

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren "Aischbach Teil II": Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	300/2005, 202/2006, 106/2018, 24/2018, 323/2018, 186/2019, 272/2021, 302/2021, 553/2022, 153a/2022
	Die Anlagen 6 - 10 sind digital im geschützten Ratsinformationssystem abrufbar. Zudem stehen sie ab 29.11.2022 öffentlich im Internet unter www.tuebingen.de/gemeinderat bei der Sitzung des Planungsausschusses vom 08.12.2022.
Anlagen:	Anlage 1a - Entwurf zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes Anlage 1b - Legende Anlage 2 - Entwurf der Textliche Festsetzungen Anlage 3 - Entwurf der Begründung Anlage 4 - Entwurf des Umweltberichts als Teil der Begründung Anlage 5 - Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Anlage 6 - Bodengutachten (digital) Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung (digital) Anlage 8 - Untersuchung der lokalen Kaltluftströmungen (digital) Anlage 9 - Artenschutzrechtliche Prüfung (digital) Anlage 10 - Übersicht verkehrliche Erschließung (digital)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2022 werden mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Aischbach II wird fortgeführt. Mehrere Tübinger Handwerksfirmen haben ihrem dringlichen Flächenbedarf mehrfach Ausdruck verliehen.

Um auch in Gewerbegebieten die Planungsgrundsätze einer flächensparenden Bauweise umzusetzen und der erwarteten hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, soll die Effizienz der Flächennutzung optimiert und bei der Vergabe der Flächen eine maßgebliche Rolle spielen (272/2021).

Das städtebauliche Konzept wurde in der Hinsicht überarbeitet, dass gut nutzbare Grundstückszuschnitte für möglichst viele Interessenten entstehen und durch die Stellung der baulichen Anlagen die Belange des Lärmschutzes und der Frischluftherzeugung berücksichtigt werden.

Der Standort ist besonders geeignet, da er bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und sehr gut verkehrlich angebunden ist. Die Planung soll schwerpunktmäßig eine Flächenbereitstellung für ansässige und neue Betriebe, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, bewirken.

2. Sachstand

2.1. Bisheriges Verfahren

Am 05.12.2005 wurde für den Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (300/2005). Der Geltungsbereich beinhaltete zu dieser Zeit die Gärtnerei Sinner, die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes. Ziel der damaligen Planung war es, die Flächen der Gärtnerei neu zu ordnen und neue gewerbliche Flächen zu generieren. Anschließend wurde von der Fachabteilung Stadtplanung ein Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung angefertigt. Am 10.07.2006 hat der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen und das Plankonzept gebilligt (202/2006). Für diesen Beschluss wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erweitert und der Bereich der Herrenberger Straße/B28 sowie eine Fläche westlich des städtischen Fuhrparks der KST in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die angedachte Erschließung sicherstellen zu können. Vom 23.07.2006 bis zum 01.09.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend wurde das Projekt zurückgestellt, da zunächst die Lage und Art der Anbindung an die B28/heutige B296 sowie die innere Erschließung geprüft und entschieden werden sollte.

Im Jahr 2016 wurde die Planung im Rahmen des Zukunftsplans Weststadt wieder aufgenommen, die Verkehrserschließung und die Grundzüge der Planung in diesem Kontext entwickelt. Für eine Teilfläche hatte sich die Firma BrakeForceOne (BFO) für ihre damals geplante Firmenerweiterung interessiert. Am 15.03.2018 wurde im Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen über die Ansiedlung der BFO beraten (106/2018) und beschlossen, wie die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgen soll (24/2018).

Am 01.10.2018 hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen dem damaligen und insbesondere den Entwicklungsbedürfnissen der Firma BFO zugeschnittenen städtebaulichen Konzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Aischbach Teil II“ weiter zu betreiben. Außerdem wurde eine Kaufoption für die Firma BFO beschlossen (323/2018). Da sich zu diesem Zeitpunkt die Planung und deren Ziele wesentlich von der aus dem Jahr 2006 unterschieden, wurde am 29.01.2019 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Am 11.07.2019 wurde im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen die Optionsvergabe verlängert (186/2019). Mit der Übernahme der BFO durch die Firma ZF Friedrichshafen hat sich das Interesse der Firma am Standort Aischbach II erledigt. BFO ist inzwischen in neue, angemietete Räumlichkeiten in der Bismarckstraße umgezogen.

