

**Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“**

**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung (1. und 2. Auslegung)**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>DB Immobilien (24.07.2014) (21.10.2014)</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine grundsätzlichen Einwendungen, wir bitten Sie ergänzend zu unseren Hinweisen und Anregungen unserer Stellungnahme vom 22.05.2013 (Az.: TÖB-KAR-13-7397) noch folgendes in die Beschreibung des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p>„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p> <p>Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.</p> <p>Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.</p> <p>Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer.</p> <p>Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des</p>	<p>An das Bahngelände grenzt die Schaffhausenstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Private Grundstücke sind nicht betroffen. Entlang der Schaffhausenstraße besteht zur Bahn hin eine Einfriedung. Diese wird auch in Zukunft erhalten bleiben.</p>







TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Deutsche Telekom (12.08.2014 bzw. Stellungnahme vom 04.07.2013)</p> <p>(09.10.2014)</p>	<p><b>Stellungnahme vom 04.07.2013 gilt weiterhin.</b></p> <p><b>Telekommunikationslinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Friedrichstraße, Eingangsbereich früheres Foyer).</li> <li>• Über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Pläne vorliegen.</li> <li>• Sofern Telekommunikationslinien nicht mehr zur Verfügung stehen sind der Telekom die entstehenden Kosten zu erstatten.</li> <li>• Telekommunikationslinien sind durch Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.</li> </ul> <p><b>Erneute Auslegung</b> Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben TNL Südwest, PTI 32 Ref PB 7 vom 04.07.2013 und 12.008.2014 Stellung genommen. <b>Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>RP Tübingen 26.08.2014</p>	<p><b>I. Belange des Denkmalschutzes</b></p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalspflege:</p> <p>Die Stadtsilhouette von Tübingen stellt mit ihren städtebaulichen Dominanten wie dem Schloss Hohentübingen und der Stiftskirche ein aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswertes Gut dar. Rechtsgrundlage ist hierbei der Umgebungsschutz gemäß § 15(3) DSchG, der für zahlreiche Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im Stadtgebiet anzuwenden ist.</p> <p>Das o.g. Plangebiet befindet sich in diesem geschützten Umgebungsbereich und war aus diesem Grund auch schon in den zurückliegenden Planungsphasen stets ein Thema der Denkmalpflege. Die getroffenen Höhenfestsetzungen (im Westen 333,40 Meter, im Zentrum 351,00 Meter und im Osten 343,50 Meter über NN), gelten weiterhin und sind im Ergebnis mit der Denkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Im Einzelnen ist festzustellen, dass einerseits der Gebäudeteil MI 1 des gesamten Komplexes (348,90 Meter über NN) genau 2,10 Meter unterhalb der höchsten Festsetzung von 2002 bleibt, andererseits aber mit dem Ostbereich, sowie mit den</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Flächen des Bebauungsplans sind als hochwassergefährdet anzusehen und stehen wie in den beigegeführten Karten bei einem HQ100 ersichtlich unter Wasser. Die Betroffenen und Tiefen der anderen Jährlichkeiten sind im HWGK-Viewer Plus im internen Bereich der Seite <a href="http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de">www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de</a> ersichtlich.</p> <p>Es sind hier die Bestimmungen nach WG/WHG zu beachten.</p> <p>Teilbereich Hochwasserrisikomanagement (HWRM):</p> <p>Der Maßnahmenbericht für das Projektgebiet Oberer Neckar (Tübingen) wurde als Entwurf fertig gestellt und am 28.2.2013 den beteiligten Kommunen auf der Tagung der Hochwasserpartnerschaft vorgestellt und diskutiert.</p> <p>Dieser beinhaltet für das Stadtgebiet Tübingen neben einer verbalen Risikobeschreibung, eine Dokumentation der bereits umgesetzten Maßnahmen sowie eine Auflistung der noch zu erledigenden Maßnahmen. Die verbale Risikobeschreibung liegt der Stadt Tübingen vor.</p> <p>Es wird empfohlen die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements in die Planungen einfließen zu lassen, insbesondere sei hier auf die Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“, R2 „kommunale Krisenmanagementplanung“ und R20 „Informationen und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ verwiesen.</p> <p>Den gesamten Maßnahmenkatalog sowie das Vorgehenskonzept findet man auf der Seite <a href="http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de">www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de</a>.</p> <p><b>III. Belange des Naturschutzes</b></p> <p>Die innerstädtische Planung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten, um ein mögliches Vollzugshindernis zu vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden in der Begründung des Bebauungsplans (Nr. 8.1)</p>	<p>und mobilem Dammbalkenverschluss keine Zulassung oder Abnahme durch die untere Wasserbehörde notwendig war und dass nicht mehr damit zu rechnen sei, dass das Grundstück bei HQ 100 überflutet wird. Damit würde es sich nicht mehr um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 65 Abs. 1 WG handeln. Eine Überschwemmung bei Ereignissen größer HQ 100 sei generell nicht auszuschließen.</p> <p>Auf die Maßnahmen zum Hochwasserrisikomanagement wird in den Hinweisen des Textteils hingewiesen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden in den Formblättern der LUBW abgehandelt und dem RP vorgelegt.</p>

