

**Bebauungsplan „Technisches Rathaus“**

**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Per Brief 06.02.2014</p>	<p>Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen ist Eigentümer des Flst.Nr. 492/2 – Wilhelmstr. 22, 22/1 und 22/2 welches im Geltungsbereich des B-Planes liegt. Des Weiteren ist das Land Eigentümer einiger angrenzender Grundstücke (Flst. 490, 480/9, 480/1 und 480/5)</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Relevant ist für das Land jedoch, ob und wie weit sich der Neu/Umbau auf die Hochwasseranforderungen für unsere unmittelbar benachbarten Grundstücke auswirkt. Hierzu bitten wir um Mitteilung.</p> <p>Außerdem muss die Zufahrt zum Gebäude Wilhelmstr. 22, 22/1 und 22/2 von der Brunnenstraße erhalten bleiben.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Wilhelmstraße 22 unter Denkmalschutz steht.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf das Bauvorhaben – Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses – reduziert. Die angesprochenen Grundstücke sind nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des Technischen Rathauses, für die die Baugrenze im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angepasst wird, wird in den Retentionsraum der Ammer eingegriffen. Gleichzeitig wird durch Abbruch von Gebäuden im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich wieder neuer Retentionsraum geschaffen. Durch die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Gewässerrandstreifen wird die Fläche für einen potentiell erforderlichen Retentionsraumausgleich dauerhaft freigehalten und gesichert. Der Nachweis, dass der Retentionsraum durch die baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ausgeglichen ist und es zu keinen Auswirkungen der Ober- und Unterlieger kommt, erfolgt detailliert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das grundbuchrechtlich gesicherte Geh- und Fahrrecht wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Per Mail 17.02.2014</p>	<p><b>Geotechnik</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de">http://www.lgrb.uni-freiburg.de</a>) entnommen werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens und einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszüge daraus erfolgt.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Im Rahmen der Planungen für den Um- und Neubau des Technischen Rathauses wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten beauftragt (Büro für angewandte Geowissenschaften, 08.04.2014). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus bodenmechanischer Sicht besondere Anforderungen an die Gründung zu stellen sind (wenig tragfähiger Untergrund aus Aufschüttungen und Auenlehm). Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes eingetragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Bauleit-</p>	<p>Im Einzugsgebiet Ammer (Bearbeitungsgebiet 411) wurden die entsprechend notwendigen hydraulischen Berechnungen für die HWGK durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten werden verschiedene Stufen der Qualitätssicherung und Plausibilisierung durchlaufen. In diesem Gebiet ist die Plausibilisierung der Karten durch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>planung und Bauordnung Per Mail 20.02.2014</p>	<p>die Gemeinden/Landratsamt abgeschlossen. Die Meldungen aus der Plausibilisierung wurden durch das bearbeitende Ingenieurbüro bereits eingearbeitet. Die Hochwassergefahrenkarten für dieses Gebiet wurden im März 2013 an die Kommunen und die Unteren Wasserbehörden übergeben.</p> <p>Angefügt finden Sie die Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen) für den betreffenden Bereich des Bebauungsplans. Nach diesen Ergebnissen ist der angefragte Bereich ab einem HQ50 teilweise betroffen. Die Regelungen nach WG/WHG sind zu beachten. Am 27.11.2013 wurde das neue Wassergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Damit sind zum 22.12.2013 die Vorschriften zu den Überschwemmungsgebieten (auch im Innenbereich) in Kraft getreten und alle bei einem HQ100 überschwemmten Flächen kraft Gesetzes zu Überschwemmungsgebieten erklärt. § 78 WHG ist damit verbindlich zu beachten! Der Bebauungsplan liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung von Baugebieten ist hier nicht zulässig.</p> <p>Die Stadt Tübingen wird gebeten, auf dem Planteil gemäß § 9 Abs. 6a BauGB - Nachrichtliche Übernahme - das Überschwemmungsgebiet zu übernehmen.</p> <p>Zu bedenken sind Amtshaftungsfragen (Überschwemmungsgebiet) bei Verletzung des Abwägungsgebotes. Amtshaftung<sup>1</sup> gemäß Art. 34 GG in Verbindung mit § 839 BGB. Zu bedenken sind die geplanten Veränderungen der Retentionsräume der Bebauungspläne Sindelfingerstraße, Steinlachwasen, Alte Weberei, etc..</p> <p><sup>1</sup>[Hinweis: Gemeinderatsmitglieder werden bei der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan in Satzungsform gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Beamte im haftungsrechtlichen Sinne tätig, die insgesamt einen objektiv erforderlichen Sorgfaltsmaßstab einzuhalten haben ( BauGB-Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr 11. Auflage ,§ 9 BauGB Rn.113a).]</p>	<p>Für das Gebiet besteht bereits ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Brunnenstraße“. Im südlichen Bereich beinhaltet dieser eine Baugrenze, die einer Erweiterung des Technischen Rathauses in Richtung der Brunnenstraße entgegensteht. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Technisches Rathaus“ soll diese Erweiterung des Technischen Rathauses ermöglicht werden. Insofern stellt die Aufstellung des Bebauungsplans nicht die Ausweisung eines <b>neuen</b> Baugebiets im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG dar und ist zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung wird im Detail nachgewiesen, dass der potentiell verlorengelende Retentionsraum entsprechend ausgeglichen wird und es zu keinen Auswirkungen von Ober- und Unterliegern kommt. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Gewässerstrandstreifen und der Reduzierung der heute bestehenden Baugrenze im Norden des Plangebiets die Basis hierfür.</p> <p>Wird im Planteil übernommen.</p> <p>Verlorengelender Retentionsraum wird ausgeglichen, insofern stellt sich die Amtshaftungsfrage nicht.</p>
---	---	---

