

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“
Behandlung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

Lfd. Nr.	Stellungnahme der Behörde / TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
1	RP Tübingen, Denkmalpflege (Schreiben vom 12.06.2012)	
	<p>Denkmalschutz Es sollte der Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen werden „Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“</p>	Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
2	Regierungspräsidium Tübingen (Scheiben vom 14.06.2012)	
	<p>FNP Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.</p>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der fragliche Bereich ist nicht mehr Teil des Plangebietes.
	<p>Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft Das Gebiet liegt zwar nicht innerhalb eines ausgewiesenen und rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes, jedoch mit einem Teil – dem Bereich südlich der neuen Stichstraße – im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100). Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 31 b WHG i. V. § 78 WG. Danach ist die Ausweisung, Änderung und Ergänzung innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nur im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde zulässig. Die untere Wasserbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn alle in § 31 b Abs. 4 Nr. 1-9 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt werden.</p>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der fragliche Bereich ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Die Belange des Hochwasserschutzes sind damit berücksichtigt.
	<p>Belange des Naturschutzes Im Rahmen der Ermittlung und Abwägung öffentlicher Belange muss sich die Stadt Tübingen mit der Natura 2000-Problematik befassen. Eine Verträglichkeitsvorprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind zwingend.</p>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der südliche, bisher unbebaute Bereich ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Innerhalb des geänderten Geltungsbereichs besteht bereits eine Bebauung. Der Abstand zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet (SPA) wurde von ca. 180 m auf ca. 300 m vergrößert.

3 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 15.06.2012)	
<p>Geotechnik Hinweis, dass seitens des LGRB keine fachtechnische Prüfung des Baugrundgutachtens des Büros ihb erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Geotopschutz Seitens des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster im Internet verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Geotope.</p>
4 Landratsamt Tübingen (Schreiben vom 20.06.2012)	
<p>Artenschutz Wie in der Habitatpotentialanalyse und Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte zum Entwicklungsbereich Sindelfinger Straße des Büros Menz+Weik vom 12.06.2012 dargelegt, gibt es im Plangebiet Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind. Es ist streng darauf zu achten, dass die vorgezogenen, funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) rechtzeitig eingeleitet und vollständig umgesetzt werden.</p>	<p>Der Abschlussbericht der Habitatpotentialanalyse wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die empfohlene Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen) wurden bereits im März 2013 vollständig umgesetzt. Diese Maßnahme, wie auch die empfohlene Beschränkung des Zeitraums für Gebäudeabriss und Rodungen auf Oktober bis Februar, wird über eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.</p>
<p>Hochwasser Der südliche Bereich des Plangebiets ist hochwassergefährdet und wird bei einem 50-jährlichen Hochwasser überflutet.</p> <p>Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hochwasser sind Geländeauffüllungen sowie die Festlegung von Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen. Konkrete Angaben hierzu fehlen noch.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der südliche Bereich ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Die Frage der Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation ist damit neu zu beurteilen.</p> <p>Der inzwischen ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf enthält konkrete Angaben zu Erdgeschossfußbodenhöhen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude wurde die berechnete Wasserspiegelhöhe beim HQ 100 des Weilersbachs zuzüglich eines Freibords von min. 0,50 m festgesetzt.</p>

	<p>Auch die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation (Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, eventuell Retentionsraumverlust) fehlen noch. Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorliegen der beauftragten Gutachten erfolgen.</p>	<p>Zu den Auswirkungen der ursprünglichen Planung auf die Ober- und Unterlieger wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt (Abschlussbericht vom 03.08.2012) erstellt. Hierbei wurden neben den geplanten Gebäuden auch die vorgesehenen Geländeanhebungen berücksichtigt. Es wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des geplanten Vorhabens und für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ100 kommt (Unterschiede kleiner 1 cm) so dass zusätzlich zum festgesetzten Gewässerrandstreifen kein weiterer Retentionsraumausgleich als erforderlich angesehen wird.</p>
	<p>Gewässerrandstreifen, oberirdische Gewässer Die Freihaltung von Gewässerrandstreifen wird begrüßt.</p> <p>Westlich entlang des Flst. Nr. 6764/3 verläuft ein offener Wassergraben, der ab Flst. Nr. 6764/5 wahrscheinlich verdolt in Richtung Ammer verläuft. Durch die Verbreiterung der Straße soll der offene Grabenbereich ebenfalls verdolt werden. Dies widerspricht den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer. Der Graben sollte verlegt und dabei auch der verdolte Bereich geöffnet werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der südliche Bereich und damit der angesprochene Graben ist nicht mehr Teil des Plangebietes.</p>
	<p>Lärm Zusätzlich zum Lärm der B 28 und dem Schienenlärm der Ammertalbahn sollte auch der Lärm der angrenzenden Gewerbenutzung betrachtet werden.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung der Braunstein + Berndt GmbH (24.04.2013) wurde sowohl der Verkehrslärm der Bundesstraße B 28 und der Ammertalbahn wie auch der Gewerbelärm der östlich des Weilersbachs vorhandenen gewerblichen Nutzung betrachtet.</p> <p>Zum Nachtzeitraum verursacht der Straßenverkehr auf der B 28 eine minimale Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von bis zu 0,3 dB(A) an der Nordfassade der Baugrenzen des nord-östlichen Gebäudes. Diese Überschreitung ist sehr gering und damit vernachlässigbar. Aus dem Betrieb der Ammertalbahn und aus der gewerblichen Nutzung in der Umgebung ergeben sich für das Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte.</p>
	<p>Niederschlagswasser Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Einleitung in die Ammer sollte geprüft werden.</p>	<p>Die Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in die oberirdischen Gewässer wurden geprüft. Das Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Leitungssystem in den Weilersbach abgeleitet.</p>

