

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Bismarck-/Schaffhausen- /Brückenstraße"</b>
	<b>Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	318/2011, 19/2012
Anlagen: 5	Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1) Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 27.03.2013 (Anlage 2) Begründung vom 27.03.2013 (Anlage 3) Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4) Städtebaulicher Entwurf (Anlage 5)

---

## **Beschlussantrag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bismarck-, Schaffhausen-, Brückenstraße“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2013 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.

## **Ziel:**

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

## **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 Schaffhausenstraße befinden sich kleinere Wohngebäude zum Teil als zweigeschossiger Geschosswohnungsbau bzw. als eingeschossige Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich. Die Fläche des Betriebsgeländes selbst ist derzeit bezüglich des Alters, der Höhe, Größe und Geschossigkeit der Gebäude sehr heterogen überbaut. Das Planungsgebiet selbst schließt im Westen mit einer öffentlichen Grünfläche ab, die einen kleinen Spielplatz aufnimmt, welcher sich allerdings in einem schlechten Zustand befindet.

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 an den benachbarten 2-3-geschossigen Gebäuden orientieren. Vorgesehen werden soll außerdem die Unterbringung von 3 Kinderbetreuungsgruppen mit zugehörigen Freiräumen. Der aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Sieger-Entwurf des Büros Hähnig & Gemmeke Architekten BDA wurde außerdem hinsichtlich der Empfehlungen des Preisgerichts aus der Sitzung vom 10.11.2011 in Abstimmung mit der Stadt überarbeitet und entspricht somit den im Vorfeld erarbeiteten Vorgaben.

Der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegende Rahmenplan erfüllt folgende städtebauliche Zielsetzungen: Vernetzung des neuen Quartiers mit der bestehenden Stadtstruktur, Konzeption einer nachhaltigen und robusten Grundstruktur für eine wirtschaftliche Entwicklung, Nutzungsvielfalt und Parzellierbarkeit, Integration historischer Bausubstanz als Identitätsträger für das Quartier, Schaffung hochwertiger öffentlicher Plätze, differenziertes Angebot an privaten Freiräumen sowie ein ökonomisches Erschließungskonzept. Durch diese Grundsätze wird die Tradition der Tübinger Quartiersentwicklungen fortgeführt, und ein neuer qualitätvoller Stadtbaustein kann entstehen.

### **2. Sachstand**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die übergeordnete Betrachtung des Entwurfs zeigt die gute Vernetzung mit der Umgebung. In erster Linie ist hier die bestehende Wegebeziehung im Westen zum Neckar zu nennen, welche schon heute über das Stauwehr die Gartenstraße im Norden anbindet. Sie wird auf-

gegriffen und mündet nun in einen neuen Platzbereich an der Brückenstraße, der durch eine hochwertige Freiraumgestaltung Aufenthaltsqualität besitzt. Nach Süden schließt sich die geplante neue Haltestelle der Regionalstadtbahn an mit direkter Anbindung an eine zentrale Unterführung in Verlängerung der Brückenstraße, welche das Gleisbett unterquert und somit in Zukunft für Fußgänger und Radfahrer das Sidlerareal mit dem ebenfalls neuentwickelten Güterbahnhofs Gelände verknüpft. Gleichzeitig wird auch die gesamte Südstadt attraktiv angebunden, sodass hier eine bedeutende überörtliche Verbindung entsteht. Die zahlreichen neuen Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung zwischen Bismarck- und Schaffhausenstraße verzahnen das Plangebiet zusätzlich mit der Umgebung und geben dem Quartier die notwendige städtebauliche Öffnung. Die neu angebotene Erschließung im Osten bietet in diesem Zusammenhang auf Dauer das Potential, den gewerblichen Verkehr im Bereich der Brücken- bzw. Bismarckstraße deutlich zu verringern und auch hier eine neue Beziehung zum Landschaftsraum Neckar zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept als solches gliedert sich in drei Abschnitte: Westlicher Bereich mit zwei um einen Innenhof herum gruppierten Gebäudekomplexen; mittlerer Bereich als zentrale Quartiersmitte mit hochwertig umgenutzter historischer Bausubstanz und einem Solitärgebäude, welche einen neuen attraktiven Quartiersplatz flankieren; östlicher Bereich mit Gewerbeflächen.

