

**Bebauungsplan „Güterbahnhof“**  
**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Anlage 5 zu Vorlage 262/2014

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Eisenbahn-Bundesamt (24.01.2013)	<p><u>Flächen der Eisenbahn</u></p> <p>Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich teilweise um Flächen der Eisenbahn des Bundes. Diese Flächen sind aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG, § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gem. § 23 AEG von Bahnbetriebsflächen freigestellt worden sind. Ein Antrag auf Freistellung ist beim Eisenbahnbundesamt bisher noch nicht eingegangen.</p>	<p>Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer wurden zwei Freistellungsanträge für die Gbf-Fläche beim Eisenbahnbundesamt gestellt (Antrag 1: Fläche aurelis, Antrag 2: Fläche DB Netz AG). Die Freistellung der aurelis-Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 14.7.2014 erfolgt. Die Freistellung der DB-Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 28.7.2014 erfolgt.</p>
Polizeidirektion Tübingen (04.02.2013)	<p><u>Linksabbieger auf der B 28</u></p> <p>Die Erforderlichkeit für einen Linksabbieger von der B 28 in die Eisenbahnstraße sollte begründet werden. Da bereits durch die vorhandene Signalisierung in der Reutlinger Straße die Leistungsfähigkeit der Straße deutlich herabgesetzt ist, sollten weitere Eingriffe in die Flüssigkeit des Verkehrs kritisch betrachtet werden.</p> <p><u>Tempo 30 in der Eisenbahnstraße</u></p> <p>Gegen die Ausweisung der Eisenbahnstraße mit Tempo 30 bestehen keine Einwände. Schutzstreifen sind auf Tempo 30 Straßen nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Einrichtung des Linksabbiegers ist aufgrund der nutzungsintensiven Neubebauung erforderlich. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte ebenfalls eine signaltechnische Untersuchung, mit dem Ergebnis, dass dieser sich problemlos in die „grüne Welle“ integrieren lässt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzstreifen sind hier zwar verkehrstechnisch nicht notwendig, aber zur Förderung des Fahrradverkehrs trotzdem gewünscht.</p>
Pro RegioStadt- bahn e.V. (07.02.2013)	<p><u>Haltepunkt Stadtbahn</u></p> <p>Der Haltepunkt für die Stadtbahn in der Mitte des Gebiets wird befürwortet. Die östlichen und westlichen Partien des Gebiets haben jedoch große Entfernungen zur Haltestelle zurückzulegen. Es ist darzulegen, wie weiter entfernte Partien mit dem ÖPNV den Haltepunkt erreichen können.</p>	<p>Der mittige Haltepunkt wurde so gewählt, dass möglichst viele Gebiete in relativ kurzer Entfernung den Haltepunkt auch fußläufig erreichen können.</p>

	<p>Bei der Ausgestaltung der Haltepunkte ist auf eine bauliche Einbindung zu achten, die z. B. Wetterschutz vorsieht sowie Einrichtungen zur Fahrgastinformation, Fahrradboxen, Bushaltestelle, PKW-Anfahrt, Taxi-stand usw.</p> <p>Bei einem Sachzusammenhang zwischen Regionalstadtbahn-Gleisanlagen und Haltepunkt sowie Plangebiet könnte gegebenenfalls eine Finanzierung hergeleitet werden. Der Bau sollte zeitgleich mit den übrigen Erschließungsarbeiten erfolgen.</p> <p>Die für die Regionalstadtbahn benötigten Flächen (Gebäude, Gleise, Bahnsteig, Oberleitungen, Lärmschutz usw.) sollte aus dem Entwidmungsverfahren ausgenommen werden, da es einfacher ist, wenn neue Bahnanlagen auf für Bahnbetriebszwecken gewidmeten Flächen realisiert werden.</p> <p>Die Freihaltetrasse für das Gleis mit einer Breite von 5 m ist zu schmal. Es gilt eine Gesamtbreite von mind. 7 m (wenn Gleis direkt neben vorhabendes Gleis gebaut wird), sofern der Abstand vom nächsten Gleis 4 m beträgt. Der Abstand von der Gleismitte des neuen Gleises bis zum Nichtbahngelände wäre mit mind. 5 m anzusetzen, einschließlich Randweg, Entwässerung, Oberleitungsmasten mit Fundamenten. Die Fläche für baulichen Lärmschutz ist in diesen Angaben noch nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Das Thema Bahnlärm und Lärm der neuen Bahnanlagen ist zu überprüfen, insbesondere auch im Hinblick auf den Wegfall des Schienenbonus.</p> <p><u>Fehlende Wartungsanlagen der Regionalstadtbahn</u></p> <p>Für Wartungsanlagen der Regionalstadtbahn ist in Tübingen vermutlich kein Platz.</p>	<p>Die Ausgestaltung der Haltepunkte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt ist für die Ausgestaltung außerdem nicht zuständig, wird aber entsprechende Forderungen in das Planungsverfahren zur Regionalstadtbahn einbringen.</p> <p>Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Träger der Regionalstadtbahn. Ein zeitgleicher Bau wäre zwar wünschenswert, ist aber aufgrund der unterschiedlichen Verfahren und Planungsstände voraussichtlich nicht möglich.</p> <p>Die Flächen für die Regionalstadtbahn bleiben Bahnflächen.</p> <p>Die Trassenbreiten wurden von der DB geprüft und mit der zuständigen Eisenbahnaufsichtsbehörde abgestimmt (Grundsatz: Wenn Infrastrukturgesellschaften der DB als Bauträger auftreten, ist das Eisenbahnbundesamt zuständig. Wenn die Stadt als Bauträger auftritt, ist das Eisenbahnreferat im MVI zuständig). Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht realisiert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das u. a. die Auswirkungen des Bahnlärms auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen untersucht hat. Der Wegfall des Schienenbonus ab 1.1.2015 ist bereits berücksichtigt. Die Ergebnisse sind planungsrechtlich in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Das Thema Einrichtung von Wartungsanlagen der Regionalstadtbahn ist im Rahmen der gesamtstädtischen Regionalstadt-</p>
--	--	---

