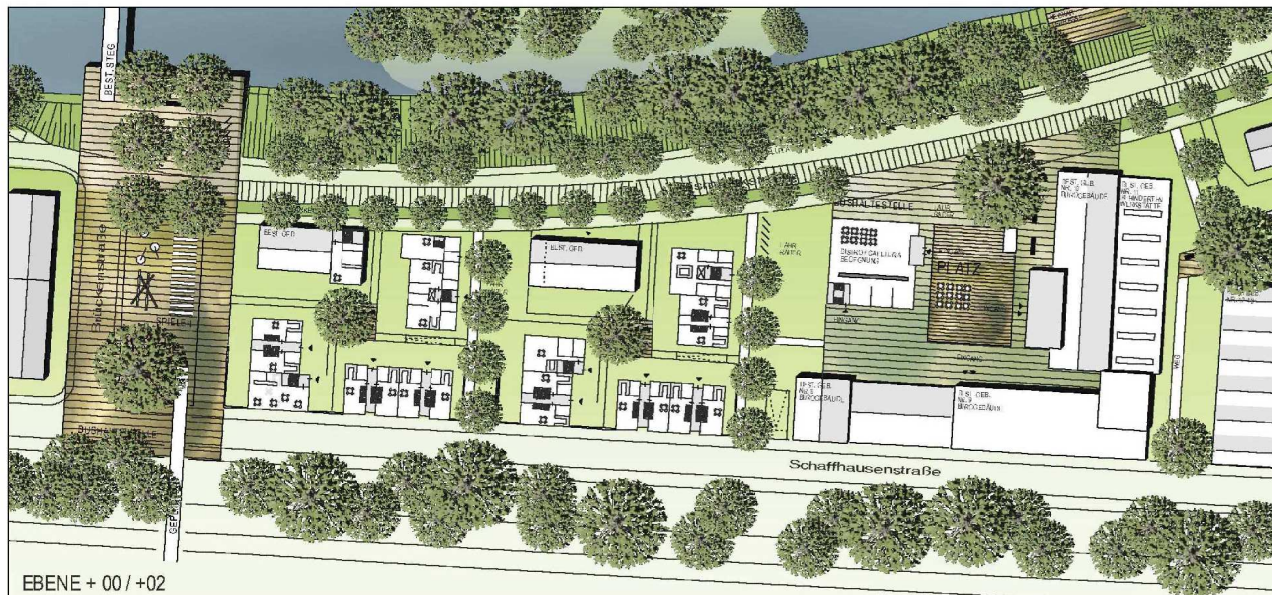
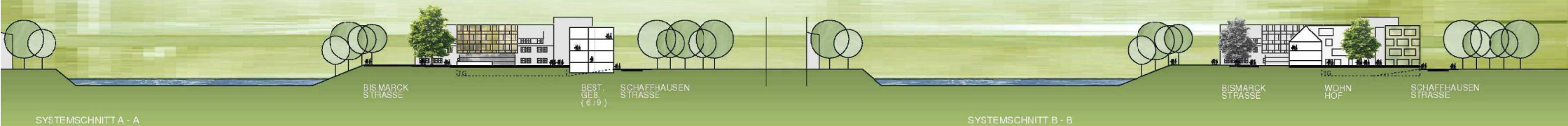
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 1)  
Städtebaulicher Entwurf (Anlage 2)



