

	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Landratsamt Tübingen (24.07.2013)	<p>Übersendung B-Planexemplar ans RP Nach Inkrafttreten des B-Planes ist eine Mehrfertigung an das Regierungspräsidium für die Aufnahme ins Raumordnungskataster zu übersenden</p>	<p>Das Landratsamt erhält eine Mehrfertigung nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>
	<p>Niederschlagswasserbeseitigung Das anfallende Niederschlagswasser soll durch Versickerung auf dem eigenen Baugrundstück beseitigt werden. Hier ist die Schadlosigkeit der Beseitigung im Bebauungsplan zu gewährleisten. Geprüft werden sollte, ob die Untergrundverhältnisse hierfür geeignet sind. In den bestehenden B-Plänen wird aufgeführt, dass der Bereich durch Staunässe und eine stark abflussdämpfende Wirkung gekennzeichnet ist.</p>	<p>Die Untergrundverhältnisse sind für eine Versickerung auf dem Baugrundstück ungeeignet. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern, Fußwegen und Parkplätzen ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.</p>
	<p>Immissionsschutz Insbesondere ein Nachtbetrieb kann einen Lärmkonflikt mit der im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzung auslösen. Da der B-Plan konkret auf das Vorhaben der Firma Brennenstuhl zugeschnitten ist, wird die Untersuchung im Rahmen des B-Planverfahrens angeregt.</p>	<p>Von Seiten der Firma Brennenstuhl GmbH und Co. ist keine Nacharbeit vorgesehen. Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die sich hieraus ergebenden Emissionskontingente LEK wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (23.07.2013)	<p>Geotechnische Hinweise Nach Geologischer Karte bildet im Planungsgebiet quartärer Lösslehm mit nicht im Detail bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund sind oberflächennah verwitterte Gesteine des Unterjuras, vermutlich teilweise bituminöse Ton-, Mergel- und Kalksteine der Arienkalk- bzw. Obtususton-Formation zu erwarten. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer</p>	<p>Die Untergrundverhältnisse sind für eine Versickerung auf dem Baugrundstück ungeeignet. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern, Fußwegen und Parkplätzen ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Informationen zu den Bodenverhältnissen und die Empfehlung zur Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden. Sowohl Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein. Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (im Grenzbereich zur überlagernden Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Tonmergelsteinen („Ölschiefer“) zu rechnen. Letztere neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation und sollten bei Antreffen durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (30.07.2013)</p>	<p>Telekommunikationslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet (gem. Plan in der Straße „Im Hofstrüttele“) befinden sich Telekommunikationslinien. Der Bestand und Betrieb muss weiterhin gewährleistet werden. • Hinweis, dass in allen Straßen/Gehwegen geeignete Leitungstrassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind • Hinweis, dass das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten ist • Hinweis, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen frühstmöglich angezeigt werden müssen. 	<p>Die Straße im Hofstrüttele ist bereits ausgebaut und grenzt lediglich im Norden an das Plangebiet an. Der Hinweis bzgl. der Baumstandorte wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (15.08.2013)</p>	<p>Hinweis auf § 20 DSchG „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1.Stellungnahme	<p>Bebauung Die geplante Bebauung der Firma Brennenstuhl GmbH und Co. ist zu groß Sie entspricht eher der Bebauung in einem Industriegebiet.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II-südwestlicher Bereich“ wird das bestehende Planungsrecht erweitert. Die Baugrenzen werden im Süden um 5 m und im Norden um 2 m vergrößert. Zudem wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 angehoben. Die Gebäudehöhe wird im Süden von 10 m auf bis zu 16 m erhöht. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch Obstbäume, ein für Ortsränder typisches Gestaltungselement, ausgebildet. Die Bebauung soll hierdurch schonend in den Landschaftsraum eingebunden und deren visuelle Wirkung reduziert werden. Unterstützt wird dies durch die festgesetzte Fassadenbegrünung. Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m müssen demnach zu mindestens 30% mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen begrünt werden. Die Gebäudehöhe wird im Norden in einer Tiefe von 15 m auf max. 10 m reduziert. Hierdurch wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zu den im Norden anschließenden Gewerbeflächen geschaffen. Insofern können die Gebäude verträglich in die nähere Umgebung eingebunden werden.</p> <p>Ein Industriegebiet ist nicht geplant. Es werden nur gewerbegebietstypische Nutzungen zugelassen. Dementsprechend wird ein Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt.</p>