Am 23.09.2021 wurde der Planungsausschuss über das weitere Vorgehen informiert und ein Vergabeverfahren vorgestellt (272/2021). Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der begrenzten Flächenreserven in Tübingen soll eine zweistufige Flächenvergabe erfolgen, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung ermöglichen soll.

Aufgrund der veränderten Planungsziele und der Veränderung des Geltungsbereiches war ein erneuter Aufstellungsbeschluss inklusive einer erneuten frühzeitigen Beteiligung erforderlich. Am 21. Oktober 2021 erfolgte im Gemeinderat der erneute Aufstellungsbeschluss (302/2021) um das Verfahren weiterzuführen und neue gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 05.11.2021 bis zum 21.11.2021 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen ist als Anlage dieser Vorlage beigefügt. Maßgebliche Anregungen gingen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, insbesondere dem Kreuzungsbereich des Radweges mit der Planstraße, der zukünftigen Nutzungsart und der maximalen Höhe der Gebäude ein.

2.2. Vermarktungsverfahren

Um auch in Gewerbegebieten die Planungsgrundsätze einer flächensparenden Bauweise umzusetzen und der erwarteten hohen Nachfrage nach Gewerbeflächenflächen zu begegnen, wurde die Effizienz der Flächennutzung im städtebaulichen Entwurf optimiert. Eine flächensparende Bauweise mit innovativen Konzepten für mehrgeschossige Gewerbeansiedlungen soll dabei in Teilbereichen des Gewerbegebiets erprobt werden.

Die Wirtschaftsförderung Tübingen und die Verwaltung haben unter Beteiligung der Kreishandwerkerschaft ein Vergabeverfahren mit zwei Phasen entwickelt, über das eine flächensparende Bauweise mit Konzepten für mehrgeschossige Gewerbeansiedlungen erreicht werden sollte (272/2021): In der ersten Phase (dem „Innovativen Weg“) können

sich Kooperationen mehrerer Unternehmen bilden, die ein gemeinsames Gebäude mit dem Ziel einer effizienteren Flächenausnutzung planen. Phase 1 hat im November 2021 begonnen und bestand bisher aus folgenden Schritten:

Digitale Auftaktveranstaltung für interessierte Unternehmen	WANN: 30.11.2021 WAS: Erläuterung des zweistufigen Vermarktungsverfahrens und des geplanten zeitlichen Ablaufs WER: ca. 30 angemeldete Unternehmen
Registrierung auf Plattform baupilot.com	WANN: 30.11.21 bis 09.01.22 WAS: Ausfüllen eines Bewerbungsfragebogens zu dieser Phase WER: 27 Unternehmen
Veranstaltung „Matching-Prozess in Phase 1“	WANN: 14.03.2022 WAS: aktueller Überblick über B-Plan-Verfahren; Präsentation der Fragebogenergebnisse; Kennenlernen der beteiligten Unternehmen untereinander; Bildung von Gruppen mit sich ergänzenden Bedarfen WER: ca. 20 angemeldete Unternehmen
Themenabend für teilnehmende Unternehmen: „Bauen in Gemeinschaft“	WANN: 18.05.2022 WAS: aktueller Überblick über B-Plan-Verfahren; externer Input „Bauen in Baugemeinschaft“; externer Input „Steuerrechtliche und finanzielle Aspekte im Rahmen von gewerblichen Baugemeinschaften“ WER: ca. 20 angemeldete Unternehmen

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind bisher etwa 20 Unternehmen an der Phase 1 interessiert gewesen. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen hinsichtlich weiterer Preissteigerungen bei den Baukosten und immer höherer Finanzierungskosten nimmt die Bereitschaft der Betriebe zur komplexeren, aufwändigeren und weniger abschätzbaren gemeinschaftlichen Bauweise ab. Einige Betriebe sind zwischenzeitlich auch wieder von ihrem Interesse zurückgetreten, da sie für ihren Flächenbedarf bereits anderweitig eine Lösung gefunden haben. Ob letztlich alle dafür vorgesehenen Flächen für den innovativen Weg auch so vergeben werden können, ist Stand heute nicht gesichert.