a) Westlicher Bereich

Im westlichen Abschnitt gruppieren sich neue und bestehende Gebäude um zwei platzartige Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität, die über ein inneres Fußwegenetz miteinander verbunden sind. Durch die bewusste Engstellung der Gebäude entstehen so charakteristische Gebäudeensemble und ruhige Innenbereiche. Unterstützt wird die Ensemblewirkung zusätzlich durch die baulichen Abstufungen der obersten Geschosse zum Innenhof hin. Die den Brückenplatz flankierenden Gebäuderiegel bilden den baulichen Auftakt und zusammen mit dem Platz ein repräsentatives Entrée für das künftige Sidlerareal. Die Erdgeschosszonen dieser beiden Gebäude gehen höhentechisch nahtlos in den Platzbereich über und sorgen mit den dort platzierten gewerblichen Nutzungen für eine nachhaltige Belebung des öffentlichen Raums an der Schnittstelle zwischen Alt und Neu. Im übrigen Bereich entlang der Schaffhausenstraße wird der Höhenunterschied von Nord nach Süd freiräumlich über kleine zurückgesetzte Stützmauern mit Hinterpflanzungen bzw. durch Geländemodellierungen im Innenbereich aufgefangen. Hier im westlichen Planungsgebiet überwiegt eindeutig der Wohnanteil mit einem differenzierten Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die für verschiedenste Nutzergruppen attraktiven Wohnraum bereithält (Verhältnis Wohnen:Gewerbe ca. 90%:10%). Nach Osten stellt schließlich ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung den Übergang zur neuen Quartiersmitte her.

b) Mittlerer Bereich

Der mittlere Bereich zeichnet sich durch eine kompakte geschlossene Platzrandbebauung aus, welche überwiegend aus umgenutzter ortsbildprägender Bausubstanz besteht und an ihrer nordwestlichen Ecke durch ein neues Solitärgebäude akzentuiert wird. Die baulichen Fragmente der Vergangenheit prägen zusammen mit dem neuen Baustein des Solitärs nachhaltig den Charakter dieser neuen Quartiersmitte und entfalten sowohl für Bewohner/innen und als auch für Besucher/innen des Areals ein wichtiges Identifikationspotential. Hier überwiegt die gewerbliche Nutzung (Verhältnis Wohnen:Gewerbe ca. 40%:60%). Hier finden u.a. sowohl die Räumlichkeiten und Werkstätten der LWV Eingliederungshilfe GmbH für Menschen mit Behinderung ihren Platz als auch ein dreigruppiges Kinderhaus inklusive Au-

Benspielfläche. Darüber hinaus sind Büros, Dienstleistungen und Wohnen in einem attraktiven Mix geplant. Das siebengeschossige Solitärgebäude stellt den einzigen baulichen Hochpunkt innerhalb des neuen Quartiers dar und betont damit städtebaulich sinnfällig die neue Mitte des Quartiers. Nach Osten bildet schließlich erneut ein neuer Fußweg in Nord-Süd-Richtung den Übergang zu den gewerblichen Flächen im Anschluss.

c) Östlicher Bereich

Der östliche Bereich des Planungsgebiets ist zweigeteilt: Im Norden soll der Charakter der bestehenden Einfamilienhaussiedlung erhalten und durch großzügigere Freibereiche nach Süden aufgewertet werden. Im Süden der Gebiets entstehen an dieser Stelle wichtige neue Gewerbeflächen für Tübingen. Die Bebauung ist blockhaft kompakt zusammengefasst und wird durch senkrecht zur Straße stehende Gebäudescheiben räumlich gegliedert. Dazwischen spannen sich neue Freibereiche, die durchgrünt sind und oberirdische Stellplatzanlagen aufnehmen. Die neue Planstraße begrenzt das Planungsgebiet schließlich nach Osten, nimmt einen Großteil des gewerblichen Verkehrs auf und sorgt damit für eine deutliche Entlastung der Brücken- und Bismarckstraße.

## 2.2 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 30.01.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Bismarck-, Schaffhausen-, Brückenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 11.02.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 14.02.2012 sowie durch eine Planaufgabe in der Zeit vom 13.02.2012 bis 24.02.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 09.03.2012 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die in der Informationsveranstaltung vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden aufgeführt.

### a) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)

#### **Planstraße im östlichen Bereich**

Es wird darum gebeten, die Auswirkungen der neuen Planstraße im östlichen Bereich auf die angrenzende Nachbarschaft zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Planstraße wurde ein Verkehrsaufkommen von ca. 600 KfZ/24 mit einem Schwerlastanteil von rund 10% prognostiziert. Mit dieser Annahme werden die Grenzwerte der 16. BImSchV am nächst gelegenen Immissionsort (Anbau Bismarckstraße 90) um 4 dB(A) unterschritten. Selbst bei einer Verdoppelung des prognostizierten Verkehrsaufkommens werden die Grenzwerte der Verordnung eingehalten.