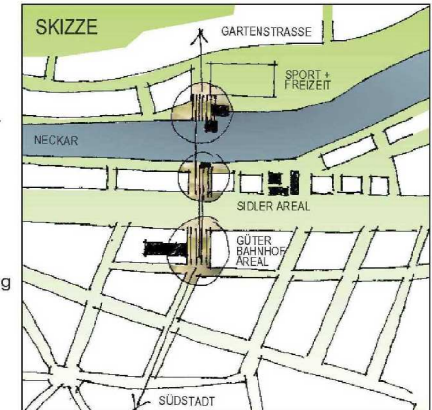








Der städtebaulichen Entwicklung des Sidler-Areals kommt mit der parallel verlaufenden Neuordnung des Güterbahnhof-Areals eine große stadträumliche Bedeutung zu. An der ersten Neckarquerung östlich der Neckarbrücke Innenstadt entsteht eine wichtige Wegeverbindung von Nord nach Süd, die bisher fehlende Verknüpfungen, bisher ungeordnet betrachtete räumliche Bezüge aufzeigt und Stadtteile zukünftig zusammenfügt. Das Sidler-Areal ist mit der westlichen Platzsituation an dieser neuen Wegeachse verankert. Aus der Südstadt heraus, über eine mögliche Platzsituation am ehemaligen Güterbahnhof, mit einer Fuß- und Radwegeverbindung über die verbleibenden Gleisanlagen bildet der westliche Platz am Sidler-Areal das Gelenk über den Neckar in Richtung Gartenstraße und den öffentlichen Grünflächen sowie den Sport- und Freizeiteinrichtungen entlang des Neckars. Die, den Neckar begleitenden Fuß- und Radwege werden an diese neue Nord-Süd-Achse angebunden und schaffen somit ein durchgängiges, attraktives Wegenetz von der Südstadt Tübingens bis zum Osterberg. Angegliedert an diese neue Nord-Süd-Verbindung ist auch der angedachte Haltepunkt der Regionalstadtbahn, so dass eine direkte Anbindung an den überregionalen ÖPNV ermöglicht wird.



Das heutige Sidler-Areal ist durch eine flächige, heterogene Industrie-, Gewerbebebauung charakterisiert. Mit der städtebaulichen Entwicklungsplanung besteht die Möglichkeit, das Areal stadträumlich, in seiner Gebäudestruktur, Dichte und Körnung an die umgebende Bebauungsstruktur anzubinden.

Mit dem Erhalt wesentlicher Gebäude der Firma Sidler ist gewährleistet, dass das „neue“ Sidler-Areal seine, aus der historischen Entwicklung heraus entstandene Prägung, Authentizität beibehält. Die umgenutzten, mit neuen Funktionen versehenen Bestandsgebäude bilden die neue Mitte des Stadtquartiers. Um einen, durch einen Neubau, eine Akzentuierung ergänzten Platzbereich, der durch die Bestandsgebäude räumlich definiert ist entsteht ein neues Stadtquartier, das klare Raumkanten zur Schaffhausen Straße bildet, bestehende Wohngebäude und die Einfamilienhausgrundstücke integriert und zu einem Ganzen zusammenfügt.



Westlich des zentralen Platzes entstehen zwei Wohnquartiere, die die zwei Bestandsgebäude in die Entwurfskonzeption einbeziehen, aber auch ermöglichen diese langfristig durch Neubauten zu ersetzen.

