

Die Abwägung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“		
Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1) Bundesanstalt für Immobilien vom 12. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, in einer Tabelle für Träger öffentlicher Belange habe ich den neuen Bebauungsplan gefunden. Ich habe für meinen Nutzer im Mühlbachäckerweg 5 Stellplätze im Parkhaus angemietet. Im geplanten Bebauungsplan scheint es mir, dass das Parkhaus nicht mehr vorhanden sein wird. Können Sie mich über die Zukunft des Parkhauses informieren und von welchen Zeithorizonten wir sprechen? Ich bedanke mich vorab für Ihre Unterstützung. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2) Bundeswehr vom 13. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3) Deutsche Bahn AG vom 2. Juni 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Zu den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern weisen wir darauf hin, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u>

	Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (RiL 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und der Pflanzrichtlinien (RiL 882) der Deutschen Bahn AG einzuhalten.	Direkt entlang der Gleisanlagen der DB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ keine Bepflanzungen mit Bäumen und Büschen vorgesehen. Die erforderlichen Mindestabstände für Bepflanzungen entlang der Wilhelm-Keil-Straße werden eingehalten. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Photovoltaik Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Von den geplanten Photovoltaik-Aufdach-Anlagen sind auf Grund der Ausrichtung und der Höhe der Gebäude keinerlei Störungen zu erwarten. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	
4) Deutsche Telekom vom 14. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Im Brühl - Mühlbachäcker" Tübingen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf auch unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. Für die Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, wäre die	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Die Leitungstrassen werden durch entsprechende Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ gesichert. Vor dem Beginn des Ausbaus werden die Telekommunikationsunternehmen rechtzeitig vom Vorhabenträger informiert. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Verlegung neuer Telekommunikationslinien in das Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bebauungsplangebiete der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen sich die zukünftigen Bauherren bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren Hinweis: Für Anliegen zu Bauleitplanungen stehen wir Ihnen unter folgendem Postfach weiterhin gerne zur Verfügung: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	
5) Eisenbahn-Bundesamt vom 14. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 05.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Grundstücke und keine bahngewidmeten Flächen der Deutschen Bahn. Die Flächen im

	Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Ansprechpartner ist dafür die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe.	Bebauungsplan unterliegen somit nicht dem Fachplanungsprivileg. Es ist bekannt, dass im Zuge des Ausbaus der Regionalstadtbahn unter Umständen Teilbereiche entlang der Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen von der Bahn in Anspruch genommen werden müssen. Dies muss im Zusammenhang mit dem zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden Planfeststellungsverfahren erörtert werden. Beschluss: Nicht bebauungsplanrelevant.
--	--	--

6) Landratsamt Tübingen Recht und Naturschutz vom 20. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	I. Naturschutz Vorbemerkung Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl – Mühlbachäcker“ soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert werden. Ziele sind Anpassungen und Erweiterungen der Behördenstandorte, Entwicklung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Nutzergruppen und Infrastruktureinrichtungen (Regional-Stadtbahn, Radschnellverbindungen). Das bestehende Baurecht, basierend auf dem Ortsbauplan „Mühlbachäcker I-IV aus dem Jahr 1966, deckt die Planungen nicht ausreichend ab. Der Bebauungsplan soll in mehreren Teilbebauungsplänen realisiert werden. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird. Es ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG sind ebenfalls zu beachten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegen noch keine naturschutzfachlichen Unterlagen vor, weshalb die untere Naturschutzbehörde (UNB) noch keine abschließende Stellungnahme abgeben kann. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist erforderlich.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Die erforderlichen Gutachten (zum Beispiel spezielle Artenschutz-Gutachten) wurden eingeholt und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt Beschluss: Den Anregungen wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, alle erforderlichen Schritte werden eingehalten. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	1. Artenschutz Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor, weshalb die UNB lediglich Hinweise zu Artvorkommen o.ä. geben kann. • Die Aktivität von verschiedenen Fledermausarten im Plangebiet ist nachgewiesen. Insbesondere der Auwaldstreifen entlang des Mühlbachs wird für die Nahrungssuche genutzt und fungiert als wichtige Flugstraße. Es befinden sich dort auch (Kasten-) Quartiere. • Im Plangebiet, insbesondere in den alten Weiden entlang des Mühlbachs, befinden sich etliche Baumhöhlen, die von Vögeln und/oder Fledermäusen genutzt werden können (u.a. als Winterquartiere). • Im Plangebiet ist mindestens ein Brutbaum des streng geschützten Juchtenkäfers (<i>Os-moderna eremita</i>) bekannt. Das Vorkommen weiterer Brutbäume bzw. weiterer Totholz-käferarten ist anzunehmen. • Ein Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen im Bereich der Bahnlinie ist bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass die Tiere auch in Teilen des Plangebiets vorkommen könnten. • Auch die Bedeutung für Amphibien sollte geprüft werden, da sich in der Nähe des Plangebiets, vor dem Hauptgebäude des Regierungspräsidiums, ein Gewässer befindet. Des Weiteren ist ggf. die Gewässerfauna des Mühlbachs zu berücksichtigen. • Für Abstimmungen zum Untersuchungsumfang, am besten auf Basis einer Habitatpotenzialanalyse, stehen wir gerne zur Verfügung.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> • In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde das Vorhandensein von Fledermausarten untersucht. Der baumbestandene Bereich im Mühlbach wird von einigen Arten, jedoch nicht von besonderen Arten, zur Nahrungssuche genutzt. Zusätzlich wurden Fledermaushöhlen in den Hinweisen angeregt. • relevante Bäume mit Baumhöhlen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. • dieser Brutbaum befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes • Zauneidechsen konnten in den Begehungen zur Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. • Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten bei den Begehungen keine Amphibien festgestellt werden. Die Gewässerfauna des Mühlbachs wird entsprechend den rechtlichen Voraussetzungen mit einem Gewässerrandstreifen geschützt. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) sollte eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 21 Abs. 3 NatSchG verwiesen, der im Wesentlichen besagt, dass ab dem 1. Januar 2021 errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen i.d.R. mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind. Für ältere Beleuchtungsanlagen sind ggf. bis zum Jahr 2030 Um- oder Nachrüstungen vorzunehmen. Von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) wurden Schwellenwerte ermittelt, ab denen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Kollisionen an Glas ausgegangen werden muss (Beschluss 21/01). Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind in diesen Fällen erforderlich. Darauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Auf das Merkblatt der UNB zu insektenverträglicher Beleuchtung und Vermeidung von Vogel-kollisionen sowie weiterführender Informationen wird verwiesen: https://www.kreis-tuebingen.de/umwelt_abfall/umwelt/naturschutz/artenschutz	Die artenschutzrechtliche Beschränkung der Beleuchtung wird in den Hinweisen mit ausführlichen Vorgaben dargelegt, ebenso die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlägen auf Glasflächen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	2. Biotopschutz Wir weisen darauf hin, dass die amtliche Biotopkartierung lediglich deklaratorischen Charakter hat. Insbesondere im Innenbereich wurden geschützte Biotope teilweise nicht systematisch erfasst. Das Vorkommen geschützter Biotope im Plangebiet ist daher im Rahmen der vertieften Untersuchungen zu überprüfen. Biotopschutz könnte beispielsweise für Auwaldstreifen und Schilfröhricht entlang des Mühlbaches oder Wiesenflächen bestehen. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, geschützte Biotope zu zerstören oder zu beeinträchtigen. Hierfür wäre ein	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Durch eine vertiefte Untersuchung wurde geprüft, dass weder ein Auwaldstreifen noch schützenswerte Wiesenflächen entlang des Mühlbaches nachgewiesen werden konnten. Daher sind kein Ausnahmeantrag und kein Ausgleichsvorschlag erforderlich.

	Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen, der einen Ausgleichsvorschlag enthalten muss.	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	3. Sonstige Anmerkungen Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“ hinzuweisen bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gem. § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO und daher unzulässig. Es wird außerdem darum gebeten, bei der Freiflächengestaltung auf die Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Arten zu achten und Grünflächen möglichst extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1- bis 2malige Mahd pro Jahr, wenn möglich Abräumen des Mähguts).	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Schottergärten haben im Geltungsbereich keine Relevanz und sind zusätzlich zur geltenden Rechtslage auch über die Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplans werden weitgehend standortgerechte und einheimische Arten als Auswahl festgelegt. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	II. Umwelt und Gewerbe Hinweise Zum jetzigen, noch wenig konkreten, Planungsstand weisen wir auf Folgendes hin: • Im Plangebiet verläuft der Mühlbach. Im Zuge der weiteren Planung ist der Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbachs und das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (HQ100) zu beachten. Darüber hinaus ist die teilweise Lage des Plangebiets im HQextrem zu berücksichtigen.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Im Bereich des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gewässerrandstreifens befinden sich keine weiteren Planungen. Auf das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen und zum Schutz der zukünftigen Bebauung wird die Erdgeschossfußbodenhöhe über den von der LUBW festgelegten Höchstwerten (HQ-Extrem) festgesetzt.

	Im Übrigen sollten die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft werden.	Für das anfallende Niederschlagswasser werden Maßnahmen zur Rückhaltung festgesetzt. Das Ziel ist die vollständige Rückhaltung auf den Flächen des Geltungsbereichs. Beschluss: den Anregungen wird zugestimmt.
	III. Landwirtschaft Hinweise Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen gegenüber dem Bauvorhaben zunächst keine Bedenken. Sollten im Zuge des B-Planverfahrens Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich werden, bittet die untere Landwirtschaftsbehörde um erneute Beteiligung. Es wird darum gebeten bei der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen der Wertstufe Vorrangflur, Vorbehaltsflur I und Vorbehaltsflur II nicht zu überplanen.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht benötigt. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
7) Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nimmt im Rahmen der Beteiligung zum oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der wirksame Flächennutzungsplan Folgendes dar: - Im Westen im Bereich der Wilhelm-Keil-Straße eine Hauptverkehrsstraße, - Zwischen Regierungspräsidium Tübingen, Landratsamt Tübingen, Konrad-Adenauer-Straße und Wilhelm-Keil-Straße ein in Farbgebung einer gewerblichen Baufläche	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der gültige Flächennutzungsplan mit der 153. Änderung „Im Brühl – Mühlbachäcker“ angepasst. Die Änderungen sehen zukünftig eine Gemischte Baufläche für den Geltungsbereich vor. Die Wilhelm-Keil-Straße ist nur eine Anliegerstraße, die mit einem Wendehammer an der südlichen Grenze vorerst endet.

	dargestellte Baufläche, die Teil des Flächenkomplexes „Behördenzentrum“ ist sowie eine Wohnbaufläche, • Im Süden zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Wilhelm-Keil-Straße und Mühlbach eine allgemeine Grünfläche sowie eine Wasserfläche, Im Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplans stellt der Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans Folgendes dar: • Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Behörde“, Wohnbaufläche und Grünfläche; der Mühlbach ist als Fließgewässer dargestellt, • Am Mühlbach auf Höhe der Erstaufnahmeeinrichtung ist kleinflächig ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen, Im Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplans trifft der Entwurf des Landschaftsplans folgende Aussagen: • Auf gesamter Länge des Mühlbachs wird als Maßnahme der Erhalt, die Förderung oder die Renaturierung von Fließgewässern in Siedlungs- und Agrarlandschaft vorgeschlagen-gen, • Im Bereich der Erstaufnahmeeinrichtung und der südlich davon gelegenen Ackerfläche wird als Maßnahme die Einrichtung eines Pufferstreifens zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und naturschutzfachlich wertvollen Flächen vorgeschlagen. Details können den Unterlagen zum Landschaftsplanentwurf entnommen werden. Da der aktuelle Entwurfsstand des Bebauungsplans noch keine Festsetzungen enthält, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die Verwirklichung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs bedarf es voraussichtlich Festsetzungen	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---	---

	im Bebauungsplan, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen.	
8) Netze BW GmbH vom 6. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bei Fragen rufen Sie mich gerne an.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
9) PLEdoc GmbH vom 9. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



10) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vom 22. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u>
	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Junge Flussablagerung" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissen- schaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>Bodenkunde</u> Für das Plangebiet sind keine Bodeninformationen in der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) vorhanden, da diese in einer Siedlungsfläche liegt. Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen, daher ist	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

	auch in Siedlungs-flächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung	Unter den Hinweisen wird darauf verwiesen, dass bei Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen werden. Beschluss: den Anregungen wird zugestimmt.

technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Hydrogeologie</u> Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwasser-nutzungen. Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBWissen entnommen werden. Die oberflächennahen geothermischen Verhältnisse können dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

	vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>Rohstoffgeologie</u> (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	3. Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBWissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

11) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 12. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Unter dem Punkt „Hinweise“ wird in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass bei Funden (z. B. Scherben, Metallteilen, Knochen) sowie bei Befunden (z. B. Mauern, Gräbern, Gruben, Brandschichten) die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium zu benachrichtigen ist. Beschluss: den Anregungen wird zugestimmt.
--	---	--

12) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung vom 12. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 45 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> 2015 wurde ein Kampfmittelgutachten für das Regierungspräsidium im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Firma KaMiSo Süddeutschland aus Böblingen erstellt. Der Befund lautete, dass weder Munition noch weitere Kampfmittel gefunden wurden; lediglich zwei Bombentrichter wurden dokumentiert. Der Trichter T2 im Bereich der heutigen Wendeplatte wurde geräumt, während der zweite Bombentrichter im Bereich der Straße lag und deshalb damals nicht weiter untersucht wurde. Im Falle der Freilegung bei einer Überbauung wird der Vorhabenträger diesen Trichter und das Umfeld neu untersuchen lassen und ggf. räumen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
---	--	--

	Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	
13) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr und Luftsicherheit vom 26. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Von der hier betroffenen Bebauungsplanung sind luftrechtliche Belange, soweit diese in unserer Zuständigkeit liegen, nicht betroffen. Wir bitten um Beachtung unseres Zustimmungserfordernisses gem. §14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), sollten Bauwerke mit einer Gesamthöhe von mehr als 100m ü. G. verwirklicht werden sollen. Selbiger Sachverhalt gilt für Anlagen von mehr als 30 Meter Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. O. a. Sachverhalt ist gem. §15 i. V. m. §14 LuftVG sinngemäß auf Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte anzuwenden.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Keine Relevanz für das Plangebiet, da keine der Höhen erreicht werden. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

14) Regierungspräsidium Tübingen, Baurecht vom 21. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Regionalplan festgelegte Trasse mit Haltepunkten soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	2. Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass im Planbereich des vorgesehenen Bebauungsplans Im Brühl – Mühlbachäcker – Stadt Tübingen festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorhanden sind. Es handelt sich um HQ 100 Bereiche im direkten Umfeld des Mühlbachs und großflächig um HQextrem Bereiche des Mühlbachs sowie des Neckars. Die HQ100 Bereiche am Mühlbach sind im direkten Gewässerumfeld (tlw. Vermutlich im Gewässerrandstreifen Bereich). Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze). Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/5zNbShCg5lBrRxzLnSexQH). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte. Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind bekannt und wurden sowohl in den Festsetzungen (z. B. bei den Festlegungen zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) als auch in den Hinweisen berücksichtigt. Die HQ100-Bereiche am Mühlbach sowie die unmittelbar im Gewässerumfeld liegenden Grünflächen sind von keiner Überplanung betroffen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden. Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft. Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden. Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u. a.	Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für den gesamten Bereich Mühlbachäcker bestand bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ Planungsrecht. Zudem sind Teilflächen des Plangebiets bereits heute bebaut. Deshalb kann nicht von einem neuen Baugebiet ausgegangen werden.
--	--

	Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.	Durch die Festsetzung von Rückhaltemaßnahmen, die Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen und die Sicherung von öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen zum Objektschutz sind die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Gleichzeitig wird ein vollständiger, funktionaler und zeitgleicher Ausgleich des durch das Vorhaben verlorenen Rückhalteraus nachgewiesen, da die geplanten Maßnahmen den gleichen Rückhalte- und Abflusscharakter wie das ursprüngliche System besitzen und parallel zum Bau umgesetzt werden. Damit erfüllt das Vorhaben alle Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG für eine Ausnahmegenehmigung. Beschluss: den Anregungen wird zugestimmt.
15) Regionalverband Neckar-Alb (RNV) vom 14. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung und Erweiterung der Behördenstandorte, die Entwicklung von Wohnbauflächen für	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u>

	unterschiedliche Nutzergruppen und Infrastruktur-einrichtungen geschaffen werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das 14,5 ha große Gebiet als Sonderbaufläche Behördenzentrum, als Wohnbaufläche, Parkplatz und Grünfläche dargestellt. Im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans ist statt des Parkplatzes Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt, die übrigen Nutzungsarten werden wie bisher dargestellt. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der gesamte Bereich als bestehende Siedlungsfläche nachrichtlich dargestellt. Am Westrand des Gebiets verläuft die Trasse für Schienenverkehr Ausbau und beim Landratsamt sind zwei geplante Schienenhaltestellen festgelegt. In Plansatz 4.1.2 Z (4) ist festgelegt, dass die Trasse für den zweigleisigen Ausbau offen zu halten ist. Dies ist in der Ausgestaltung des Planentwurfs zu berücksichtigen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegenüber dem skizzierten Vorhaben keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der gültige Flächennutzungsplan mit der 153. Änderung „Im Brühl – Mühlbachäcker“ angepasst. Die Änderungen sehen zukünftig eine Gemischte Baufläche für den Geltungsbereich vor. Der geplante Ausbau der Schieneninfrastruktur liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
16) Terrantes BW GmbH vom 6. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de Die eingetragenen Trassen dienen zur GROBORIENTIERUNG! Zur Erfassung der exakten Lage sind SUCHSCHLITZE erforderlich. Die Haftung für unrichtige Leitungseintragung ist ausgeschlossen. terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart Tel: 0711 7812-0 Fax: 0711 7812-1296 Bebauungsplanverfahren Im Brühl - Mühlbachäcker Gemarkung: Derendingen, 250505_5, Übersichtskarte Die Pläne dürfen nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt. Maßstab: 1:25.000 Datum: 05.05.2025 Freistellungsvermerk und Zeichenerklärung siehe Anlage. Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)	
17) Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH vom 6. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u>

		Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
18) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl - Mühlbachäcker“ in Tübingen liegen Grundstücke, die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) stehen. Die beabsichtigte Planung umfasst Personalwohnungen für das UKT und die BG, Studentenwohnungen, einen Neubau für die Staatsanwaltschaft, die Erweiterung des Bevölkerungsschutzes und den Neubau des Parkhauses bzw. die Realisierung des Mobility hub. Der zeitliche Ablauf ist noch nicht bekannt. Eingeleitet wurde die Planung für die EA 500 mit dem voraussichtlichen Baubeginn im Juni 2027. Sonstige Maßnahmen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht angedacht. Der Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung gem. dem Bedarf wird mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. In regelmäßigen Lenkungsreis-Terminen, zwischen Stadt, Land und weiteren Beteiligten wird die aktuelle Planung zu den o.g. Maßnahmen besprochen und weiterentwickelt. Der letzte Lenkungsreis fand am Donnerstag, den 15.05.2025 statt.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
19) Vodafone vom 15. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.05.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
20) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) vom 5. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	<u>Abwägung zu Inhalten, welche sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen.</u> Beschluss: die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassender Abwägungsvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Einleitung:

Der Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ wurde zunächst mit einem großräumigen Geltungsbereich für das gesamte Entwicklungsgebiet Mühlbachäcker aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend für den gesamten Geltungsbereich durchgeführt.