	<p><u>Verschwenkung der Eisenbahnstraße</u> Die Kurvenradien der verschwenkten Eisenbahnstraße scheinen relativ eng.</p> <p><u>Vorhaltefläche für Schienengüterverkehr</u> Wenn der Schienengüterverkehr wieder zunimmt, wäre eine Ladestelle sinnvoll.</p> <p><u>Bahntransport Fa. Kemmler</u> Gegebenenfalls sollte für die Fa. Kemmler eine Option für Bahntransport (z. B. Abzweig) vorgesehen werden.</p>	<p>bahnplanung zu prüfen.</p> <p>Die Kurvenradien wurden ingenieurtechnisch überprüft und sind ausreichend.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Erforderlichkeit von Ladestellen für den Schienengüterverkehr ist durch die Bahn zu prüfen. Für den Wegfall der Ladestraße im Plangebiet wurde östlich des Plangebiets eine neue Ladestraße gebaut.</p> <p>Die Firma Kemmler hat auf entsprechende Nachfrage keinen Bedarf für Bahntransport angemeldet, auch nicht für die Zukunft.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen (14.01.2013)</p>	<p><u>Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB</u></p> <p>Dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB muss entsprochen werden. Das Flächennutzungsplanverfahren muss parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt werden.</p> <p><u>Vorläufiger Umweltbericht</u></p> <p>Das empfohlene Ersatzbiotop für die stark gefährdete Wildbienenart Thyreus orbatus, die im Artenschutzprogramm BaWü aufgenommen ist, ist aus fachlicher Sicht nicht geeignet. Es wird empfohlen, mit dem Landschaftsplanungsbüro Dr. Paul Westrich (07071/367290, <a href="mailto:eucera@paul-westrich.de">eucera@paul-westrich.de</a>) aufzunehmen, der das Artenschutzprogramm Wildbienen im Regierungsbezirk Tübingen betreut.</p> <p>Die Abarbeitung der streng geschützten Zauneidechsen ist unvollständig. Die Schlussfolgerung, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht mehr tangiert werden, wird nicht geteilt. Die Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen wie auch die Baufeldfreimachung</p>	<p>Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde im Frühjahr 2013 bereits eingeleitet. Die FNP-Änderung befindet sich verfahrenstechnisch gerade in der erneuten Auslegung. Der Bebauungsplan wird erst dann rechtsverbindlich, wenn das Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen ist, der Flächennutzungsplan genehmigt und bekannt gemacht wurde (voraussichtlich März 2015).</p> <p>Nach erfolgter Abstimmung mit Dr. Westrich erfolgt als Ersatzbiotop für die stark gefährdete Wildbienenart Thyreus orbatus die Anlage einer Lößsteilwand auf den Flurstücken 6321 und 7098. Die Ausführung erfolgt im Herbst 2014 nach den von Dr. Westrich überreichten Unterlagen.</p> <p>Am 18.6.2013 wurde ein Ausnahmeantrag vom Tötungsverbot beim Regierungspräsidium TÜ gestellt. Die diesbezügliche Ausnahmegenehmi-</p>