#### **Erweiterungsabsichten der Fa. Rösch**

Betriebserweiterungen der Fa. Rösch sollten auch künftig möglich sein und nicht durch die

Neuplanung eingeschränkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sich u. a. mit dem potenziellen Lärmkonflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem benachbarten Industriegebiet beschäftigt hat. Der wesentliche Lärmkonflikt ergibt sich aus der derzeit schon bestehenden Wohnnutzung im Sidler-Areal (Bismarckstraße 76-90) wie auch der Wohnnutzung auf der Nordseite des Neckars. Die Neubebauung auf dem Sidler-Areal hat daher nur einen sehr geringen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen gewerblichen Nutzung im nordöstlichen Bereich.

Für die geplanten Gewerbebauflächen auf dem Sidler-Areal und die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die auf dem verbleibenden Industriegebiet vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben bzw. auch in einem gewissen Rahmen erweitert werden können.

Die derzeit vorhandenen Nutzungen im nordöstlich an das Sidler-Areal angrenzenden Industriegebiet sind mit einer Wohnnutzung verträglich. Um diesen Zustand auch für die zukünftige Entwicklung sicher zu stellen, wird dieser Bereich des Industriegebiets in den Bebauungsplan aufgenommen und dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

**Verringerung des Straßenquerschnitts der Bismarckstraße**

Es bestehen Bedenken, ob im Falle einer Verringerung des Straßenquerschnitts der Bismarckstraße auch weiterhin noch LKW-Verkehr auf der Bismarckstraße abgewickelt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bismarckstraße bleibt in ihrem bisherigen Straßenquerschnitt erhalten.

**Verschattung der bestehenden Wohngebäude**

Durch die Neuplanung werden Verschattungen der bestehenden Gebäude Bismarckstraße 76-90 und damit Beeinträchtigungen der vorhandenen Solaranlagen befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstände des neuen Gewerbes zur Wohnbebauung sind sehr groß und die gewerbliche Bebauung ist kleinteiliger als im Bestand und im bestehenden Planungsrecht zulässig, so dass Verschattungen ausgeschlossen werden können.

**Vorschlag zum Bauablauf**

Zum Bauablauf wird vorgeschlagen, die Planstraße im östlichen Bereich zuerst zu bauen. Die Straße könnte dann für die Baumaßnahmen genutzt werden und die Beeinträchtigungen könnten so weitgehend minimiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bauablauf wird darauf Rücksicht genommen.

**Erweiterung der Baufelder Bismarckstraße 80-90**

Es wird der Wunsch geäußert, die Baufelder der Gebäude Bismarckstraße 80-90 in Richtung Bismarckstraße zu erweitern, um dort z. B. künftig auch Garagen erstellen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Erweiterung der Baufelder in Richtung Bismarckstraße für Garagen usw. geprüft. Die Baufelder selbst wurden nur geringfügig erweitert. Durch den Bebauungsplan wird allerdings die Möglichkeit eröffnet, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und der Bismarckstraße zu errichten, sofern mindestens 50% der Grundstückslänge direkt entlang der Bismarckstraße und 50% der Grundstücksfläche (Gesamtfläche zwischen vorderer Baugrenze und Bismarckstraße) gärtnerisch angelegt werden.

## **b) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **DB Services Immobilien GmbH (17.02.2012)**

Von der DB Services Immobilien GmbH werden folgende Hinweise vorgebracht:

- Im Nahbereich der Bahnanlage kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen 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.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das u. a. die Auswirkungen des Schienenlärms auf das neu geplante Gebiet untersucht hat. Im Bereich des Mischgebiets sind an den nach Süden ausgerichteten Gebäudefassaden der Schaffhausenstraße die Orientierungswerte tags und nachts um 3 dB(A) überschritten. Mit dem Schienenlärm, Lärm des Wehrs und dem Straßenlärm wurde ein Gesamtlärmpegel gebildet. Auf dieser Basis wurden für die einzelnen Gebäudefassaden maßgebliche Außenlärmpegel durch Lärmpegelbereiche als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt.

### **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (24.02.2012)**

Zur Geotechnik werden folgende Hinweise vorgebracht:

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 Ober-

flächenwasser 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird als Hinweis in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Deutsche Telekom GmbH (01.03.2012)**

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)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Investoren nehmen rechtzeitig Kontakt mit der Telekom bezüglich des Netzausbaus auf.

**Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (09.03.2012)**

Es wird um Aufnahme des Hinweises: „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.“ gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Passus wird als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Landratsamt Tübingen (12.03.2012)**

Im Plangebiet gibt es Strukturen (Fabrikgebäude, größere Bäume), die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind. Diese Einschätzung ist durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen, damit bei der Bebauung nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird. Ggf. ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Gebiet des Neckars. Die Fläche wird bei einem HQ 100 Ereignis bis zu 1 m hoch überflutet. Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu untersuchen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Aus-

wirkungen der Planung auf die Abflussverhältnisse im Hochwasserfall zu ermitteln und ggf. Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen und Bahnlärm ist lärmtechnisch im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Bismarckstraße 72. Über die Schadstoffbelastung wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers ein Gutachten erstellt. Neben der Kennzeichnung sollte in der weiteren Planung geprüft werden, inwieweit die Schadstoffbelastung den künftig geplanten Nutzungen (insb. Spielplatz und Hausgärten) entgegensteht bzw. Maßnahmen (Bodenaushub) erfordert.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet wurden eine flächendeckende Erfassung der Nutzungen und Biotoptypen sowie eine Erfassung der Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Allerdings wird empfohlen, für Fledermäuse mehrere Spaltenquartiere an den geplanten Gebäuden anzubringen. An den zum Neckar hin weisenden Fassaden wird das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler empfohlen.

