

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ölmühle“
Umgang mit den Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
aus der frühzeitigen Beteiligung**

Anlage 6 zu Vorlage 330/2014

	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Landratsamt Tübingen (22.11.2012)	<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>Artenschutz Im Plangebiet gibt es Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und Amphibien/Reptilien geeignet sind. Diese Einschätzung ist durch einen Fachgutachter näher zu untersuchen, damit kein Verstoß gegen Artenschutzverbote vorbereitet wird. Gegebenenfalls wird eine spezielle Artenschutzprüfung erforderlich.</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag erstellt. Zum Schutz von Vögeln sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich von 1.Oktober bis 28.Februar möglich. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte genutzt werden. Aus Sicht des Artenschutzes wird das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Bäumen und Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Neubebauung sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme für die große Wiesenameise erforderlich. Beide Maßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Durch den Erhalt des Baumbestandes entlang des Mühlbaches wird die im Bach lebende Groppe geschützt. Der mit der Umsetzung des zentralen Platzbereiches verbundene Eingriff in den FFH - Lebensraumtyp Auwald muss nach Abstimmung mit dem Landratsamt nicht ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz werden nicht erforderlich.</p>
	<p>Niederschlagswasser In der weiteren Planung sind die Möglichkeiten zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers zu prüfen.</p>	<p>Die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren geprüft und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Eine Einleitung in den Vorfluter ist aufgrund der im Bereich des Mühlenviertels zu verzeichnenden hohen Pegelstände bei Starkregenereignissen nicht möglich. Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist deswegen auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von sonstigen</p>

		befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkfläche genutzt werden. Sofern eine Versickerung aus Boden- bzw. Altlastengründen oder technisch nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über Rückhalt in den Kanal eingeleitet werden.
	<p>Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten für die Steinlach mit Zuflüssen ist das Plangebiet bei einem HQ extrem betroffen. Eventuell geplante Umgestaltungen des Mühlbachs sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	Die Umgestaltungsmaßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und sind Teil des Befreiungsantrages für den Gewässerrandstreifen.
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (3.12.2012)</p>	<p>Geotechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach und des Mühlbachs, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. • Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt oder wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. • Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 	Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (03.12.2012)</p>	<p>Telekommunikationslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Eine Neuverlegung oder Änderung ist derzeit nicht geplant. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. • Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweite- 	Die Anregungen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. In den Bauflächen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Leitungen der Telekom, die zum Teil verlegt werden müssen. Im Zuge des Um-, und Neubaus der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Hochbauplanung wird die Telekom beteiligt werden. Für auf öffentlichen Verkehrsflächen verlaufende Trassen wird keine Dienstbarkeit benötigt. Zudem ist die Eintragung von Dienstbarkeiten für alle

	<p>rung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Es ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist rechtzeitig mit der Telekom Kontakt aufzunehmen. • Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung geeigneter TK-Linien im Baugebiet. • Es wird um Eintrag einer Dienstbarkeit für alle bebaubaren Grundstücke die einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt, gebeten. Wortlaut: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung. 	<p>Baugrundstücke weder geboten noch zweckmäßig. Im Plangebiet sind auch keine Trassen ersichtlich, deren Sicherung durch Ausweisung eines Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet werden müsste. Der Hinweis zu den Baumpflanzungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (13.12.2012)</p>	<p>Denkmalpflege</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch das Planungsgebiet verläuft der Mühlbach. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden archäologische Befunde zur Wasserführung erhalten haben, die in Zusammenhang mit der nahegelegenen (abgegangenen oder ehemaligen?) Ölmühle stehen. Auf §20 DSchG wird deshalb nachdrücklich hingewiesen. • In die Hinweise zum Bebauungsplan sollte folgender Hinweis auf § 20 DSchG 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 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.“ 	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (03.12.2012)</p>	<p>Parallelverfahren FNP-Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und B-Plan zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Planes ein FNP Stand erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNPs entwickelt sein wird. 	<p>Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Ein Parallelverfahren ist insofern nicht erforderlich.</p>