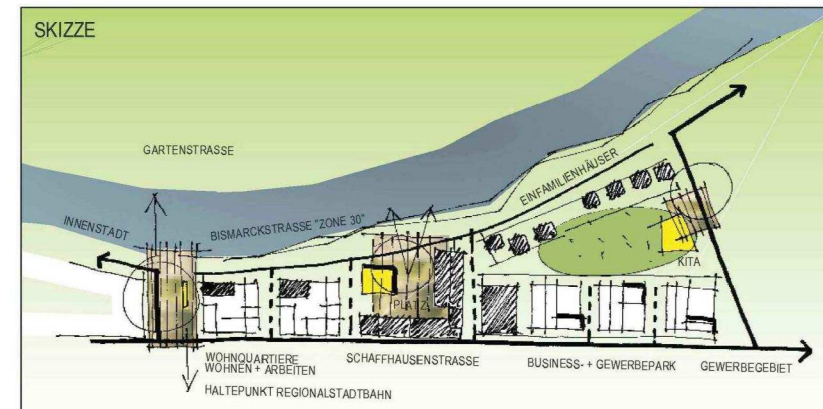
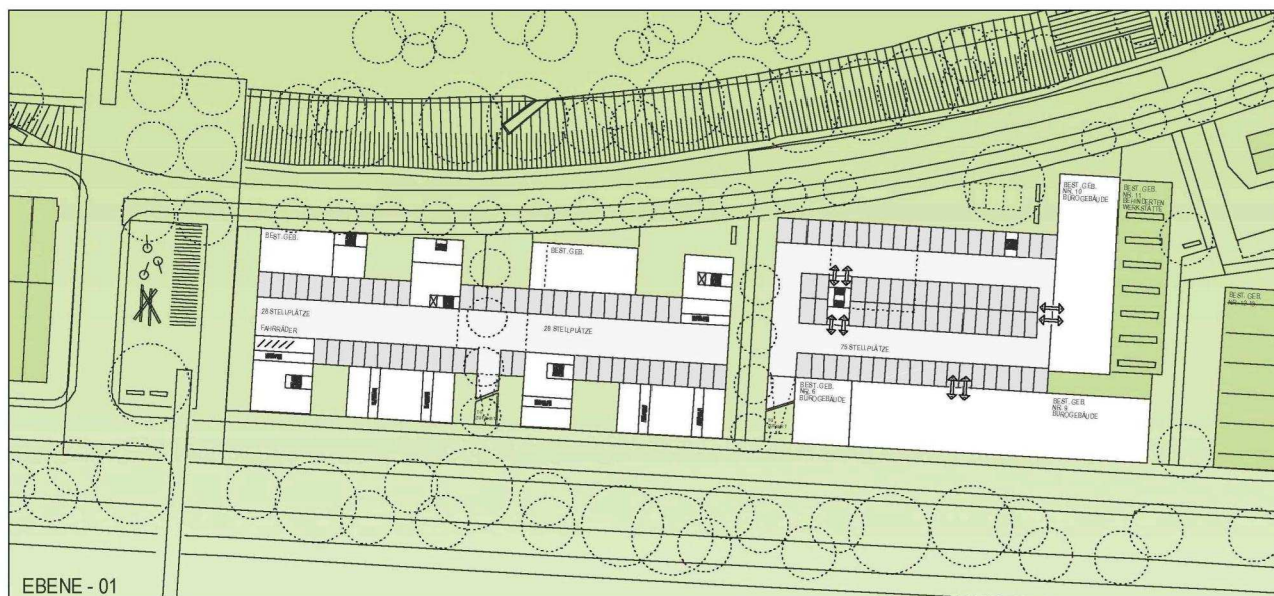
Bisher fehlende Nord-Süd-Wegeverbindungen werden angeboten und gliedern diesen Bereich. Jeweils vier Baukörper umschließen einen Gartenhofbereich und schaffen ein attraktives Wohnumfeld, welches die bereits westlich vorhandene Wohnbebauung in das Sidler-Areal nutzungstechnisch überspringen lässt. Die vorhandene Topographie, eines Gefälles von ca. 1,75 m nach Süden wird für die Lage der Tiefgaragen unter den Quartieren genutzt. Von der Schaffhausen Straße erschlossen können alle erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen unter den Bestandsgebäude und deren zukünftige Nutzung ist unter dem zentralen Platzbereich eine Tiefgarage von der Schaffhausen Straße erschlossen geplant.

Die Bebauungsstruktur der Wohnquartiere lässt vielfältige Wohntypologien zu. Wohnen und Arbeiten in den EG-Zonen, Haus in Haus-Typologien, barrierefreies Wohnen und Wohnraum für Familien bieten höchste Flexibilität für zukünftige Nutzer und Interessenten.

Die, den Ort prägenden Bestandsgebäude am zentralen Platz mit den Nutzungen einer Behinderten Werkstatt, Bürolächen, Wohngruppen für Behinderte werden um einen Neubau ergänzt, der im Erdgeschoss, auf Platzniveau eine öffentliche Nutzung wie Begegnungsstätte, Cafeteria, Treffpunkt anbieten kann. Der Platz öffnet sich nach Norden zum Neckar, zu den Neckarauern.