	<p>tangiert dieses Verbot. Selbst bei sorgfältigster Durchführung der Umsiedlung wird es nicht gelingen, sämtliche Individuen zu fangen bzw. zu vergrämen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung einzelne Tiere zu Tode kommen. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatschG sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung darzulegen.</p> <p><u>Straßenbau</u></p> <p>Entlang der B 28 ist ein mindestens 15 m breiter, nichtüberbaubarer Grundstücksstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand einzuplanen.</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenfläche dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Hochbauten, Stellplätze, Garagen, Lagerflächen) nicht zugelassen werden.</p> <p><u>Werbeanlagen</u></p> <p>Werbeanlagen sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO (Verkehrssicherheit) auf dieser nicht überbaubaren Fläche unzulässig.</p> <p>Werbung ist zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 28 und den künftigen Gebäuden nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach. Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone und ähnliches sind auszuschließen.</p> <p><u>Zufahrten von der B 28</u></p> <p>Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der B 28 werden nicht gestattet. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.</p> <p>Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit.</p> <p><u>Linksabbiegespur Reutlinger Straße-Eisenbahnstraße</u></p> <p>Zum Linksabbieger kann erst nach Vorlage des Verkehrsgutachtens Stellung genommen werden.</p>	<p>gung wurde vom RP TÜ am 1.7.2013 erteilt.</p> <p>Der geforderte 15 m-Streifen wird eingehalten.</p> <p>Die Forderung wird eingehalten. Ein privater Traufstreifen zwischen Baugrenze und öffentlicher Fläche ist hier nicht vorhanden. Auf der öffentlichen Fläche bis zur B 28 sind lediglich Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Ist im grafischen Teil des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Information wird an die späteren Investoren weitergegeben.</p> <p>Das Verkehrsgutachten liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass der Linksabbieger verkehrstechnisch problemlos integriert werden kann. Die Baulast für innerörtliche Bundesstraßen ist ab 1.1.2014 auf die Stadt Tübingen übergegangen.</p>
--	---	---

	<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Der B 28 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des B-Planes einschließlich der Straßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Das Baugebiet ist durch die B 28 vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung beteiligt sich nicht an Kosten für Schallschutzmaßnahmen oder sonstigen Maßnahmen.</p> <p><u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u></p> <p>Anpassungsarbeiten, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Änderungen im Bereich der B 28 dürfen nur in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung vorgenommen werden.</p> <p><u>Freistellung</u></p> <p>Das RP geht davon aus, dass das Entwidmungsverfahren beim EBA eingeleitet wurde und der Antrag auf Freistellung gestellt wurde.</p>	<p>gen.</p> <p>Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet sieht vor, das Areal gemäß Allgemeinem Kanalisationsplan (AKP) über die bestehenden Mischwasser-Kanäle unter dem Gleisbett Richtung Norden und unter der Eisenbahnstraße Richtung Osten zu entwässern.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Vorbelastung durch die B 28 berücksichtigt hat. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baulast für innerörtliche Bundesstraßen ist ab 1.1.2014 auf die Universitätsstadt Tübingen übergegangen.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer wurden zwei Freistellungsanträge für die GbF-Fläche beim Eisenbahnbundesamt gestellt (Antrag 1: Fläche aurelis, Antrag 2: Fläche DB Netz AG). Die Freistellung der aurelis-Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 14.7.2014 erfolgt. Die Freistellung der DB-Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 28.7.2014 erfolgt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (14.2.2013)</p>	<p><u>Leitungstrassen</u></p> <p>In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Straßen- und Leitungsplanung wurde von den Projektträgern aurelis/DB beauftragt. Das planende Ingenieurbüro übernimmt die Koordination.</p> <p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt, sofern es um die Neuanlage oder Änderung von</p>