	<p>Artenschutzverbote</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist zu prüfen, ob sich artenschutzrechtliche Verbote als dauerhaftes rechtliches Risiko erweisen. <p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angeregt wird, Immissionsmessungen zum Geruch durchzuführen • Angeregt wird, ein Gutachten zur lokalklimatologischen Situation im Plangebiet. 	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zum Landratsamt</p> <p>Die Nutzung als Ölmühle wurde inzwischen aufgelassen. Insofern wird eine Untersuchung zu Geruchsemissionen nicht erforderlich.</p> <p>Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden und die Erstellung hoher Baukörper kann sich auf das Klima der zu untersuchenden und angrenzenden Nutzungen auswirken.</p> <p>Zur Bewertung der klimatischen Situation im Plangebiet kann die Strömungsuntersuchung und Belüftungsanalyse bei Kaltluftsituationen im Rahmen des Bebauungsplanes „Steinlachwasen“ vom 14.01.2013 herangezogen werden. Die Untersuchung ergab für das Gewerbegebiet Steinlachwasen und die im Norden angrenzenden, das Plangebiet einschließenden Flächen eine übergeordnete, von Süd-Südost nach Nord-Nordost orientierte Kaltluftströmung in 50 m über dem Grund. Über den Freiflächen weht der Wind talachsenparallel. Im Umfeld von Gebäuden wechselt die Strömungsrichtung, Wirbel-Strukturen sowie Umströmungseffekte sind vielerorts erkennbar. Durch die Überplanung des Gewerbegebietes Steinlachwasen kann es zu Bremswirkungen der Luftströme im Bereich des Aldis kommen.</p> <p>Planungshinweise zur Optimierung der Planung zur Aufrechterhaltung der Intensität, Reichweite und Belüftungsfunktion der lokalen Kaltluftströmung waren für das Gewerbegebiet nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Steinlachwasen wurde eine deutliche höhere Baumasse und Gebäude bis 20 m zugelassen. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine signifikanten Auswirkungen auf die lokalen Kaltluftströmungen und auf das nähere Umfeld zu erwarten sind. Eine plangebietspezifische Betrachtung wird insofern für nicht erforderlich gehalten.</p>
	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1.Stellungnahme	<p>Bebauungsdichte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die geplanten 130 Wohnungen scheinen viel zu sein • Die Bebauungsdichte soll aus Sicht der Verwaltung hinsichtlich GRZ/GFZ geringer sein als im angrenzenden Mühlenviertel. Befürchtet wird, dass die geplante maximale GRZ von 0,4 und die maximale GFZ von 1,4 mit Nebenanlagen, Zufahrten deutlich höher werden. Befürchtet werden auch höhere Dichten, da GRZ und GFZ im Mühlenviertel nur auf die Bauzeilen bezogen wurden und die zusätzlichen unbebauten Flächen nicht eingerechnet wurden. Bei der Berechnung des Öl- 	<p>Im Plangebiet sollen ca. 110 Wohneinheiten und einige Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Für die Qualität eines Baugebietes und dessen städtebauliche Verträglichkeit sind Dichtewerte nicht primär maßgebend. Ein Vergleich mit anderen Gebieten ist insofern nicht zielführend. Vielmehr entscheidend ist die Anordnung der Baukörper in Bezug auf öffentliche und private Freiräume. Das städtebauliche Konzept fügt sich mit seinen 4- bis 5-geschossigen Gebäuden gut in die nähere Umgebung ein. Die öffentlichen Wegebeziehungen sind eindeutig und großzügig dimensioniert, die Freiraumstrukturen klar ablesbar. Es werden ausreichend Freiflächen und Auf-</p>