Die tatsächliche Grundstücksvergabe an die teilnehmenden Unternehmenskooperationen soll mit dem Ende der Offenlage beginnen. In der zweiten Phase bewerben sich dann alle übrigen Interessent_Innen/Unternehmen um die restlichen im Gebiet zur Verfügung stehenden Parzellen. Diese zweite Vergabephase beginnt nach Abschluss der Grundstücksvergabe von Phase 1. In beiden Phasen bestimmt eine noch zu besetzende Vergabekommission die Vergabe.

2.3. Planungsrechtlicher Stand

Teilflächen des Plangebiets liegen im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- Ortsbauplan „Ammertal Teil I und II“ (Nr. 182), rechtsverbindlich seit 22.02.1962
- BBP „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964
- BBP „Ammertal“ (Nr. 261), rechtsverbindlich seit 15.09.1966
- BBP „Handwerkerpark beim Aischbach“ (Nr. 421), rechtsverbindlich seit 01.06.1994

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung überplant. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, gelten für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen ist das Plangebiet weitgehend als "gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und die Gestaltung der Anlage" dargestellt. Der nördliche Randbereich ist als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft wird im FNP als Grünfläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort unverzichtbar. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vollzogen.

2.4. Planungskonzept

Verkehrliche Erschließung

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebiets wurde im Laufe des Planungsprozesses intensiv diskutiert. Als Teil der Rahmenplanung Weststadt und im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Mit dem Beschluss des Zukunftsplans Weststadt am 26. April 2018 durch den Gemeinderat erfolgte hierzu eine Entscheidung. Die Anbindung des Plangebiets „Aischbach Teil II“ an die Herrenberger Straße wird über den Knoten Handwerkerpark erfolgen. Zudem ist eine südliche Verbindung zur Sindelfinger Straße vorgesehen, wodurch das Gewerbe entlang der Sindelfinger Straße ebenfalls direkt an die B 296 angeschlossen wird. Der Schwerverkehr soll nicht mehr über die Westbahnhofstraße in und aus dem Gebiet fahren. Am östlichen Ende der Sindelfinger Straße wird daher ein Durchfahrtsverbot für Lkw > 7,5 t eingerichtet, um den gewerblichen Verkehr im Bereich Sindelfinger Straße, über den Knoten Handwerkerpark zu leiten. Ziel ist es, den Schwerverkehrsanteil im Bereich der Kindertagesstätte und der Grundschule und an der geplanten Fahrradstraße entlang des Schleifmühlweges zu reduzieren und somit den Bereich u.a. für die hier besonders schutzbedürftigen Kleinkinder und Grundschulkinder sicherer zu gestalten. Auf dem ehemaligen „Zankerparkplatz“ soll es eine Wendemöglichkeit für den Schwerverkehr geben. Diese Planung wurde schon im Rahmenplan Weststadt berücksichtigt und beschlossen.

Zum Ausbau der B 296 (Herrenberger Straße) wurden im Jahr 2018 erste Abstimmungsgespräche mit der höheren Straßenbaubehörde, dem Regierungspräsidium Tübingen, durchgeführt. Weitere Abstimmungen erfolgten 2022. Innerhalb einer 10 Meter Anbauverbotszone (gemessen ab Fahrbahnrand eines möglichen Ausbaues der Herrenberger Straße) befindet sich der Geh- und Radweg der neuen Erschließungsstraße. Hierfür wurde die Genehmigung der höheren Straßenbaubehörde in Aussicht gestellt. Die Konkretisierung der Ausbauplanung der B 296 einschließlich des Knotenpunktes der Rosentalstraße erfolgt, wie auch die Schaffung des dazu erforderlichen Planungsrechts, zu einem späteren Zeitpunkt.