	<p>Die Beeinträchtigungen der Angrenzer durch Lärm, Dreck, Verschattung und Staub wirken wertmindernd.</p>	<p>Die im Norden angrenzenden Baugrundstücke werden durch die Planung nicht in einem relevanten wertmindernden Maß beeinträchtigt. Die Vor- und Neubelastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe, Gerüche und Dreck wird aufgrund der Nutzung und Größe des Gebietes als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Zur Vermeidung von Immissionen ist eine Verbrennung von Stoffen und Produkten zum Zwecke der Abfallbeseitigung sowie von festen Stoffen zum Zwecke der Erzeugung von Prozesswärme ausgeschlossen.</p> <p>Aufgrund der gewerblichen Vor- und Neubelastungen des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und einem darauf aufbauenden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellenden Gutachtens wird sichergestellt, dass an den maßgebenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Die Überplanung der Gewerbeflächen hat zur Folge, dass die nördlich angrenzenden Bauflächen z.T. weitergehend verschattet und damit beeinträchtigt werden. Speziell die bestehenden Wohngebäude werden bei einer ma-</p>

		ximalen Bebauung von Ende November bis Ende Januar verschattet. Dies sind ca. 10 Tage mehr als nach dem vorhandenen Planungsrecht. Diese Beeinträchtigung wird als hinnehmbar eingestuft, da die Abstandflächen der Landesbauordnung für ein Gewerbegebiet bei weitem eingehalten werden. Im Gewerbegebiet beträgt der Abstand mindestens 0,125 der Wandhöhe. Ferner werden sogar die Grundsätze des energetisch optimierten Städtebaus weitgehend eingehalten. Bei diesem beträgt das Verhältnis zwischen Wandhöhe der Gebäude und Abstand der Gebäude zueinander 2,7. Der Abstand der Baufelder beträgt im vorliegenden Fall bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m rund 27m und bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 16m ca. 45m.
	Anlass, Erforderlichkeit Bebauungsplan Der Bebauungsplan darf nicht nur für das Vorhaben der Fa. Brennenstuhl aufgestellt werden, sondern muss aus Gleichheitsgründen – vor allem auch Bodenwertmäßig, für das gesamte Gebiet Hofstrütle aufgestellt werden.	Anlass für den Bebauungsplan ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurzfristig benötigte Halle der Firma Brennenstuhl GmbH und Co. Die Stadt möchte die Firma langfristig am Standort halten und hat deshalb das Ziel, Gewerbeflächen im Bereich von bereits bestehendem Planungsrecht zu erweitern. Dadurch wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Entsprechend dem Bestand werden nördlich der Straße „Im Hofstrütle“ kleinteiligere Gewerbenutzungen angestrebt, südlich der Straße sind auch größere Gewerbebetriebe gewünscht. Insofern besteht nicht die Erforderlichkeit, das nördliche, bereits weitgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet, neu zu überplanen.
2.Stellungnahme	Anlass, Erforderlichkeit Bebauungsplan Der Bebauungsplan dient nur für das Vorhaben der Fa. Brennenstuhl. Ein an sich rechtswidriges Bauvorhaben soll legalisiert werden.	Das Bauvorhaben wird mit dem neuen Bebauungsplan planungsrechtlich legitimiert. Ansonsten wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	Die anderen Gewerbetreibenden müssen gleich behandelt werden. Es darf kein Exklusivrecht für die Fa. Brennenstuhl geschaffen werden (Verletzung der Gleichbehandlungsgrundsatzes)	Es wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	Das Bebauungsplanverfahren wird nur durchgeführt, um die mit Wegzug drohende Bauherrschaft zu beruhigen. Die Untersuchungen der externen Logistikberatungsfirma sind nicht veröffentlicht und sollen zur Verfügung gestellt werden.	Die Untersuchungen der Logistikfirma sind der Verwaltung bekannt und belegen transparent und nachvollziehbar, dass die Logistik am Standort in Pfrondorf erweitert werden muss. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt.
	Standortalternativen sind nur unzureichend geprüft worden, insbesondere wurde eine Erweiterung nach Süden oder ein kompletter Neubau an anderer Stelle nicht erwogen.	Eine Erweiterung nach Süden ist aufgrund des landwirtschaftlichen Weges und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich derzeit nicht angedacht. Flächen für einen kompletten Neubau sind nicht vorhanden. Dies wäre auch wirtschaftlich nicht zu vertreten.

	<p>Bebauung Die Bebauung beeinträchtigt die Angrenzer durch Verschattung, Lärm, Gestank, Dreck, zusätzliche Verkehrsbelastung (Leistungsfähigkeit und Lärm) . Dies wird nicht gewürdigt.</p>	Es wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	Es tritt eine Wertminderung um mindestens 40% ein.	Es wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	Die Stellplätze sind unklar, es wird ggf. auf der Straße geparkt.	Die für das Bauprojekt erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen. Öffentliche Straßen werden hierfür nicht in Anspruch genommen.