Die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets erfolgt jedoch schrittweise und über einen längeren Zeitraum auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans (vgl. Vorlage 135/2026). Innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs werden daher für die einzelnen Teilbereiche sukzessive eigenständige Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ bildet den ersten dieser Teilbereiche, für den Bereich der heutigen Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Baden-Württemberg für den nun der Offenlagebeschluss, die weitere förmliche Beteiligung und der anschließende Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich teilweise auf Inhalte und Flächen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind. Eine Abwägung dieser Belange erfolgt daher im Rahmen des jeweiligen späteren Bebauungsplanverfahrens, sobald die dort vorgesehenen Planungsinhalte konkretisiert sind. Die entsprechenden Stellungnahmen werden für die weiteren Verfahren dokumentiert und dann erneut in die Abwägung eingestellt.

Gegenstand der vorliegenden Abwägung sind somit ausschließlich die Stellungnahmen und Belange, soweit sie den nun zur Offenlage vorgesehenen Teilbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ betreffen.

Da sich die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in ihren Inhalten zum Teil mit kleinen Änderungen wiederholen, werden die Aussagen im Folgenden in Themenblöcken inhaltlich zusammengefasst.

1. Verkehr:

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Verkehr beziehen sich zum größten Teil auf die langfristige Gesamtentwicklung des Gebiets. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist zunächst der Bebauungsplan für die Erstaufnahmeeinrichtung (EA) und deren Folgenutzung eines Urbanen Gebiets. Die verkehrlichen Auswirkungen der weiteren Entwicklungsabschnitte werden in den jeweils folgenden Bebauungsplanverfahren abgewogen.

Die durch die langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes entstehenden Mehrverkehre werden in zwei Hauptrichtungen geleitet.

Die von Norden kommenden Verkehre werden aus der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung Hegelstraße geleitet. Der Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Derendinger Straße weist heute bereits Defizite auf, da einerseits ein Begegnen des Busses beim Abbiegen aus der Derendinger Straße mit einem entgegenkommenden Pkw fahrgeometrisch nicht ohne Rangieren des Pkw möglich ist. Andererseits bestehen auch Schwierigkeiten beim Ausfahren, da in den Hauptverkehrszeiten aufgrund des Verkehrs des Hauptstroms nur schwer in die Derendinger Straße eingebogen werden kann, bzw. hierfür lange Wartezeiten in

Kauf genommen werden müssen. Um die Leistungsfähigkeit wiederherzustellen, muss der Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage und einer Busbevorrechtigung ausgebaut werden.

Die von Süden kommenden Verkehre werden auf Höhe der Himmelwerkstrasse über eine neue Verbindungsstraße im Süden an die Derendinger Straße angeschlossen. Für den Kfz-Verkehr entsteht eine neue signalisierte Einmündung, die für den Fuß- und Radverkehr auch in Richtung Osten geöffnet sein wird. Für den Busverkehr wird diese zusätzlich mit einer Busbevorrechtigung ausgestattet.

Mit den neuen Knotenpunkten und der Aufsiedlung ist mit keinem Mehrverkehr auf der mittleren Derendinger Straße zu rechnen, da die Erschließung über die Konrad-Adenauer-Straße erfolgt. Durch die neue Verbindungsstraße verlagern sich aufgrund der neuen kürzeren Wege teilweise sogar Verkehre von der Derendinger Straße in die Konrad-Adenauer-Straße.

Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen, insbesondere Staubentwicklungen, sind im Rahmen der jeweiligen Bau- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Insgesamt sind die verkehrlichen Auswirkungen der Erstaufnahmeeinrichtung als verträglich einzustufen. Die weitergehenden Auswirkungen der späteren Entwicklungsabschnitte werden mit den jeweiligen Bebauungsplanverfahren abgewogen.

Durch die Erstaufnahmeeinrichtung ist aufgrund der geringen Pkw-Nutzung der dort untergebrachten Personen nur von einer vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung im motorisierten Individualverkehr auszugehen. Die erforderlichen Stellplätze hierfür werden vollständig innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Die Stellplätze für die Folgenutzung MU werden im Parkhaus nördlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Eine wesentliche zusätzliche Belastung des bestehenden Straßennetzes oder des öffentlichen Parkraums ist daher nicht zu erwarten.

2. Lärm

Die Auswirkungen des Verkehrs auf die Lärmsituation wurden bereits im Rahmen eines gebietsweiten Lärmgutachtens untersucht. Dabei wurde bereits der vollständige Endausbau des Gebiets und damit der ungünstigste Entwicklungsfall betrachtet. Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte. Das abschließende Gutachten wird in den weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die direkten Lärmauswirkungen auf die neuen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ wurden in einem eigenen Gutachten untersucht. Dabei stehen primär die Belastungen durch die bestehende Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen (Verkehrslärm) sowie das Bahnbetriebswerk bzw. Instandhaltungszentrum der Deutschen Bahn (Gewerbelärm) im Fokus. Die teilweise erhöhten Immissionswerte werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt und bilden verbindliche Vorgaben für potenzielle Bauherren.

3. Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Müllentsorgung sind für die geplante Entwicklung sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit der Abwasserentsorgung wurde geprüft und ist grundsätzlich gegeben.

Die erforderlichen Spielplätze werden entsprechend den geltenden Vorgaben im Rahmen der Gesamtentwicklung berücksichtigt.

Die Frage eines zusätzlichen Kindergartenbedarfs wird derzeit noch geprüft. Sollte sich durch die Gesamtplanung ein zusätzlicher Bedarf ergeben, ist die entsprechende soziale Infrastruktur im Zuge der weiteren Entwicklung des Gesamtgebiets vorgesehen. Durch Planungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Bedarfe, welche nicht durch den Bestand abgedeckt werden könnten.

4. Hochwasser und Starkregen

Im Rahmen der Gesamtplanung wurden zudem Versickerungsversuche sowie eine Untersuchung zu Starkregenereignissen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Entwässerung des Plangebiets grundsätzlich unkritisch ist. Aus der Starkregenuntersuchung ergeben sich an zwei Stellen (diese liegen außerhalb dieses Plangebietes) Handlungsbedarfe um in das Gesamtplangebiet einlaufendes Niederschlagswasser ableiten zu können. Dies wird in der Gesamtplanung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ wird das Regenwasser in Versickerungsanlagen, Mulden und Gründächer vor Ort zurückgehalten und langsam in den Untergrund infiltriert, wodurch das Risiko von Überschwemmungen nicht erhöht, sondern auf Grund der geringeren Versiegelung und den Rückhaltemöglichkeiten sogar reduziert wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ liegt zum größten Teil im Hochwasserbereich HQextrem; entlang des Mühlbaches erstreckt er sich in kleinen Bereichen zusätzlich im Gewässerrandstreifen im HQ100. Zur Sicherung der entstehenden Gebäude wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des HQextrem-Wasserspiegels festgesetzt. Der Grad der Versiegelung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Anteil an festgesetzten Grünflächen begrenzt.