Unter Berücksichtigung des künftigen Straßenausbaus der B 296 wurde das Baufenster parallel zur Herrenberger Straße so festgesetzt, dass ausreichend Platz für den Ausbau der Kreuzung Rosentalstraße vorhanden ist.

Auf Grund des künftig erhöhten Gewerbe- und Schwerverkehrs im Gebiet Aischbach II und der erforderlichen Abstandsvorschriften zur Bundesstraße bzw. zum geplanten Ausbau der Bundesstraße muss die Lage und der Querschnitt der heutigen Erschließungsstraße verändert werden. Dadurch wird eine Anpassung der bestehenden Stellplatzflächen bei den Firmen Brillinger und Sinner erforderlich. Die entsprechenden Änderungen der Nutzungs-, Grundstücks- und Stellplatzzuordnungen werden von den Firmen positiv begleitet. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag und Grundstückskaufverträge abgeschlossen werden.

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Straße mit beiderseitigem Fußweg.

Eine Verbindung der Sindelfinger Straße mit dem Schleifmühlenweg über die Ammer ist in absehbarer Zukunft nicht geplant. In der Planzeichnung ist lediglich der Bestand dargestellt. Dieser Bebauungsplan schließt allerdings eine mögliche Busverbindung über die Ammer in diesem Bereich nicht aus. Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 muss überplant werden, um das rechtskräftige Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Dies ist aufgrund der Mischgebietsausweisung auf der Fläche der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft notwendig.

Fuß- und Radverbindung im Gebiet

Mitten durch das bestehende Gewerbegebiet verläuft ein Fuß- und Radweg in West-Ostrichtung. Im Osten verläuft dieser entlang der Ammer in Richtung Innenstadt. Diese Fuß- und Radverbindung soll auch weiterhin bestehen bleiben. Der Kreuzungspunkt der neuen Planstraße mit diesem bestehenden Fuß- und Radweg wurde in der Planung intensiv betrachtet um die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs zu gewährleisten. Die Fuß- und Radverbindung soll gegenüber der neuen Planstraße vorfahrtsberechtigt sein. Die Planstraße soll in diesem Kreuzungsbereich verschwenkt werden und die maximale Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden. Des Weiteren werden wichtige Sichtbeziehungen von Bebauung und sonstigen Sichtbehinderungen freigehalten. Die gesamte Planung dieses Knotenpunkts, inklusive der freizuhaltenden Sichtbeziehungen, wurden nach den geltenden anerkannten Regelwerken gestaltet. Dadurch wird die Sicherheit der zukünftigen Kreuzung gewährleistet.

Zusätzlich zur oben beschriebenen bestehenden Radverbindung soll eine neue Radverbindung entstehen, um das Angebot für Radfahrende zu erweitern. Ziel dieser neuen Radverbindung ist es, ein komfortables, zügiges und sicheres Radfahren zu ermöglichen. Die neue Radverbindung soll parallel zur bestehenden Radverbindung entstehen und stadtauswärtskommend vom Schleifmühlenweg auf die Sindelfinger Straße führen. Diese Verbindung soll als Fahrradstraße ausgewiesen werden und vorfahrtsberechtigt sein und daher eine Alternative zur bestehenden Radverbindung bieten.

Der Fuß- und Radverkehr kann im Westen die Herrenberger Straße am Ende der Sindelfinger Straße durch eine Unterführung kreuzen. Im Osten ist dies beim Handwerkerknoten oberirdisch möglich. Zwischen diesen beiden bestehenden Querungsmöglichkeiten ist zusätzlich eine dritte Querungsmöglichkeit vorgesehen. Diese dritte Querungsmöglichkeit wird erst beim Ausbau der Herrenbergstraße hergestellt, der Anschluss an das Plangebiet wird allerdings schon jetzt in diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich ermöglicht. Diese zusätzliche Querungsmöglichkeit ist gewünscht, um komfortabel und ohne größere Umwege zum Lebensmittelmarkt auf der nördlichen Seite der Herrenberger Straße zu gelangen.

Die neue Erschließungsstraße ist mit beidseitigem Fußweg geplant. Zusätzlich soll es eine durchgängige Fußverbindung entlang des Weilersbaches geben, welche im Norden des Plangebietes auf die vorhandene Unterführung stößt.