	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FG für Straßen und Verkehrswesen, 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der notwendigen Koordinierungsarbeiten ist der Baubeginn mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.</p> <p>Es wird um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom gebeten: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“</p>	<p>Straßen geht.</p> <p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt, sofern es um die Neupflanzung von Bäumen geht.</p> <p>Erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bitte wird an die Eigentümer weitergegeben. Diese Dienstbarkeit ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen – Denkmalpflege (18.02.2013)</p>	<p><u>Kulturdenkmal Güterhalle</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Güterhalle mit Verwaltungsgebäude (genaue Beschreibung liegt bei). Das Kulturdenkmal ist im Plan entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Gegen den geplanten Abbruch von Teilen der Güterhalle bestehen erhebliche Bedenken. Im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren ist zu klären, ob und inwieweit Teilabbrüche des Kulturdenkmals möglich wären.</p>	<p>Hinweis: Zum Umgang mit der Güterhalle gab es einen engen Austausch mit dem RP Tübingen im bisherigen Verfahren.</p> <p>Zur Umsetzung des Projektes sind aufgrund der hohen Freimachungskosten bestimmte wirtschaftliche Voraussetzungen im Hinblick auf die bauliche Dichte erforderlich. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes und auch über das durchgeführte Wettbewerbsverfahren der vollständige Erhalt der Güterhalle einschließlich der rückwärtigen überdachten Laderampe überprüft. Dabei konnte herausgearbeitet werden, dass eine Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebiet bei einem vollständigen Erhalt des Kulturdenkmals nicht städtebaulich vertretbar durchführbar ist. Bei einem vollständigen Erhalt hätte auf die Entwicklung verzichtet werden müssen, eine Aktivierung dieser innenstadtnahen Entwicklungspotenziale wäre nicht möglich gewesen. Vor diesem Hintergrund ist nach Abwägung kein kompletter sondern lediglich ein wesentlicher Erhalt</p>

		<p>des Gebäudekomplexes möglich. Die Eingriffe führen nach Aussage des RP TÜ zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft, weshalb auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet wurde.</p> <p>Ein diesbezüglicher Teilabbruchantrag beim RP TÜ wurde von Seiten der Projektträger aurelis/DB bereits gestellt und ist in Bearbeitung.</p>
<p>DB Services Immobilien GmbH (11.02.2013)</p>	<p><u>Planfestgestellte Fläche</u></p> <p>Eine Fläche im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Es handelt sich um eine planfestgestellte Bahnanlage. Die Planungshoheit kann auf die Gemeinde nur durch Entwidmung der Fläche übergehen. Erst dann kann der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen. Grundlage für das Freistellungsverfahren ist die Feststellung der Entbehrlichkeit für den Bahnbetrieb. Vor einer Verlegung der auf der Bahnfläche befindlichen Bahnanlagen ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht möglich.</p> <p><u>Unterführung</u></p> <p>Für die Kreuzungsmaßnahme, für den Fußgängerverkehr, mit dem Bahngelände ist mit der DB eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Hecke gepflanzt werden. Zuständig ist der künftige Grundstückseigentümer. In der Baugenehmigung ist die Einfriedung als Auflage zu fordern.</p> <p><u>Pflanzungen</u></p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Sie sind nach Richtlinie 882 zu planen und herzustellen. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzu-</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der geplanten Unterführung wird zeitlich nicht im Zusammenhang mit der Bebauung des Güterbahnhofareals erfolgen sondern Bestandteil der gesamtstädtischen Planungen zur Regionalstadtbahn sein.</p> <p>Als Einfriedung zur Bahn wird von den Projektträgern aurelis/DB ein Zaun errichtet. Herstellung und Unterhaltung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Direkt angrenzend wird zum Plangebiet hin ein 1,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt.</p> <p>Die Anforderungen werden, soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, beachtet.</p>

	<p>halten. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind Überhänge zu vermeiden, so dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.</p> <p><u>Immissionen von Bahnanlagen</u></p> <p>Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören z. B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p><u>Oberleitungen</u></p> <p>Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Die Schutzabstände sind einzuhalten. Der Mindestabstand zu den spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen nach den entsprechenden DIN-Vorschriften einzuhalten.</p> <p><u>Abwässer und Oberflächenwässer</u></p> <p>Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht aufs Bahngelände geleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p><u>Beleuchtungsanlagen</u></p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.</p> <p><u>Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zu verbleibenden Gleisanlagen</u></p> <p>Auf ausreichende Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten (für Störungen, Inspektionen, Instandhaltungsmaßnahmen).</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das u. a. die Auswirkungen des Bahnlärms auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen untersucht hat. Die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Die nebenstehenden Anmerkungen werden außerdem als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anforderungen werden, soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt. Ansonsten ist dies bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Die Anmerkung wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden für die künftigen Bauherrn als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung bleiben ausreichend Zugangsmöglichkeiten über die nördliche, parallel zum Gleisbett verlaufende Erschließungsstraße bestehen.</p>
--	---	---