	<p>mühleareals hingegen werden Freiflächen bereits Bestandteil von GRZ und GFZ sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Thema Dichte sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt und durch konkrete Vergleiche mit anderen Quartieren aufbereitet werden. 	<p>enthaltsflächen geschaffen, zur angrenzenden Bebauung werden ausreichend Abstände eingehalten.</p> <p>Für die noch unbebauten Bauflächen im Plangebiet werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 bis 1,5 festgesetzt. Eine Übermäßige Versiegelung wird durch die Verpflichtung zur extensiven Begrünung von Tiefgaragen vermieden. Die Dichte der Bebauung ist grundsätzlich vergleichbar mit dem Mühlenviertel und wird im Hinblick auf die Einfügung in die Umgebungsbebauung für verträglich erachtet.</p>
	<p>Schulweg</p> <ul style="list-style-type: none"> Ein Weg durch die Ölmühle wäre als Schulweg attraktiv. Geeignete Übergänge wie z. B. über die Raichbergstraße fehlen derzeit. 	<p>Durch das Plangebiet verläuft in Ostwestrichtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der als Schulweg genutzt werden kann. Der Übergang in der Raichbergstraße wird bei Umsetzung des Projektes gestalterisch aufgewertet.</p>
	<p>Tiefgaragenzufahrten von der Raichbergstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei den geplanten Tiefgaragenzu- und abfahrten von der Raichbergstraße aus muss das dichte Verkehrsaufkommen auf der Raichbergstraße berücksichtigt werden. Bei existierenden Tiefgaragenzu- und abfahrten blockiert das dichte Verkehrsaufkommen die Zu- und Abfahrt in die TG 	<p>Auf der Raichbergstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen in Höhe von ca. 10.500 Kfz/24h zu rechnen. Über die Raichbergstraße werden zukünftig 3 Tiefgaragen angedient. Eine Großgarage mit 44 und eine Mittelgarage mit 36 Stellplätzen im Vorhabenbereich sowie im Süden, im 2. Bauabschnitt, eine weitere Tiefgarage mit schätzungsweise ca. 40 Stellplätzen.</p> <p>Mit relevanten Konflikten bei Ein- und Ausfahrten ist aufgrund der Straßenbreite, der Einsehbarkeit der Straße sowie der relativ geringen Anzahl an durch das Vorhaben verursachten Fahrten nicht zu rechnen.</p>
	<p>Verlegung der Bushaltestelle „Paul-Dietz-Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei einer Umgestaltung der Raichbergstraße sollte auch eine Verlegung der Bushaltestelle Paul-Dietz-Straße in Richtung Stadt geprüft werden (kürzere Fußwege, leichtere Querung der Raichbergstraße). 	<p>Im Zuge der Projektumsetzung wird die Bushaltestelle durch einen Buskap ersetzt und dabei geringfügig nach Norden, in Richtung Stadt, verlegt.</p>
2.Stellungnahme	<p>Mühlbach – Vorhandene Tiere</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Mühlbach hat auf dem Ölmühleareal außerhalb der Überdeckelung einen sehr naturnahen Zustand. Aus der Nachbarschaft wurde von Eisvogelvorkommen mit Brutaktivitäten berichtet. Darauf sollte bei der Renaturierung und der Zugänglichkeit des Mühlbachs geachtet werden. 	<p>Der Eisvogel wurde entsprechend dem naturschutzfachlichen Beitrag gelegentlich als Nahrungsgast beobachtet. Der Lebensraum eignet sich nicht als Bruthabitat. Da der Mühlbach weitgehend unberührt bleibt und der begleitende Baumbestand erhalten wird, ist keine Beeinträchtigung des Nahrungshabitates bzw. Jagdgebietes zu erwarten.</p>
	<p>Niedrigere Gebäude entlang der Ostseite der Paul-Dietz-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> Die niedrigeren Gebäude auf der Ostseite der Paul-Dietz-Straße sollten berücksichtigt werden. Das erhöhte Gebäude entlang der Paul-Dietz-Straße als Abschluss des Mühlenviertels wird kritisch gesehen. Es beeinträchtigt den Freiraum und die niedrigeren Gebäude entlang der Ostseite der Paul-Dietz-Straße. Eine Sichtachse zwischen Magazinplatz 	<p>Die Gebäude östlich der Paul-Dietz-Straße werden als Angebotsplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Das im Nordwesten geplante 5-geschossige Punkthaus setzt die im Norden vorhandene Baustruktur nach Süden selbstverständlich fort und nimmt die Höhenentwicklung des Mühlenviertels auf. Das Punkthaus wurde im Planungsprozess weiter nach Süden verschoben und hält die erforderlichen Abstände nach LBO</p>