ÖPNV

Durch das Plangebiet soll die bestehende Buslinie 12 verlaufen. Diese endet heute vom Westbahnhof kommend am westlichen Ende der Sindelfinger Straße. Künftig soll unabhängig von der Innenstadtbahnstrecke die Linie 12 ab Sindelfinger Straße weiter über das Plangebiet und den Handwerkerpark bis zum Hagellocher Weg verkehren. Hierfür wurden zwei neue Haltestellen im Plangebiet eingeplant.

Ladeinfrastruktur

Entlang der neuen Erschließungsstraße im Bereich des bereits bestehenden öffentlichen Bolzplatzes sollen öffentliche Stellplätze mit Schnellladestationen errichtet werden. Die Abmessung dieser Parkplätze wurde so konzipiert, dass alle erforderlichen Einrichtungen (Ladesäulen, Überdachungen etc.) auf der Fläche gebaut werden können. Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken.

Städtebau und Ziele der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Weiterentwicklung des östlich angrenzenden Handwerkerparks nach neuen, flächensparenden und innovativen Gesichtspunkten vor. Im Norden des Gebiets nördlich der Fuß- und Radwegeverbindung entstehen gewerbliche und aus Gründen des Immissionsschutzes eingeschränkte gewerbliche Bauflächen. Südlich des Fuß- und Radweges entsteht ein Mischgebiet. Im nichtqualifizierten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die heutige Nutzung als Industriegebiet in ein Gewerbegebiet geändert.

Südlich angrenzend an die Herrenberger Straße (B 296) soll eine kompakte und mehrgeschossige gewerbliche Bebauung entstehen. Diese Bebauung prägt künftig den Stadteingang und korrespondiert mit den großen gewerblichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite. Durch die bis zu 16 Meter hohe Neubebauung wird die Herrenberger Straße städtebaulich gefasst. Südlich davon ist eine maximal 10 Meter (teilweise auch 13 Meter) hohe Bebauung geplant. Die Höhe der Gebäude und die Ausrichtung der Geschosse berücksichtigt hierbei den in West-Ost verlaufenden Kaltluftstrom.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine nachhaltige Bebauung des Plangebietes erreicht werden. Es soll durch mehrgeschossige und aneinandergereihte Gewerbegebäude zum Teil ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eine kompakte Bauweise realisiert werden, sodass möglichst effizient und flächensparend in dem Gebiet neue Gewerbeflächen bereitgestellt und möglichst viele Gewerbetreibende bedient werden können. Des Weiteren wird eine gemeinschaftliche Nutzung von beispielsweise Stellplätzen, Lagerflächen, Sanitärräumen angestrebt. Hierfür betreibt die Wirtschaftsförderung der Stadt Tübingen in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen Liegenschaft und Stadtplanung im Vorfeld ein Interessenbekundungsverfahren. Bei diesem sollen Betriebe, zur Ideenfindung von flächensparenden innovativen Nutzungsmodellen, in Anlehnung an die bisherigen Optionsvergabeverfahren bei Quartiersentwicklungen, ausgewählt werden.

Die gewerblichen Bauflächen sind so angeordnet, dass im vorderen Bereich entlang der neuen Erschließungsstraße, ausreichend Flächen für Stellplätze und eine Straßenbegrünung vorhanden ist. Dies hat gleichzeitig den Effekt, dass zwischen der westlichen

Geltungsbereichsgrenze und der neuen Bebauung keine größere gewerbliche Außenbereichsfläche entsteht, auf welcher lärmintensive Tätigkeiten stattfinden. Dies dient unter anderem dem Lärmschutz der bestehenden Wohnbebauung westlich des Weilerbachs. Um die Gebäudefront zur angrenzenden Wohnbebauung gestalterisch aufzulockern sind neben der Berücksichtigung des Kaltluftflusses mehrere Abstufungen im Baufenster vorgesehen.