	Die Bebauung wird als zu groß eingeschätzt.	Es wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	Nach dem Bebauungsplan handelt es sich im Gebiet Hofstrüttele zwar um ein Gewerbegebiet, aufgrund der vorhandenen Nutzungen liegt jedoch eher ein Mischgebiet vor. Dadurch ist das Miteinander von Wohnen und Gewerbe bisher sichergestellt.	Das Gebiet „Hofstrüttele, Teil II“ ist im Bestand ein Gewerbegebiet und wird auch künftig ein Gewerbegebiet bleiben. Reine Wohnnutzungen sind im Gewerbegebiet weder vorhanden noch in Zukunft planungsrechtlich zulässig.
	Das Bauvorhaben wird in Verbindung mit den Bestand das Gebiet nach Süden hin „absperren“	Es wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.
	<p>Anwendung beschleunigtes Verfahren Das beschleunigte Verfahren sei formal nicht anwendbar, weil es sich nicht um eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt und eine Umweltverträglichkeitsprüfung, bedingt durch die hohe Flächenversiegelung (21.085 m² bzw. hohe Geschossfläche) erforderlich ist. Aufgrund der weitreichenden Flächenversiegelung und der hohen Geschossfläche ist eine Umweltprüfung durchzuführen. (UVp)</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird eine intensivere bauliche Ausnutzbarkeit von bereits bestehenden und in Teilen bebauten Gewerbeflächen geschaffen. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB grundsätzlich angewandt werden kann. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Weitere Planänderungen im Gewerbegebiet Hofstrüttele sind nicht vorgesehen, so dass keine anderen Bebauungspläne vorliegen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b sind nicht gegeben. Die nächsten Gebiete befinden sich ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes.</p> <p>Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dass ein Gewerbegebiet für UVP-pflichtige Vorhaben in beson-</p>

		<p>derer Weise in Betracht kommen kann, bedeutet nicht, dass Bebauungspläne mit dieser Artfestsetzung einem beschleunigten Verfahren nicht zugänglich sind. Der Bebauungsplan ist zwar ein „Angebotsbaugebungsplan“, zielt aber im vorliegenden Fall darauf ab, Planungsrecht für ein Controlling-, Prüf- und Logistikcenters zu schaffen, welches an sich kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Beherbergungs- und selbstständige Einzelhandelsbetriebe sowie Parkplätze mit einer Größe von 0,5 ha ausgeschlossen, wodurch Bauvorhaben gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.1 ff der Anlage 1 des Gesetzes zur UVPG nicht zulässig sind. Mit dem Vorhaben wird auch kein Städtebauprojekt nach Punkt 18.7 begründet. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO von unter 20.000 m² zugelassen. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden.</p>
	<p>Verschattungsstudien Der Grad der Verschattung fällt um 25% trotz abgestufter Bauvariante stärker aus. Der Nachweis aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes wurde nicht geführt. Die Verschattungsstudien wurden seitens der Verwaltung nicht geprüft. Durch die zusätzliche Verschattung entstünden erheblich höhere Heizkosten (insb. Verschattung im EG), die Solaranlage könnte nicht mehr effizient betrieben werden. Die Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse werden erheblich beeinträchtigt</p>	<p>Bei der Verschattungsstudie handelt es sich um eine überschlägige Prüfung. Aufgrund der großen Abstände zwischen den gewerblichen Baufeldern (ca. 27 m bzw. 42 m) und der relativ geringen zulässigen Gebäudehöhen (10m bzw. 16m) im Plangebiet wird eine weitergehende und differenziertere Betrachtung für nicht notwendig erachtet. Darüber hinaus wird auf die 1.Stellungnahme verwiesen.</p>
3.Stellungnahme	<p>Erschließung Der westlich verlaufende Feldweg soll nicht schleichend zur Erschließungsstraße für den westlichen Teil des Grundstücks der Fa. Brennenstuhl werden.</p>	<p>Eine Erschließung über den westlich verlaufenden Feldweg ist nicht geplant.</p>
	<p>Im Bereich Feldweg/Blaihofstraße ist eine Hilfe für die Querung von Fußgängern vorzusehen.</p>	<p>Der Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplangebiets. Ein Straßenumbau ist nicht vorgesehen.</p>
4.Stellungnahme (Unterschriftenliste)	<p>14 Anlieger fordern die Einhaltung des geltenden Bebauungsplanes und lehnen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Fa. Brennenstuhl ab.</p>	<p>Siehe oben.</p>