5. Städtebau, Dichte und Höhendifferenzierungen

Die Gesamtentwicklung für die Mühlbachäcker sieht unterschiedliche Gebäudehöhen von 3-8 Geschossen vor. Eine urbane Dichte ist hierbei auf Grund des Wohnungsbedarfs sowohl städtebauliches Ziel als auch städtebaulich vertretbar. Im Übergang zur Bestandsbebauung wird angemessen abgestaffelt. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sichern hierbei die Grundanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie ausreichende Belichtung und Belüftung ab.

Die Entwicklung bereits genutzter bzw. teilweise untergenutzter Flächen zu einem gemischt genutzten Quartier schafft zusätzlichen Wohnraum und trägt damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Innenbereich bei.

6. Landschaftsbild, Klima- und Artenschutz

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan überplant überwiegend bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich, die heute teilweise durch provisorische Containeranlagen der Erstaufnahmeeinrichtung geprägt sind. Durch die geplante dauerhafte Bebauung werden diese Flächen städtebaulich geordnet. Gleichzeitig wird eine Entwicklung bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden. Die Belange von Klima, Natur und Artenschutz wurden untersucht und berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote, die Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden umgesetzt. Ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Kaltluftversorgung wurde im Rahmen eines Kaltluftgutachtens untersucht, die Auswirkungen sind auf Grund der höherliegenden Luftströme gering.

7. Beteiligungsformate und alternative Planungen

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsansätze geprüft. Die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren eingehalten. Die Öffentlichkeit erhält dabei entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Gelegenheit, sich zu den Planungen zu äußern und Anregungen einzubringen.

Person	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1) vom 6. Mai 2025	Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Zu dem Bebauungsplan „Brühl- Mühlbachäcker- möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Auf der südlichen Seite der Flurstücke 1686/1, 1687/1, 1765/6 und 1765/2 (Gottlob-Braeuning-Straße 17,15, 13, 5) gibt es im Bestand ein Biotop mit vielen Bäumen und Sträuchern und einer vielfältigen Fauna mit streng geschützten Arten wie Fledermäusen. Dieses Biotop muss so weit wie möglich erhalten und geschützt werden. Im „Strukturkonzept“ ist an dieser Stelle von einer „diffusen Raumkante“ die Rede. Der Bestand an Bäumen ist- wenn auch nicht vollständig – eingezeichnet. Im 2. Siegerentwurf, der nun verfolgt werden soll, ist an dieser Stelle von dem Biotop nichts zu sehen und vollständig von der Bebauung mit 3- und 4 geschossigen Bauten belegt.	Die Inhalte der Anregung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“.
2) vom 30. April 2025	Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Die Kreissparkasse Tübingen bittet darum, das Grundstück Mühlbachäcker Straße 2 (Sparkassen-Carre) mit in die Überarbeitung und in einen späteren Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit aufzunehmen.	Die Inhalte der Anregung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“.
3) vom 11. Mai 2025	Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Als Eigentümer und Bewohner des Grundstückes Brühlstr. sind wir von dem Bauvorhaben "Mühlbachäcker" sehr stark betroffen. Darum möchte ich Sie bitten das die Rücksichtsname auf die Anwohner und die bestehenden Gebäude eine sehr hohe Priorität haben sollte. Unbedingt sollte sich die Höhe der Neubauten an der Höhe der Bestands Häuser orientieren. Um hier keine Hinterhoflandschaft entstehen zu lassen. Da es sich auf das zusammen treffen von dörflichen Bauten (Satteldächer 2-3 stöckig) auf urbane Bauten handelt. Sollter hier von der Derendinger Str. unbedingt die Bauhöhe der Bestandsbauten als Grundlage gelten.	Die Inhalte der Anregung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“.

4) vom 22. Mai 2025	Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Wir sind direkte Anwohner zum neu geplanten Baugebiet Im Brühl- Mühlbachäcker. Wir möchten sie deshalb bitten, auf genügend Abstand zu unseren Gebäuden zu achten und auch die Höhe der neuen Gebäude nicht über die Höhe unserer Häuser zu bauen. Wir haben schon an der Derendingerstraße sehr viel Verkehr, so daß wir uns auf dieser Seite unserer Häuser nicht aufhalten können und durch Lärm vor allem in den Stoßzeiten sehr belastet sind. Bitte berücksichtigen sie bei der Bebauung auch unsere Belange und Wünsche. Vielen Dank.	Die Inhalte der Anregung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“.
5) vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB Hiermit mache ich von meinem Beteiligungsrecht gemäß § 3 BauGB Gebrauch und reiche meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ ein. Als Anwohner in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets sehe ich mich in mehrfacher Hinsicht direkt und erheblich betroffen. 1. Persönliche Betroffenheit durch erhöhte Verkehrs- und Umweltbelastung. Die Derendinger Straße ist bereits jetzt stark vom Durchgangsverkehr belastet. Sie dient als Hauptverbindung zwischen Innenstadt, Derendingen und Lustnau. Besonders zu Stoßzeiten herrscht massiver Verkehr, der regelmäßig zu Lärm, Staubentwicklung, schlechter Luftqualität sowie Gefährdungen für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen führt. Mit dem geplanten Neubaugebiet ist eine signifikante Zunahme an Pkw-Verkehr und Lieferfahrzeugen zu erwarten – nicht nur nach Fertigstellung, sondern bereits während der Bauzeit über mehrere Jahre hinweg. Die daraus resultierende Belastung wird sich auf folgende Weise auswirken: • Zunahme von Feinstaub und Stickoxiden (NOx) in einem Wohngebiet mit bereits eingeschränkter Luftqualität • Zunehmender Verkehrslärm, der die Wohnqualität massiv beeinträchtigt • Stau- und Sicherheitsprobleme durch fehlende zusätzliche Verkehrslenkungsmaßnahmen • Steigender Parkdruck und fehlende tragfähige Mobilitätskonzepte für den neuen Stadtteil Diese Punkte stehen im Widerspruch zu den Zielen der Lärmaktionsplanung und der Luftreinhaltepläne des Landes Baden-Württemberg (§ 47 BImSchG), sowie zu den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.