Das Grundstück mit der abgängigen Kleinhaussiedlung, künftig ein Mischgebiet, soll unter anderem dem Wohnsegment „Robustes Wohnen“ dienen. Wohnungspolitische Aufgabe ist es, angemessene und ausreichende Wohnangebote für Menschen zu schaffen, die auf solche Wohnangebote angewiesen sind. Stadtverwaltung und GWG haben sich dem Thema stadtweit ganzheitlich und behutsam angenommen. Die bestehende ursprünglich temporär vorgesehene Kleinhaussiedlung ist in einem nicht mehr sinnvoll sanierbaren Zustand. Eine Nachfolgebebauung ist nur über neues Planungsrecht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan dort Grünfläche festsetzt. Ziel ist mit dem Bebauungsplan nun frühzeitig einen Ersatz für die abgängige Bebauung vorzubereiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die dort lebenden Menschen auch zukünftig im Quartier bleiben können. Zudem ist vorgesehen, eine Teilfläche des Grundstücks für gewerbliche Nutzung vorzusehen. Diese könnte der Neuordnung der KST dienen. Eine Aufteilung der Mischgebietsfläche zwischen dem Robusten Wohnen und der KST gibt der Bebauungsplan nicht vor. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Wohnen im Gewerbegebiet (Antrag der Tübinger Liste 553/2022)

Der Antrag der Tübinger Liste hat das Ziel mehr Wohnungen in gewerblich genutzten Gebieten zuzulassen, damit unter anderem Fachkräfte gewonnen und gehalten werden können und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Dies würde im konkreten Fall die (eingeschränkten) gewerblichen Bauflächen nördlich der Fuß- und Radwegeverbindung betreffen.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der baulichen Nutzung durch die einzelnen Baugebiete definiert. Ein willkürliches Zulassen oder Ausschließen von Nutzungen, insbesondere auch Wohnnutzung, ist rechtlich nicht möglich. Wohnen ist allgemein in Kleinsiedlungsgebieten, Reinen Wohngebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und urbanen Gebieten generell zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten ist Wohnen generell nicht zulässig. Hier kann nur ausnahmsweise Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ vorgesehen.

Die Gebietstypik der BauNVO sichert hierbei die unterschiedlichen Schutz- und Nutzungsbedürfnisse der jeweiligen Baugebiete in Hinblick auf Emissionen wie z.B. Lärm und Geruch. So ist das Schutzbedürfnis für eine allgemeine Wohnnutzung höher als für eine gewerbliche Nutzung. Beides schließt sich in so weit aus, als dass die Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung in ihren Emissionen einschränkt. Vor dem Hintergrund der dringend benötigten gewerblichen Bauflächen für Handwerks- und produzierende Betriebe in Tübingen sollte daher aus Sicht der Verwaltung auf eine Nutzungseinschränkung verzichtet werden. Weitere uneingeschränkt nutzbare gewerbliche Bauflächen können auf Grund fehlender geeigneter Flächen und fehlendem Planungsrecht kurzfristig nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Planung für die BFO wurde 2018 über das Thema Wohnen im Plangebiet diskutiert. In der Vorlage 323/2018 heißt es: „die sehr wichtige Verknüpfung zwischen

Arbeiten und Wohnen unmittelbar am Firmenstandort wurde in den Gesprächen von der Firma BFO als sehr wichtig herausgestellt. Die Stadt wird Wohnnutzungen in dem gewünschten Umfang von ca. 3200qm im Bebauungsplan berücksichtigen, soweit das aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht möglich ist. Allerdings dürfen hierdurch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.“ Auch hier wurde bereits auf die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe hingewiesen und hätten für das konkrete Vorhaben einer Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit Einschränkungen in Bezug auf Emissionen bedingt.

Grünplanung, Bolzplatz und Fliegergruppe

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, dessen Lage und Funktion auch in Zukunft nicht geändert werden soll. Dies betrifft die beiden Tore und die Ballfangzäune. Östlich angrenzend an die Bolzplatzfläche soll eine weitere öffentliche Grünfläche das Angebot ergänzen. Auf dieser neuen öffentlichen Grünfläche könnten verschiedene Angebote geschaffen werden, wie beispielsweise ein Dirtpark. Die öffentliche Grünfläche wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der Weststadt während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans Weststadt gewünscht. Die Lage begründet sich durch die im Klimagutachten definierte Kaltluftschneise.