Im östlichen Bereich des Areals entsteht entlang der Schaffhausen Straße der Gewerbe- und Businesspark „Neckarbogen“. Die bestehende Shedhalle wird in diese Nutzungsstruktur integriert. Modular aufgebaut entstehen Gewerbe- und Bürolächen, die vielfältigsten Nutzungsvarianten und Größen ermöglichen. Durch Schaltungen in horizontaler wie vertikaler Vernetzung ist





für die zukünftige Perspektive dieses Bereichs eine große Flexibilität gegeben.

Bei „Hinterfragen“ der Shedhalle kann der Gewerbepark um zwei Module nach Westen erweitert werden. Die Bebauungsstruktur verzahnt sich über Wegeverbindungen mit dem angrenzenden Grünzug, der bis an die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Bismarckstraße heran-geführt wird. Durch die grüne Spange entsteht eine verträgliche Koexistenz des Gewerbeparks mit einer Geschossigkeit von III-VI Vollgeschossen mit den kleinteiligen Siedlungsstrukturen im Norden.

Städtebauliche Akzentuierungen, Hochpunkte gliedern den Businesspark „Neckarbogen“ und formulieren die möglichen Eingangs- bzw. Zugangssituationen. Eingerückt von der Schaffhausen Straße kann eine straßenbegleitende Baumreihe das Vorfeld des Gewerbeparks gliedern.



In dem grünen Gelenk, dem Grünzug ist an der neuen Planstraße, im Osten gelegen die Kindertagesstätte mit ihren Frei- und Spielflächen geplant. Direkt über diese neue Erschließung mit großzügigem Vorfeld für Eltern, Kinder etc. angebunden, orientieren sich die Gruppen in den angrenzenden Grünzug und schaffen ein ideales Nutzungsgelenk zu der bestehenden Wohn-bebauung. Der vorhandene schützende Baumbestand bleibt erhalten und prägt das Umfeld der Kindertagesstätte. Die bestehenden Einfamilienhäuser erhalten die Möglichkeit sich durch Gartenhäuser, Ateliergebäude zu dem Park hin zu ergänzen, zu arrondieren.

Durch die neue Erschließungsstraße zwischen Bismarckstraße und Schaffhausen Straße im Osten des Sider-Areals ist es möglich, die Bismarckstraße, wie bereits westlich vorhanden, als Zone 30 zurückzubauen und somit ein attraktives Vorfeld für die neu angedachten Bebauungsstrukturen, Wohnnutzungen und den neuen Platz zu schaffen. Die heutige Erschließungsäzsur zwischen Sider-Areal und Neckar entfällt. Die präferierte Lage, zum Neckar orientiert kann nun spürbar ausgebaut

werden. Mehrere Nord-Süd-Wegeverbindungen durch das Areal binden andern übergeordneten Fuß- und Radweg entlang des Neckars an. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ermöglicht eine schrittweise Realisierung in Bauabschnitten, die den Bestand berücksichtigt. Die Option eines gemeinsamen Energiekonzeptes mit einem modular erweiterbaren BHKW kann z. B. in dem Neubau auf dem zentralen Platz realisiert werden.

Durch die Integration des Bestandes, der Integration von bestehenden Gebäuden in den neuen Stadtraum werden vielfältigste Nutzungsszenarien angeboten. Auch im Bereich des Business- und Gewerbeparks „Neckarbogen“ sind großflächige bis kleinteilige Nutzungsmodulare umsetzbar.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf soll einen klaren Rahmen für die angedachten Entwicklungen aufzeigen und wichtiger, bedeutender Stadtbaustein an der zukünftigen neuen Nord-Süd-Achse von der Gartenstraße in die Südstadt Tübingens werden.