	2. Infrastrukturelle Überlastung Bereits heute sind die Müllentsorgung, Wasserleitungen und das Abwassersystem in Derendingen sichtbar unter Druck. Bei Starkregenereignissen kommt es zu überlasteten Kanälen und Rückstau. Der geplante massive Flächenverbrauch und die Verdichtung durch mehrgeschossige Wohngebäude werden diese Probleme weiter verschärfen. Bisher ist im Bebauungsplan keine belastbare Infrastrukturplanung ersichtlich, die auf die: • erhöhte Müllproduktion, • Zunahme an Wasserverbrauch, • Entsorgungsprobleme bei Regenwasser und Abwasser angemessen reagiert. Auch die naheliegenden Bildungseinrichtungen, Spielplätze und Erholungsflächen sind jetzt schon stark frequentiert und würden durch einen plötzlichen Bevölkerungszuwachs zusätzlich belastet.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	3. Verlust von Grünflächen, Bodenqualität und ökologischen Pufferzonen Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet nicht nur einen Eingriff in ein wertvolles Kulturlandschaftsbild, sondern auch: • Verlust natürlicher CO₂-Speicher • Versiegelung und Hitzeinselbildung • Wegfall von Rückzugsräumen für Tierarten • Reduktion der lokalen Frischluftschneise gemäß § 1a BauGB ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung vorrangig, unter Berücksichtigung der Bodenfunktionen und des Naturschutzes. Diese Ziele werden im aktuellen Entwurf in keiner Weise erfüllt.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	4. Unverhältnismäßigkeit der baulichen Ausmaße Die geplanten Gebäudehöhen übersteigen deutlich die Maßstäblichkeit der bestehenden Nachbarbebauung. Die Aussicht, Lichtverhältnisse und das Wohngefühl der jetzigen Anwohner:innen werden negativ beeinflusst. Der dörflich geprägte Charakter des Ortsteils wird nachhaltig zerstört.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.

	5. Forderung nach überarbeiteter Planung Ich fordere die Stadtverwaltung auf, • die Pläne in Hinblick auf Verkehrs- und Infrastrukturfolgen vollständig zu überarbeiten • alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich oder auf bestehenden Brachflächen vorrangig zu prüfen • eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Bürgerbeteiligung vorzunehmen • die Auswirkungen auf bestehende soziale und ökologische Systeme ernsthaft in den Fokus zu stellen. Schlussbemerkung Ich bitte Sie eindringlich, die Belastungen für bestehende Anwohner:innen nicht länger als „nachrangig“ oder „zumutbar“ zu deklarieren. Ein nachhaltiges Tübingen muss mit den Menschen vor Ort gestaltet werden – nicht über sie hinweg.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
6) vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Ludwig-Krapf-Straße in Tübingen möchten wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens unsere Bedenken und Einwände zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ äußern und machen daher von unserem Recht auf Beteiligung gemäß §3 BauGB Gebrauch.	
	1. Persönliche Betroffenheit Unser Wohnhaus in der Ludwig-Krapf-Straße liegt direkt angrenzend an das geplante Neubaugebiet. Der Bebauungsplan sieht mehrgeschossige Wohngebäude vor, deren Höhe die bestehenden Häuser in der Umgebung deutlich übersteigt. Dadurch sind wir betroffen in Bezug auf: • Verschattung und Verlust an Tageslicht in meinem Wohnumfeld • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des dörflichen Charakters • Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Wohnumfeld • Steigende Hochwasser-/Überflutungsgefahr durch wegfallende Versickerungsflächen Die angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder sind grüne, teils ökologisch wertvolle Übergangsräume – sie prägen den Charakter von Derendingen entscheidend mit. Der Verlust dieser Flächen würde das ökologische und soziale Gleichgewicht unserer Nachbarschaft nachhaltig	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.

	beeinträchtigen. Zudem sind in Zeiten ständig zunehmender Extremwetterereignisse wie Starkregen solche Flächen wichtig für die Wasseraufnahme. Durch die Bebauung fallen diese weg, was für die umliegenden Häuser das Risiko von Überschwemmungen z.B. durch Überflutung der Abflusskanäle und den damit verbundenen Wasserrückstau, insbesondere in Kellerräumlichkeiten.	
	2. Unverhältnismäßige Bebauung und Verlust des dörflichen Charakters Die geplante Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber unserem Wohnhaus würde das bestehende Ortsbild erheblich verändern. Derendingen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Eine derart massive Bebauung würde diesen Charakter zerstören und das gewachsene soziale Gefüge beeinträchtigen. Die Höhe der neuen Gebäude sollte sich an den bestehenden Strukturen der Umgebung orientieren. Die Gestaltung eines Grundstücks sollte darauf abzielen, Hinterhoflandschaften zu vermeiden, die das Erscheinungsbild der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	3. Klimatische Auswirkungen und Verlust von Grünflächen Die Versiegelung der Flächen führt zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur und reduziert die natürlichen Versickerungsflächen für Regenwasser. Wie unter Punkt 1 beschrieben, bedeutet dies in Zeiten häufiger auftretender Extremwetterereignisse eine zunehmende Belastung/Überlastung der Abflusskanäle und in der Konsequenz ein erhöhtes Risiko von Überschwemmungen/Überflutungen von Keller-/Erdgeschoss. Angesichts der zunehmenden Klimakrise ist der Erhalt von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Böden von zentraler Bedeutung für die lokale Klimaregulation und Biodiversität. Darüber hinaus sind solche Grünflächen als Frischluftschneisen wichtig. In dem massiven Eingriff durch Bodenversiegelung und Bebauung in einem bisher offenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiet sehen wir daher auch einen Verstoß gegen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele. Folgen: Verlust von CO₂-Speicherfähigkeit, Hitzeinseln und Reduktion der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.

	4. Belastung der Infrastruktur Die bestehende Infrastruktur in Derendingen ist bereits stark ausgelastet. Eine zusätzliche Bebauung würde die Kapazitäten von Straßen, Abwassersystemen, Schulen und Kindergärten weiter strapazieren. Es besteht die Gefahr, dass die Lebensqualität der bestehenden Anwohner*innen durch erhöhte Verkehrsbelastung und überfüllte Einrichtungen leidet.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	5. Fragwürdige Kategorisierung als „Brachfläche“ Die Bezeichnung der betroffenen Flächen als „Brachflächen“ wird der tatsächlichen Nutzung und Bedeutung nicht gerecht. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und tragen zur Versorgung mit regionalen Lebensmitteln sowie zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	6. Fehlende Berücksichtigung alternativer Entwicklungsansätze Es scheint, dass alternative Konzepte zur Entwicklung des Quartiers, die den Erhalt der bestehenden Strukturen und eine nachhaltige Nutzung der Flächen berücksichtigen, nicht ausreichend geprüft wurden. Ein partizipativer Planungsprozess unter Einbeziehung der Anwohner*innen könnte zu tragfähigeren und akzeptierten Lösungen führen. Wir fordern daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der genannten Punkte und eine stärkere Einbindung der lokalen Bevölkerung in den Planungsprozess.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
7) vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	Als Anwohnerin in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets „Im Brühl – Mühlbachäcker“ möchte ich von meinem Recht auf Beteiligung gemäß § 3 BauGB Gebrauch machen und im Rahmen des laufenden Verfahrens folgende Stellungnahme einreichen.	