Entlang des Weilersbaches wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, durch welche auch ein Fußweg verläuft. Der 5 Meter breite Gewässerrandstreifen bemisst sich von der Böschungsoberkante. In diesem ist jegliche gewerbliche und sonstige Nutzung nicht zulässig.

Die neue gewerbliche Bebauung ist durch den Weilersbach zur angrenzenden Wohnbebauung bereits optisch abgegrenzt. Um diesen Effekt noch zu verstärken ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Bepflanzung zwischen dem neuen Fußweg und der neuen gewerblichen Bebauung festgesetzt.

Beidseitig der neuen Erschließungsstraße wird eine Grünfläche mit Bäumen festgesetzt, auf welcher jegliche Bebauung ausgeschlossen ist. Die Fläche dient der Gestaltung des neuen Straßenraumes.

Das Plangebiet weist einen starken Bewuchs mit vielen kleinen und mittelgroßen sowie vereinzelt großen Bäumen auf. Des Weiteren ist das Plangebiet stark mit Heckenstrukturen bewachsen. Ein großer Teil des Bewuchses kann aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung nicht gesichert werden. Wo möglich werden Bestandsbäume in die Planung integriert. Voraussichtlich sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung bis zu 63 Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm zu fällen. Im Bebauungsplan werden 5 erhaltenswerte Bäume entlang des Weilerbachs zum Erhalt und ca. 63 Bäume über Pflanzgebote zur Neupflanzung gesichert. Zusätzlich zu den festgesetzten Neupflanzungen werden weitere Baumerhalte und Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die Anzahl dieser neuen Bäume kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Nördlich des bestehenden Bolzplatzes befindet sich das Gelände der Fliegergruppe. Diese kann die Fläche auch weiterhin nutzen, muss jedoch am Bestand Änderungen vornehmen. Dennoch wurde die Planung in diesem Bereich so festgesetzt, dass in Zukunft auch gewerbliche Nutzungen auf dieser Fläche zulässig sind.

3. Fachbeiträge

3.1 Klimagutachten

Bereits im Zuge der Planungen für die BFO GmbH wurden lokalklimatische Einflüsse einer neuen Bebauung gutachterlich untersucht. Damals wurde die aus lokalklimatischer Sicht qualitativ am günstigsten einzuschätzende Gebäudeanordnung für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Ziel des Gutachtens war es, durch Strömungsberechnungen für den Ist-Zustand und den Fall mit der geplanten Bebauung (Planfall) die Auswirkungen der Planung auf die lokalen Kaltluftströmungen zu ermitteln. Die Erkenntnisse des Gutachtens werden in der jetzigen Planung berücksichtigt.

Ergebnisse des Gutachtens in Bezug auf die damalige BFO-Planung:

Eine lokale Beeinflussung der Kaltluftströmung wird hauptsächlich bodennah und im unmittelbaren Überdach-Niveau der heutigen Bestandsbebauung ermittelt, die Reichweite der Effekte verbleibt größtenteils auf etwa 200 m – bis in die westlichen Teile des Handwerkerparks – beschränkt. Die damals vorgesehene Bebauungsstruktur mit einzelnen Solitären hat in diesem Höhengniveau einen positiven Effekt.

Eine Wirkung außerhalb des näheren Umfeldes der geplanten Gebäude wird nach Osten entlang der Herrenberger Straße ermittelt. Dort kann die Kaltluft im Ist-Zustand durch die Tal-parallele Orientierung der Straßenführung stärker nach Osten strömen. Durch die geplante straßennahe Bebauung des damaligen BFO-Gebäudes mit größerer Höhenerstreckung wird der freie Querschnitt der Straße reduziert und die Strömung hier über mehrere hundert Meter verlangsamt. Oberhalb des Dachniveaus verschwindet die Wirkung zunehmend mit größeren Höhen. Eine Beeinflussung der Belüftungsfunktion für stadteinwärts liegende Bereiche oder die Kernstadt sind daher nicht zu erwarten.