	<p><u>Bauanträge</u></p> <p>Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der DB Services zur Stellungnahme zuzuleiten.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb (12.02.2013)</p>	<p><u>Regionalplanentwurf 2013</u></p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfs sind der westliche und südliche Teil als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (14.02.2013)</p>	<p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars, die von bindigem Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Gipskeuper-Formation, an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sollten im Zuge der Neuordnung Eingriffe in den Baugrund bzw. die Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. die Erstellung von Versickerungsgutachten empfohlen.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Landratsamt Tübingen (20.02.2013)</p>	<p><u>Altlasten</u></p> <p>Die Ausführungen im vorläufigen Umweltbericht zu den im Plangebiet erfassten altlastenrelevanten Flächen sind nicht ausreichend. Es fehlt eine Bewertung dieser Flächen nach bodenschutzrechtlichen Maßstäben hinsichtlich der konkret geplanten neuen Nutzungen.</p> <p>Die Altlastensystematik sieht grundsätzlich nur die Erfassung stillgelegter Flächen/Anlagen vor. Durch die vollständige Aufgabe der bisherigen Nutzung des Plangebiets können sich neben den bereits erfassten Flächen noch weitere altlastenrelevante Flächen ergeben, die eine bodenschutzrechtliche Beurteilung erfordern und zu berücksichtigen sind.</p> <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die Verortung der externen Ausgleichsmaßnahmen fehlt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.</p>	<p>Die Fachbeiträge Altlasten für die aurelis-Fläche und die DB-Fläche wurden im Mai 2013 gutachterlich in Abstimmung mit dem LRA Tü (Abteilung Umwelt und Gewerbe) überarbeitet und im Juli 2013 durch ein ebenfalls mit dem LRA Tü abgestimmtes Maßnahmenkonzept im Zuge von Bodenaushub für beide Flächen ergänzt. In der Planzeichnung sowie im textlichen Teil des Bebauungsplans sind Altlasten durch eine Kennzeichnung aufgenommen.</p> <p>Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt und mit dem LRA Tü abgestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wiederherstellung Trockenmauern und</li> </ol>

	<p><u>Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen</u></p> <p>Der Erfolg der CEF Maßnahmen ist über ein Monitoring zu belegen. Die Ergebnisse müssen der UNB vorgelegt werden.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen sind einzuhalten. Als insektenschonende Leuchtmittel kommen LEDs oder Natriumdampf-Hochdrucklampen in Betracht.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sämtliche Kompensations- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zu überwachen.</p> <p>Die Duldung von Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken muss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert werden. Für aktives Zutun des privaten Grundstückseigentümers bedarf es einer Reallast. Die adäquate Bewirtschaftung und Pflege muss auf Dauer gewährleistet sein.</p> <p><u>Hochwasser</u></p> <p>Gemäß den Hochwassergefahrenkarten für den Neckar ist das Plangebiet bei einem HQ extrem betroffen. Dies sollte im Umweltbericht berücksichtigt werden.</p> <p><u>Wasserschutzgebiet Au</u></p>	<p>Revitalisierung der Wiesenflächen auf dem städtischen Flurstück 7212 Gewinn Rappenberghalde / Hennentalweg, Tübingen, Flurstückgröße ca. 1230 m<sup>2</sup> (-&gt; bereits hergestellte städtische Ökokontomaßnahme)</p> <p>2) Aufwertung im Rahmen der Durchführung von CEF-Maßnahmen auf Flst. 6321, 7098 östlich des Bebauungsplangebiets, ca. 6000 m<sup>2</sup> (-&gt; Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und den Projektträger aurelis/DB gesichert)</p> <p>Wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Verwendung insektenschonender und Streulicht vermeidender Leuchtmittel, wie z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten, wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt: Die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Fläche für CEF-Maßnahmen (s.o.) auf Bahngelände wird durch eine Dienstbarkeit abgesichert.</p> <p>Dies wurde im Umweltbericht berücksichtigt.</p>
--	--	--

	<p>Die Erweiterungsflächen für die Fa. Kemmler und Möck liegen teilweise im Wasserschutzgebiet Au. Ein Teil der Erweiterungsfläche liegt innerhalb der Zone II. Das Bauverbot der Wasserschutzgebietsverordnung steht der Überplanung der Zone II entgegen. Die Fläche Zone II sollte aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Lärmbelastung des Gebiets ist im weiteren Verfahren abschließend zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Zu diesem Thema hat eine enge Abstimmung zwischen der Stadt Tü und dem LRA Tü stattgefunden. Im Bereich der Wasserschutzzone II sind keine gewerblichen Flächen vorgesehen. Im Bebauungsplan wurde hier private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Neuordnung des Güterbahnhofsareals sind allerdings weitere bauliche Maßnahmen in dieser Zone erforderlich (z.B. Verlegung der bestehenden Eisenbahnstraße mit Geh- und Radweg, Verlegung Kabel und Mischwasser-Kanal) erforderlich. Für diese Maßnahmen wurde am 2.7.2013 ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung gestellt. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde am 31.7.2013 erteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss folglich nicht geändert werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das u. a. die Auswirkungen des Bahnlärms auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen untersucht hat. Die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.</p>
<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.	