Durch die wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße“ vom 21.09.2012 wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des Plangebiets und für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ 100 kommt (Unterschiede kleiner als 1 cm). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die topografischen Veränderungen außerhalb des abflusswirksamen Bereichs des Neckars liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude wird die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ 100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m empfohlen. Diese wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Um Schäden zu vermeiden, wird zusätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden durch die Innenentwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt, da sich die versiegelte und nach heutigem Planungsrecht bebaubare Fläche durch das neue Planungsrecht nur geringfügig verändern wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sich u. a. mit dem potenziellen Lärmkonflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem benachbarten Industriegebiet beschäftigt hat. Der Lärmkonflikt ergibt sich aus der bestehenden Wohnnutzung im Sidler-Areal (Bismarckstraße 76-90) wie auch der Wohnnutzung auf der Nordseite des Neckars. Für die geplanten Gewerbebauflächen auf dem Sidler-Areal und die benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die auf dem verbleibenden Industriegebiet vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben bzw. auch in einem gewissen Rahmen erweitert werden können. Die derzeit vorhandenen Nutzungen im nordöstlich an das Sidler-Areal angrenzenden Industriegebiet sind mit einer Wohnnutzung verträglich. Um diesen Zustand auch für die zukünftige Entwicklung sicher zu stellen, wird dieser Bereich des Industriegebiets in den Bebauungsplan aufgenommen und dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bezüglich des Verkehrslärms (Straße, Schiene und auch Lärm des Stauwehrs) werden die Orientierungswerte überschritten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufbauend auf der Historischen Erhebung und Orientierenden Erkundung der Boden- und Grundwasserkontaminationen auf dem Sidler-Areal vom 30.04.2010 wurde mit Datum vom 06.07.2012 eine bodenschutzrechtliche Neubewertung des Sidler-Areals durchgeführt. Aus der bodenschutzrechtlichen Neubewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ergeben sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die geplante Nutzung als Kinderspielfläche/Wohngebiet bzw. Gewerbefläche keinerlei Einschränkungen. Die Analysenergebnisse der untersuchten Bodenproben geben keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen. Die für eine Bewertung relevanten Prüfwerte der BBodSchV bzw. der länderspezifischen Arbeitshilfen wurden nicht überschritten. Potentiell vorhandene, bisher nicht erkannte Restbelastungen im Boden werden im Rahmen der Baumaßnahmen durch die umfangreichen Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage und der Fundamente der Gebäude sowie der Außenanlagen ausgekoffert und damit wirksam entfernt. Weitergehende Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung – Wohn-/Gewerbebebauung inkl. Kinderspielflächen und Grünflächen ist bei den geplanten Baumaßnahmen das Aushubmaterial zu separieren und in geeigneter Weise zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **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 Auswirkung:**

Die Planungs- und Gutachterkosten werden von der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG Tübingen getragen. Hierzu wurde zwischen Stadt und Objektgesellschaft ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Stadt mit der Objektgesellschaft Bismarckstraße mbH & Co. KG im weiteren Verfahren einen Kaufvertrag abschließen: Die Stadt verkauft entlang der Brückenstraße eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> und im östlichen Bereich der Schaffhausenstraße ca. 290 m<sup>2</sup> Fläche an die Investorengemeinschaft. Die Geh- und Leitungsrechte werden durch Dienstbarkeit gesichert. Im städtischen Haushalt entstehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen. Die Veräußerung der Grundstücke wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Des Weiteren wird im weiteren Verfahren zwischen Stadt und Objektgesellschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen: Die Planstraße wird durch die Objektgesellschaft auf deren Kosten hergestellt und anschließend an die Stadt übergeben.

Die Stadt wird den Bereich an der Brückenstraße auf ihre Kosten platzartig aufwerten. Eine Planung liegt derzeit noch nicht vor. Die Kosten für die Aufwertung werden in den städtischen Haushalt eingestellt.

**6. Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2013 (Anlage 1)

Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 27.03.2013 (Anlage 2)

Begründung vom 27.03.2013 (Anlage 3)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 4)

Städtebaulicher Entwurf (Anlage 5)