Die durchgeführten Simulationen zeigen, dass der Einfluss der neuen Bebauung zwar lokal zu einer Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit und damit des Luftaustausches führt, die Strömung im Überdach-Niveau allerdings nicht nachhaltig stört. Die Belüftungsfunktion der Strömung für die Innenstadt bleibt damit erhalten. Mit Regelungen der Gebäude und die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan, wird der Belang des Luftaustausches berücksichtigt. Die vorliegende Planung weist in Bezug auf die BFO-Planung in Form, Kubatur und Höhe eine geringere Bebauungsdichte auf. Daher ist eine Neuberechnung der klimatischen Untersuchung nicht erforderlich.

3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Aischbach II' wurden auf Grundlage einer Vorprüfung (Habitatpotentialanalyse Prof. Schmid I Treiber I Partner, 2014), einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kramer 2014) und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen die artenschutzrechtlich relevanten Arten ermittelt. Außerdem wurde die Erfüllung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) durch das Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Dabei wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse) vertieft betrachtet. Für diese Arten / Artengruppen wurde eine ergänzende faunistische Untersuchung (Stauss & Turni 2018) erstellt, sowie eine erweiterte Untersuchung der Zauneidechsen durch das Büro TBioTel 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Artenschutzrechtliche Prüfung eingearbeitet.

Für die Artengruppe Vögel wurden Nachweise von artenschutzrechtlich relevanten Arten erbracht. Im Plangebiet kommen sechs artenschutzrechtlich relevante Vogelarten ohne strengen Schutzstatus oder Listung in Anhang 1 der Vogelschutz-Richtlinie vor. Im Plangebiet wurden Zauneidechsen-Vorkommen nachgewiesen. Bei den Fledermäusen ist das Vorkommen von vier Arten potentiell möglich.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für die Artengruppe der Vögel, der Fledermause und der Reptilien (Zauneidechse) Verbotstatbestände eintreten können.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen (Umsiedlung der Zauneidechse, Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel, Maßnahmen zur Gehölzrodung) ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Für alle übrigen Artengruppen sind aufgrund fehlender Nachweise oder Eignung keine Maßnahmen erforderlich bzw. ist deshalb die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen.

3.3 Schallgutachten

Für den Geltungsbereich wurde durch das „Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud“, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2459/1 vom 19.11.2021) durchgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen ermittelt, die vom umliegenden Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der bestehenden und geplanten gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung untersucht. Des Weiteren wurden die Auswirkungen des geplanten Straßenneubaus sowie die Veränderungen des Fahrverkehrs im öffentlichen Straßenraum aufgezeigt. Ergänzend wurden die Schallimmissionen des innerhalb des Plangebietes befindlichen Bolzplatzes untersucht.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

3.4 Verkehrsuntersuchung

Im Laufe der Planung wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches insbesondere die Leistungsfähigkeit des Anschlusses des Handwerkerknotens an die Herrenberger Straße beinhaltet. Die Ergebnisse wurden bereits in der Planung berücksichtigt und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Anbindung an die Herrenberger Straße. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist so leistungsfähig, dass ein Ausbau der Herrenberger Straße für die vorliegende Planung nicht notwendig ist. Lediglich eine bauliche Anpassung in Form einer Linksabbiegerspur ist erforderlich und in der Planung berücksichtigt.

3.5 Luftbildauswertung / Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

3.6 Baugrunduntersuchung

Für den Geltungsbereich wurde durch das „Büro HPC“, Rottenburg ein Geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. 2192964) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten sowie des bereichsweise geringen Grundwasserflurabstands technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 liegen die Durchlässigkeiten außerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Bereichs.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dass Planungsverfahren wie oben beschrieben durchzuführen.

5. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist und dringend benötigte neue gewerbliche Flächen geschaffen werden können. Es könnten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

6. Klimarelevanz

Die Flächen sollen möglichst effizient genutzt werden, so dass weitere Flächen im Stadtgebiet geschont werden. Weitere Auflagen wie PV-Pflicht, Effizienzgebäudestandard und die Berücksichtigung von weitergehenden Klimaschutzkonzepten sind vorgesehen.