	1. Persönliche Betroffenheit Mein Mehrfamilienhaus in der Derendinger Straße liegt direkt angrenzend an das geplante Neubaugebiet. Der Bebauungsplan sieht mehrgeschossige Wohngebäude vor, deren Höhe die bestehenden Häuser in der Umgebung deutlich übersteigt. Dadurch bin ich betroffen in Bezug auf: • Verschattung und Verlust an Tageslicht in meinem Wohnumfeld • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des dörflichen Charakters • Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Wohnumfeld Die angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder sind grüne, teils ökologisch wertvolle Übergangsräume – sie prägen den Charakter von Derendingen entscheidend mit. Der Verlust dieser Flächen würde das ökologische und soziale Gleichgewicht unserer Nachbarschaft nachhaltig beeinträchtigen. Im Jahr 2023 stellte die Fledermausexpertin Ingrid Kaipf (Tübingen) fest, dass in unserer Gegend mindestens fünf verschiedene Fledermausarten leben. Mindestens eine dieser Arten steht unter Naturschutz. Die von Ihnen geplanten Bauvorhaben werden ihren Lebensraum beeinträchtigen.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker" und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	2. Kritik am Planungsvorhaben unter Berücksichtigung gesetzlicher Grundlagen a) Verstoß gegen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele Gemäß § 1a BauGB sind Bauleitpläne so zu gestalten, dass sie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, insbesondere unter Berücksichtigung des Klimaschutzes. Der massive Eingriff durch Bodenversiegelung und Bebauung in einem bisher offenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiet widerspricht diesen Zielen. Die Folgen: Verlust von CO₂-Speicherfähigkeit, Hitzeinseln und Reduktion der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. b) Unzureichende Berücksichtigung der Biodiversität Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die den Schutz von Flora, Fauna und Bodengesundheit umfassend dokumentiert, ist aus meiner Sicht zwingend erforderlich – insbesondere in Zeiten der Biodiversitäts- und Klimakrise. c) Unverhältnismäßigkeit des Maßes der baulichen Nutzung Die geplanten Gebäudehöhen übersteigen deutlich die bestehende Bebauung. Dies widerspricht dem Gebot der städtebaulichen Einfügung (§ 34 BauGB) und verändert die Charakteristik eines durchmischten, kleinteiligen Quartiers mit ländlich geprägter Struktur.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker" und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.

	3. Fehlende naturbasierte Ausgleichskonzepte Als Gründerin des Projekts „Tatendurst“ engagiere ich mich aktiv für zukunftsfähige, naturbasierte Lösungen in der Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang vermisste ich im Bebauungsplan Hinweise auf innovative Begrünungsmaßnahmen, Schwammstadt-Prinzipien, urbane Landwirtschaft, Kreislaufwirtschaft oder Biodiversitätsförderung im Baukontext. Der Plan verfolgt ein veraltetes Modell urbaner Expansion ohne Rücksicht auf ökologische Tragfähigkeit.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	4. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten prüfen Ich fordere die Stadt Tübingen dazu auf, alternative Planungen zu prüfen, die: • Nachverdichtung im Innenbereich priorisieren • Brachflächen mit echter ökologischer Aufwertung verbinden • Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Flächen berücksichtigen • Beteiligungsformate mit Anwohner:innen und Umweltgruppen ernsthaft integrieren	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	Schlusswort Ich appelliere an die Verantwortlichen in Stadtplanung und Gemeinderat, dem Gemeinwohl und dem Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen Vorrang zu geben. Die Entscheidungen, die wir heute treffen, prägen die Lebensqualität und Umweltbedingungen künftiger Generationen. Bitte zeigen Sie Mut zur Umkehr, Weitsicht und ein echtes Bekenntnis zum Klima- und Naturschutz.	
8) vom 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Ludwig-Krapf-Straße in Tübingen möchten wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens unsere Bedenken und Einwände zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ äußern und machen daher von unserem Recht auf Beteiligung gemäß §3 BauGB Gebrauch.	

	1. Persönliche Betroffenheit Unser Wohnhaus in der Ludwig-Krapf-Straße liegt direkt angrenzend an das geplante Neubaugebiet. Der Bebauungsplan sieht mehrgeschossige Wohngebäude vor, deren Höhe die bestehenden Häuser in der Umgebung deutlich übersteigt. Dadurch sind wir betroffen in Bezug auf: • Verschattung und Verlust an Tageslicht in meinem Wohnumfeld • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des dörflichen Charakters • Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Wohnumfeld • Steigende Hochwasser-/Überflutungsgefahr durch wegfallende Versickerungsflächen Die angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder sind grüne, teils ökologisch wertvolle Übergangsräume – sie prägen den Charakter von Derendingen entscheidend mit. Der Verlust dieser Flächen würde das ökologische und soziale Gleichgewicht unserer Nachbarschaft nachhaltig beeinträchtigen. Zudem sind in Zeiten ständig zunehmender Extremwetterereignisse wie Starkregen solche Flächen wichtig für die Wasseraufnahme. Durch die Bebauung fallen diese weg, was für die umliegenden Häuser das Risiko von Überschwemmungen z.B. durch Überflutung der Abflusskanäle und den damit verbundenen Wasserrückstau, insbesondere in Kellerräumlichkeiten.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	2. Unverhältnismäßige Bebauung und Verlust des dörflichen Charakters Die geplante Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber unserem Wohnhaus würde das bestehende Ortsbild erheblich verändern. Derendingen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Eine derart massive Bebauung würde diesen Charakter zerstören und das gewachsene soziale Gefüge beeinträchtigen. Die Höhe der neuen Gebäude sollte sich an den bestehenden Strukturen der Umgebung orientieren. Die Gestaltung eines Grundstücks sollte darauf abzielen, Hinterhoflandschaften zu vermeiden, die das Erscheinungsbild der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	3. Klimatische Auswirkungen und Verlust von Grünflächen Die Versiegelung der Flächen führt zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur und reduziert die natürlichen Versickerungsflächen für Regenwasser. Wie unter Punkt 1 beschrieben, bedeutet dies in Zeiten häufiger auftretender Extremwetterereignisse eine zunehmende Belastung/Überlastung der	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden

	Abflusskanäle und in der Konsequenz ein erhöhtes Risiko von Überschwemmungen/Überflutungen von Keller-/Erdgeschoss. Angesichts der zunehmenden Klimakrise ist der Erhalt von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Böden von zentraler Bedeutung für die lokale Klimaregulation und Biodiversität. Darüber hinaus sind solche Grünflächen als Frischluftschneisen wichtig. In dem massiven Eingriff durch Bodenversiegelung und Bebauung in einem bisher offenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiet sehen wir daher auch einen Verstoß gegen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele. Folgen: Verlust von CO²-Speicherfähigkeit, Hitzeinseln und Reduktion der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.	Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	4. Belastung der Infrastruktur Die bestehende Infrastruktur in Derendingen ist bereits stark ausgelastet. Eine zusätzliche Bebauung würde die Kapazitäten von Straßen, Abwassersystemen, Schulen und Kindergärten weiter strapazieren. Es besteht die Gefahr, dass die Lebensqualität der bestehenden Anwohner*innen durch erhöhte Verkehrsbelastung und überfüllte Einrichtungen leidet.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	5. Fragwürdige Kategorisierung als „Brachfläche“ Die Bezeichnung der betroffenen Flächen als „Brachflächen“ wird der tatsächlichen Nutzung und Bedeutung nicht gerecht. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und tragen zur Versorgung mit regionalen Lebensmitteln sowie zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	6. Fehlende Berücksichtigung alternativer Entwicklungsansätze Es scheint, dass alternative Konzepte zur Entwicklung des Quartiers, die den Erhalt der bestehenden Strukturen und eine nachhaltige Nutzung der Flächen berücksichtigen, nicht ausreichend geprüft wurden. Ein partizipativer Planungsprozess unter Einbeziehung der Anwohner*innen könnte zu tragfähigeren und akzeptierten Lösungen führen.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden

	Wir fordern daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der genannten Punkte und eine stärkere Einbindung der lokalen Bevölkerung in den Planungsprozess.	Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
9) 23. Mai 2025	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
	Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Ludwig-Krapf-Straße in Tübingen möchten wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens unsere Bedenken und Einwände zum Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ äußern und machen daher von unserem Recht auf Beteiligung gemäß §3 BauGB Gebrauch.	
	1. Persönliche Betroffenheit Unser Wohnhaus in der Ludwig-Krapf-Straße liegt direkt angrenzend an das geplante Neubaugebiet. Der Bebauungsplan sieht mehrgeschossige Wohngebäude vor, deren Höhe die bestehenden Häuser in der Umgebung deutlich übersteigt. Dadurch sind wir betroffen in Bezug auf: • Verschattung und Verlust an Tageslicht in meinem Wohnumfeld • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des dörflichen Charakters • Zunahme von Lärm- und Verkehrsbelastung im direkten Wohnumfeld • Steigende Hochwasser-/Überflutungsgefahr durch wegfallende Versickerungsflächen Die angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder sind grüne, teils ökologisch wertvolle Übergangsräume – sie prägen den Charakter von Derendingen entscheidend mit. Der Verlust dieser Flächen würde das ökologische und soziale Gleichgewicht unserer Nachbarschaft nachhaltig beeinträchtigen. Zudem sind in Zeiten ständig zunehmender Extremwetterereignisse wie Starkregen solche Flächen wichtig für die Wasseraufnahme. Durch die Bebauung fallen diese weg, was für die umliegenden Häuser das Risiko von Überschwemmungen z.B. durch Überflutung der Abflusskanäle und den damit verbundenen Wasserrückstau, insbesondere in Kellerräumlichkeiten.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	2. Unverhältnismäßige Bebauung und Verlust des dörflichen Charakters Die geplante Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber unserem Wohnhaus würde das bestehende Ortsbild erheblich verändern.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I –

	Derendingen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Eine derart massive Bebauung würde diesen Charakter zerstören und das gewachsene soziale Gefüge beeinträchtigen. Die Höhe der neuen Gebäude sollte sich an den bestehenden Strukturen der Umgebung orientieren. Die Gestaltung eines Grundstücks sollte darauf abzielen, Hinterhoflandschaften zu vermeiden, die das Erscheinungsbild der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.	Mühlbachäcker" und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	3. Klimatische Auswirkungen und Verlust von Grünflächen Die Versiegelung der Flächen führt zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur und reduziert die natürlichen Versickerungsflächen für Regenwasser. Wie unter Punkt 1 beschrieben, bedeutet dies in Zeiten häufiger auftretender Extremwetterereignisse eine zunehmende Belastung/Überlastung der Abflussskanäle und in der Konsequenz ein erhöhtes Risiko von Überschwemmungen/Überflutungen von Keller-/Erdgeschoss. Angesichts der zunehmenden Klimakrise ist der Erhalt von Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Böden von zentraler Bedeutung für die lokale Klimaregulation und Biodiversität. Darüber hinaus sind solche Grünflächen als Frischluftschneisen wichtig. In dem massiven Eingriff durch Bodenversiegelung und Bebauung in einem bisher offenen, landwirtschaftlich genutzten Gebiet sehen wir daher auch einen Verstoß gegen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele. Folgen: Verlust von CO₂-Speicherfähigkeit, Hitzeinseln und Reduktion der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker" und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	4. Belastung der Infrastruktur Die bestehende Infrastruktur in Derendingen ist bereits stark ausgelastet. Eine zusätzliche Bebauung würde die Kapazitäten von Straßen, Abwassersystemen, Schulen und Kindergärten weiter strapazieren. Es besteht die Gefahr, dass die Lebensqualität der bestehenden Anwohner*innen durch erhöhte Verkehrsbelastung und überfüllte Einrichtungen leidet.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker" und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	5. Fragwürdige Kategorisierung als „Brachfläche“	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches

	Die Bezeichnung der betroffenen Flächen als „Brachflächen“ wird der tatsächlichen Nutzung und Bedeutung nicht gerecht. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und tragen zur Versorgung mit regionalen Lebensmitteln sowie zur Erhaltung der Kulturlandschaft bei.	des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.
	6. Fehlende Berücksichtigung alternativer Entwicklungsansätze Es scheint, dass alternative Konzepte zur Entwicklung des Quartiers, die den Erhalt der bestehenden Strukturen und eine nachhaltige Nutzung der Flächen berücksichtigen, nicht ausreichend geprüft wurden. Ein partizipativer Planungsprozess unter Einbeziehung der Anwohner*innen könnte zu tragfähigeren und akzeptierten Lösungen führen. Wir fordern daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der genannten Punkte und eine stärkere Einbindung der lokalen Bevölkerung in den Planungsprozess.	Die Inhalte der Anregungen liegen z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ und sind im zusammenfassenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung von Seite 28 bis 30 beschrieben.