5	Evangelische Stephanusgemeinde (Schreiben vom 20.06.2012)	
	<p>Biotop- und Artenschutz im Teilgebiet 3 Die Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz sind durchzuführen und die Ergebnisse in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, das angesprochene Teilgebiet 3 ist nicht mehr Teil des Plangebietes.</p>
6	Deutsche Telekom GmbH (Schreiben vom 21.06.2012)	
	<p>Telekommunikationslinien Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der Neubauten sind neue Leitungen erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Beteiligung und Koordination mit anderen Versorgungsträgern erforderlich. In Straßen und Gehwegen sind Trassen mit einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigt werden. Nach dem Planentwurf sind Änderungen entlang des Fußwegs am Weilerbach vorgesehen, in dem sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Dies können nur mit hohem Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden. Die Planung ist insoweit auf vorhandene Telekommunikationslinien abzustimmen, ggf. ist eine Dienstbarkeit einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Vorhabensplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Erforderlichkeit von neuen Telekommunikationslinien und die Umverlegung von vorhandenen Leitungen sind von der GWG als Vorhabenträgerin zu prüfen.</p> <p>Beim Bau bzw. Ausbau von öffentlichen Straßen und Wegen sowie bei der Planung und Durchführung der Renaturierungsmaßnahmen am Weilerbach wird die Telekom rechtzeitig vom Fachbereich Tiefbau einbezogen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	Schreiben vom 04.06.2012, ergänzt durch E-mail vom 14.05.2013	
	<p>Umweltbelange Angeregt wird eine sehr kritische Prüfung der Umweltbelange besonders bezogen auf das Teilgebiet 3 (Bereich südlich der Sindelfinger Straße an der Ammer) wegen dem Vorkommen von Rote Liste Arten und regional zurückgehenden Arten. Dabei sollten auch der geltende Ortsbauplan und der bestehende Flächennutzungsplan beibehalten werden und das ökologisch wertvolle Gebiet nicht bebaut werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde verkleinert, der Bereich südlich der Sindelfinger Straße ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Der geltende Ortsbauplan bzw. Bebauungsplan wird ebenso wie die Darstellung des Flächennutzungsplanes in den Teilgebieten 2 und 3 nicht geändert. Die Anregungen wurden damit berücksichtigt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz- Umweltplanung durchgeführt. Der Abschlussbericht (Stand 12.06.2012) liegt vor und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Ergebnisse können unter Berücksichtigung des geänderten Geltungsbereichs wie folgt zusammengefasst werden: Die enge Verzahnung mit der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen führen dazu, dass die Habitate nicht von störungsempfindlichen Arten sondern nur von kulturfolgenden Arten genutzt werden können. Die regelmäßige Nutzung der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude (Sindelfinger Straße 32-42) durch andere Arten als Haustauben ist auf Grund der fehlenden Spuren ausgeschlossen. Innerhalb des reduzierten Plangebiets wurde 1 potentieller Habitatbaum vorgefunden. Der Wegfall von Höhlen- und Spaltenquartieren führt aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust für Vögel und Fledermäuse, der durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden kann.</p> <p>Die in der Habitatpotentialanalyse vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen an Bäumen im Mündungsbereich von Weilersbach und Ammer) wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und bereits im März 2013 umgesetzt.</p>