	und der Ölmühlebebauung wird durch dieses Gebäude blockiert.	ein. Das lediglich 16 m tiefe Gebäude führt zu keiner unangemessenen Beeinträchtigung der nördlichen Freiräume. Das städtebauliche Konzept verfolgt nicht das Ziel, eine Sichtachse in Nordsüdrichtung freizuhalten.
	Anzahl Parkplätze <ul style="list-style-type: none"> Die notwendigen Stellplätze für die Vorhaben sollten eingefordert werden. Auf Anwohnerparkausweise sollte verzichtet werden. 	Die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze werden im Vorhabensbereich in den Tiefgaragen nachgewiesen. Die Organisation von Parkraumbewirtschaftung sowie die Vergabe von Bewohnerparkausweisen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der Punkt wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gesondert geprüft.
	Umgang mit Wasser <ul style="list-style-type: none"> Das Thema Wasser als Ressourceneinsparung sollte in die Planungen einfließen. Zumindest die Regenwassernutzung sollte erlaubt werden. 	Eine Regenwassernutzung wird nicht untersagt. Inwieweit das Regenwasser genutzt werden kann, wird im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger geklärt.
3. Stellungnahme	Gebäude Paul-Dietz-Straße/Einmündung Magazinplatz <ul style="list-style-type: none"> Das Gebäude ist mit 4+D zu hoch. Die Höhenentwicklung auf dieser Seite der Paul-Dietz-Straße sollte sich an der First-, besser noch an der Traufhöhe der alten Dietz Villa (Restaurant) als Maximalhöhe orientieren. 	Siehe hierzu die 2. Stellungnahme
	Tierarten entlang des Mühlbachs <ul style="list-style-type: none"> Geprüft werden muss, ob im Bereich des Mühlbachs seltene Vögel brüten oder ihr Revier haben. Der Eisvogel wurde mehrfach beobachtet. 	Siehe hierzu die Stellungnahme zum Landratsamt
	Energetischer Standard <ul style="list-style-type: none"> Ein anspruchsvoller energetischer Standard deutlich besser als die EnEV wird befürwortet. 	Sämtliche Gebäude im Vorhabensbereich werden als KfW Effizienzhaus 70 (EnEV2009) geplant und unterschreiten damit deutlich den Mindeststandard der EnEV.
4. Stellungnahme (Zusammenfassung der Infoveranstaltung vom 12.06.2012)	Parkplätze <ul style="list-style-type: none"> Es wird nach der Anzahl an Parkplätzen gefragt 	In den beiden Bauabschnitten sind für die Wohnungen und gewerbliche Nutzungen ca. 150 Stellplätze in Tiefgaragen geplant.
	Bauherrenmodell <ul style="list-style-type: none"> Es wird gefragt, weshalb bei der Bebauung des Ölmühleareals ein Investor baut und kein Bauherrenmodell realisiert wird. 	Das Plangebiet befindet sich weitgehend im Eigentum des Vorhabenträgers und nicht im Eigentum der Stadt Tübingen. Der Eigentümer beabsichtigt die Gebäude selbst zu erstellen. Er versucht aber derzeit, im Gebäude der Ölmühle eine Baugruppe zu initiieren.
	Umgang mit der Barrierefreiheit <ul style="list-style-type: none"> Frage nach dem Umgang mit dem Thema Barrierefreiheit 	Im Allgemeinen sind für die Vorhaben die Vorgaben der Landesbauordnung einzuhalten. Die im Baufeld 3 geplanten Seniorenwohnungen sollen in An-

		lehnung an die baulichen Anforderungen an barrierefreies Wohnen (DIN 18025) umgesetzt werden.
	Einbindung des neuen Areals in die vorhandene/historische Bebauung <ul style="list-style-type: none"> • Das neue Areal soll in die Umgebung eingebunden werden. • Die Dichte des Quartiers sollte niedriger sein als im Mühlenviertel 	Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Quartier aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Bebauungsdichte sowie der Wegebeziehungen sehr gut in die Umgebungsbebauung ein und integriert die Altbauten auf gelungene Weise. Zur Dichte wird auf die 1. Stellungnahme verwiesen.
	Fahrradwege/Schulwege <ul style="list-style-type: none"> • Fahrradwege und Schulwege sollten berücksichtigt werden. • Entsprechende Querungen sollten bedacht werden. • Eventuell könnten die Bushaltestellen optimiert werden. 	Siehe hierzu die 1.Stellungnahme