<p>Landratsamt Tübingen Abt. 40.3 Naturschutz Per Post 25.02.2014</p>	<p><b>1. Gesetzliche Vorgaben</b></p> <p><b>1.1 Art der Vorgabe</b></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</li> </ul> <p><u>Hochwasserschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</li> </ul> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist verboten.</li> </ul> <p><b>1.2 Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>§ 55 Abs. 2 WHG</li> </ul> <p><u>Hochwasserschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauG</li> </ul> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>§ 29 WG</li> </ul> <p><b>2. Bedenken und Anregungen</b> (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>Zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung bietet sich vorliegend eine Einleitung in die Ammer an. Vor der Einleitung sollen die Möglichkeiten der Retention genutzt werden.</p> <p><u>Hochwasserschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebiets der Ammer. Gemäß den vorgelegten Unterlagen besteht für das Gebiet bereits ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Brunnenstraße“, der jedoch im südlichen Bereich eine Baugrenze beinhaltet, die einer Erweiterung des technischen Rathauses in Richtung der Brunnenstraße entgegensteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Technischen Rathauses zur Brunnenstraße hin ermöglicht werden. Insofern stellt unseres Erachtens die Aufstellung des Bebauungsplans nicht die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG dar.</p>	<p>Im Sinne einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung wird das anfallende Niederschlagswasser von unbedenklichen Belags- und Dachflächen über ein separates Leitungsnetz der Ammer zugeführt. Über das begrünte Flachdach erfolgt für das Dachflächenwasser eine Retention und verzögerte Ableitung in den Vorfluter.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	---

	<p>Ungeachtet dessen sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem BauGB jedoch als eigenständiger Planungsgrundsatz ebenfalls zu berücksichtigen. Entsprechend den einschlägigen Kommentaren zu § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB umfassen die Belange des Hochwasserschutzes die Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses, die Vorbeugung vor Hochwasserschäden und den Erhalt von Rückhalteflächen. Im Zuge der weiteren Planung sind diese Belange zu beachten.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <p>Am nördlichen Gebietsrand verläuft die Ammer. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m ist bei der weiteren Planung zu beachten.</p>	<p>Der Retentionsraumausgleich ist auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich und durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt (öffentliche Grünfläche Parkanlage und Gewässerrandstreifen). Der Retentionsraumausgleich wird im Rahmen der Objektplanung nachgewiesen; es wird eine hochwasserangepasste Bauweise realisiert.</p> <p>Wird entsprechend festgesetzt.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 - Denkmalpflege Per Mail 26.02.2014</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, die Gebäude Wilhelmstraße 22 und Brunnenstraße 1. Bezüglich des Anwesens Wilhelmstraße 22 wird der vorliegende Bebauungsplan begrüßt, da nun sein offenbar bisher angedachter Abbruch nicht mehr Bestandteil der Planung ist. In Hinblick auf den Aus- und Umbau des Technischen Rathauses werden keine Bedenken vorgetragen, da sich die Höhenentwicklung des Neubauteiles in Grenzen hält und somit die geschützte Umgebung von im Umfeld befindlichen Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt wird. Begrüßt wird auch, dass das bestehende Technische Rathaus als erhaltenswertes Gebäude in die Gesamtkonzeption integriert wird.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.</p> <p>Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: <i>„Sollten bei Erdarbeiten <b>Funde</b> (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und <b>Befunde</b> (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.“</i></p>	<p>Der Geltungsbereich wurde auf das Projekt des Technischen Rathauses reduziert; sobald über die Nutzung der Schindelstube entschieden ist, erfolgt die Änderung der restlichen Teile des im Aufstellungsbeschluss noch zur Überplanung vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Per Post 03.03.2014</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Das betroffene Gebiet ist von uns ausreichend versorgt.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	

	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. 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>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, sofern ein Ausbau notwendig wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Die Hinweise werden an den Fachbereich Tiefbau bei Veränderung des Straßenraums weitergegeben.</p> <p>Wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird an den Fachbereich Tiefbau weitergegeben; nicht für Bebauungsplan relevant.</p>
--	--	---

<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.	