	<p>Verzicht auf die Bebauung südlich der Sindelfinger Straße entlang der Ammer Auf die Bebauung südlich der Sindelfinger Straße entlang der Ammer sollte aus ökologischen Gründen und auch aufgrund des geltenden Planungsrechts verzichtet werden. Bei Verzicht auf diese Bebauung würde der Wohnwert der Bestandsgebäude nicht gemindert.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde geändert, der Bereich südlich der Sindelfinger Straße ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Die Anregungen wurden damit berücksichtigt.</p>
	<p>Bebauung nördlich der Sindelfinger Straße Der im Umweltbericht empfohlene vergrößerte Abstand zwischen Bebauung und Weilersbach wird begrüßt.</p>	<p>Der Abstand der Bebauung zum Weilersbach wird um ca. 7 m gegenüber der heutigen Situation größer. Am Weilersbach steht dann für die Gewässerentwicklung ein ausreichend breiter Streifen zur Verfügung, ein entsprechender Gewässerrandstreifen wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>
	<p>Bebauung nördlich und südlich der Sindelfinger Straße Die komplette Bebauung sollte 2-geschossig ausgeführt werden um den vorhandenen, grünen und luftigen Charakter weitgehend beizubehalten.</p>	<p>Die Gebäude in der Umgebung verfügen häufig neben zwei Regelgeschossen über ein ausgebauten Dachgeschoss sowie über ein zusätzliches Sockelgeschoss. Die Neubebauung innerhalb des Plangebiets wird zwar dreigeschossig, jedoch mit einer flachen Dachneigung und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgeführt. Auf Grund der Barrierefreiheit wird auf ein Sockelgeschoss verzichtet. Die maximalen Gebäudehöhen – bezogen auf die angrenzende Sindelfinger Straße - wurden unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt. Die maximalen Firsthöhen liegen auf Grund der geringen Gebäudetiefe von ca. 10,10 m bzw. 12,60 m nur ca. 70 cm über den maximal zulässigen Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen und Garagen wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Grundstück von heute 0,14 auf 0,3 erhöht.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein maßvolles und verträgliches Vorhaben der Innenentwicklung. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Satteldach und damit eine gute Ausnutzung der Gebäudekubatur. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt, um den Baukörper zu definieren. Die geplante GRZ von 0,3 bewegt sich im Rahmen der tatsächlich vorhandenen GRZ der Umgebungsbebauung an der westlichen Sindelfinger Straße.</p>

	<p>Grünkonzept Entfernte und beschädigte Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden bzw. alle Bäume, die im Bestandsplan vom 10.02.2012 als erhaltungswürdig gekennzeichnet sind, sollen erhalten bleiben.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes können insbesondere auf Grund der geplanten Tiefgarage und der geänderten Anordnung der Verkehrsflächen im Bereich des Quartiersplatzes nur wenige Bäume außerhalb des Gewässerrandstreifens erhalten werden. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze gewinnen die oberirdischen Freiflächen an Aufenthaltsqualität. Dazu kommt, dass das Gelände innerhalb des Quartiers deutlich erhöht werden muss, um sowohl die Anforderungen an die Hochwassersicherheit wie auch an die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnhäuser zu erfüllen.</p> <p>Für die entfallenden Bäume sind umfangreiche Ersatzpflanzungen geplant und durch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
	<p>Quartiersplatz Der Quartiersplatz wird nicht als Aufwertung für das Gebiet gesehen solange dieser auch als Wendeschleife für den Stadtbus dient. Auf den Quartiersplatz könnte verzichtet werden, wichtig ist lediglich die Gestaltung und Ausführung der Neubebauung.</p>	<p>Eine Wendefläche für den Bus ist erforderlich, da die Sindelfinger Straße in einer Sackgasse endet. Diese Wendefläche kann entweder so wie bisher als reine Straßenverkehrsfläche ausgebildet werden oder mit einem Mehrfachnutzen versehen einen Quartiersplatz bilden, der nur wenige Minuten in jeder Stunde durch den Stadtbus in Anspruch genommen wird. In der übrigen Zeit kann er durch die Anwohner ohne Einschränkungen genutzt werden. Die Aufenthaltsqualität ist gegenüber der heutigen Situation deutlich größer, die Bedürfnisse der Fußgänger stehen im Vordergrund, die Straßenverkehrsfläche wird zurückgebaut. Bei der Neubebauung wurde auf eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers geachtet und die innere Erschließung entsprechend gestaltet und gegliedert. Die Qualität der Ausführung der Gebäude wird durch Beteiligung des Gestaltungsbeirats sichergestellt.</p>