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mail vom 24.10.2014</p>	<p>angesprochen. Die Umsetzung der angesprochenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) sind in den textlichen Festsetzungen der Satzung nur unvollständig erfolgt. Dies gilt z.B. für die angesprochenen Nistkästen. Es wird deshalb angeregt, die Abarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung über das einschlägige Formblatt durchzuführen und die textlichen Festsetzungen der Satzung noch zu ergänzen.</p> <p>Das RP ist mit der Ausarbeitung einverstanden. Die Bedenken sind damit ausgeräumt.</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wurde in den Hinweisen Nr. 9 zum Bebauungsplan ergänzt, dass "zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG folgendes zu beachten ist..."</p> <p>Die Beschränkung der Beleuchtung bleibt weiterhin als Festsetzung im Textteil.</p> <p>Die Beschränkung der Fällzeiten und die Herstellung von Nist- und Quartierhilfen wirken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Daher ist eine Festsetzung dieser Maßnahmen oder ein Hinweis darauf nicht möglich. Im Vorgriff der Neubebauung wurden die in das Baufeld überhängenden Silberweidenäste bereits Anfang November 2014 von WIT/FB 9/KST eingekürzt. Als Ersatzmaßnahme werden 4 Vogelkästen mit Flugloch 45 mm und 5 Fledermausflachkästen bis spätestens März 2015 aufgehängt. Da es sich um eine Maßnahme der Stadt/WIT handelt, ist ein städtebaulicher Vertrag nicht erforderlich.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb (26.08.2014)</p>	<p><b>Die Stellungnahme vom 23.05.2013 im Rahmen der frühz. Beteiligung gilt weiterhin:</b></p> <p>Die Grundstücke Friedrichstraße 12 (Foyer) und Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) befinden sich am Rand der Tübinger Innenstadt. Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen, unter anderem mit Hotel, Kultur, Vergnügungsstätten und Gastronomie, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Das Gebiet ist im Regionalplanentwurf 2013 als zentralörtlicher Versorgungsbereich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ausgewiesen, zulässig und erwünscht sind grundsätzlich alle typischen innerstädtischen Nutzungen einschließlich großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme der Innenentwicklung bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>SWT (27.08.2014)</p>	<p><b>Die Stellungnahme vom 29.05.2013 gilt weiterhin:</b></p> <p>Anschluss an Versorgungsleitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Gebäude sind straßenseitig an die Versorgungsleitungen anzuschließen</li> </ul> <p>Trafostation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine Trafostation (2x3 m) benötigt. Bevorzugter Standort: Schaffhausenstraße in Höhe Brücke Friedrichstraße.</li> <li>• Ein HQ 100 freier Zugang zur Trafostation ist zu ermöglichen</li> </ul> <p>Erschließung mit Strom-, Gas- und Wasserleitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung erfolgt erdverlegt über die Schaffhausenstraße. Eine Leitungsverlegung innerhalb der Tiefgarage wird ausgeschlossen.</li> </ul> <p>Erschließung mit Wärme (BHKW)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Erschließung mit Wärme (BHKW) im Hotel kann ggf. über die Tiefgarage oder die Schaffhausenstraße erfolgen.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; <del>z</del> wird in der Gebäudeplanung berücksichtigt</p> <p>Hochwasserschutzmaßnahme Foyer wurde für HQ-100 errichtet</p> <p>Leitungsrechte wurden festgesetzt</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; wird in der Gebäudeplanung berücksichtigt</p>
<p>LRA Tübingen (20.08.2014)</p>	<p><b>Umwelt und Gewerbe</b></p> <p>Hinweise</p> <p>1) Gemäß den vorgelegten Unterlagen sollen das im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in die Steinlach eingeleitet werden, allerdings nur bis zum Abfluss von 80 l/s. Die Festsetzung dieser Abflussbeschränkung ist nicht nachvollziehbar; wohin soll denn das bei Starkregen gfls. Über 80 l/s anfallenden Regenwasser sonst abgeleitet werden? Im Hinblick auf das aufnehmende Gewässer Steinlach ist diese Beschränkung auch nicht notwendig.</p> <p>2) Nach der Festsetzung Nr. 7.4 soll gfls. anfallendes Baustellenwasser vor der</p>	<p>Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wurde berechnet. Dabei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Dachbegrünung nicht mehr als 80 l/s Niederschlag anfällt. Die Begrenzung der Abflussmenge bei der Einleitung in die Steinlach ist jedoch nicht erforderlich und wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt.</p>

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
(28.10.2014)	<p>Einleitung in die Steinlach über Absetzbecken geführt werden. Für die Einleitung von Stoffen in Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in der dann die Anforderungen an die Beschaffenheit des Abwassers festgelegt werden. Insofern ist u.E. diese Regelung in Bebauungsplan unnötig. Ein Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht kann in die Hinweise aufgenommen werden.</p>	<p>Passus wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt.</p>
	<p>3) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen angesprochenen Lärmpegelbereiche nicht dargestellt.</p> <p><b>Umwelt und Gewerbe</b></p> <p>Hinweise</p> <p>1) wie Stellungnahme am 20.08.2014.</p> <p>2) Unter der Ziffer 9 der Hinweise wird ausgeführt, dass evtl. anfallendes Baustellenwasser vor der Einleitung in die Steinlach über Absetzbecken zu führen ist. Für die Einleitung von Stoffen in Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in der dann die Anforderungen an die Beschaffenheit des Abwassers festgelegt werden. Ein Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht sollte in die Hinweise aufgenommen werden.</p> <p>3) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die in der Begründung und den textlichen Festsetzungen angesprochenen Lärmpegelbereiche nicht dargestellt.</p>	<p>Bezüglich der Lärmpegelbereiche erfolgte eine zweite Auslegung. Es wurden neue Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p> <p>Begrenzung auf 80 l/s wird nicht festgesetzt (siehe oben).</p> <p>Der Verweis auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht wurde aufgenommen.</p> <p>Die in Anlage 2 zur Vorlage 308/2014 dargestellten Lärmpegelbereiche werden so in den Plan als gesonderte Zeichnung eingefügt. Eine zeichnerische Überlagerung mit den anderen Festsetzungen erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit des Plans nicht.</p>