

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tropenlinik“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung (04.08.2014 - 12.09.2014)**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (04.09.2014)	<ul style="list-style-type: none"> Stellungnahme vom 12.08.2013 gilt weiterhin. 	<p>Es handelt sich um Hinweise zu Geotechnik und zur Lage und Ausdehnung des vorhandenen Luftschutzstollens.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung in der Detailplanung an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
RP Tübingen (17.09.2014)	<p>I. Belange des Forstes</p> <p>1. Waldflächeninanspruchnahme: Waldflächeninanspruchnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>2. Waldabstand: Gemäß der örtlichen Ermittlungen der unteren Forstbehörde handelt es sich bei der südlichen und südöstlichen Fläche des VEP-Gebietes um Wald gem. § 2 LWaldG (vgl. gelb schraffierte Fläche im beiliegenden Luftbild; grün gegitterte Fläche = Obstbäume und Freiflächen). Hier dominieren Waldbaumarten die herrschende Baumschicht (Esche, Bergahorn, Buche, Fichte, Eiche, Kiefer, Robinie und Hainbuche). Der Bestand befindet sich im Stangen- bis Baumholzalter. Eine intensive Strauchschicht ist ausgebildet (Weißdorn, Holunder, Hasel und Hartriegel). Es findet sich eine durchgehende Naturverjüngung der Waldbaumarten Esche, Feldahorn, Spitzahorn und Hainbuche. Das für die Waldeigenschaft typische Waldinnenklima ist ausgeprägt. Die Relikte früherer Nutzungen wie Trockenmauern sind überwiegend zusammengebrochen bzw. vollständig überwachsen, vorhandene Obstbäume abgestorben oder im Absterben begriffen. Die ursprüngliche Nutzung dürfte aufgrund der Steillage vor mind. 30 Jahren aufgegeben worden sein. Gegenüber dem bestehenden Gebäude entspricht der Abstand des zwischenzeitlich herangewachsenen Waldes im O</p>	<p>I. Forst: Da die Größe der von der Abteilung Forst abgegrenzten Fläche knapp unter 0,5 ha und einer Breite unter 50 m liegt, entspricht sie noch der Beschreibung des Biotoptyps 41.10 Feldgehölz der Landesanstalt für Umwelt (LUBW). Mit dem RP Tübingen konnte deshalb Einigkeit erzielt werden, dass in diesem Grenzfall die Fläche nicht als Wald, sondern wie bisher als Feldgehölz definiert wird. Ein walddirektlicher Ausgleich entfällt, eine Waldumwandlung ist nicht gegeben. Ein bauordnungsrechtlicher Waldabstand ist nicht erforderlich.</p> <p>Die beiden Bereiche, in denen eine einzelstammweise Nutzung (Entfernen der Kiefern und Fichten in den Feldgehölzbeständen im südlichen Teil der Maßnahmenfläche Nr. 10 des GOP) stattfinden soll, werden im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes (GOP) gekennzeichnet und in Text und Karte ausführlicher erläutert. Eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird zusätzlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert.</p>

nicht den Vorgaben gem. § 4 Abs. 3 LBO.

3. **Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Maßnahmenplanung gem. Grünordnungsplan sieht u. a. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den Flächen Nr. 1 vor (vgl. Ziff. 4.3). Darunter fallen auch die Waldflächen im S und O des Vorhabengebietes. Die Maßnahme Nr. 10 (vgl. Ziff. 5.1) sieht auch auf Teilen der Waldfläche die Entbuschung der Strauchbestände sowie die Entfernung großer Bäume mit anschließender Freilegung und Wiederherstellung der Trockenmauern und Revitalisierung von Obstbäumen vor.

Die Realisierung dieser Maßnahme hätte in dem von der unteren Forstbehörde abgegrenzten Waldbereich eine Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG zur Folge. Es wird daher empfohlen, die südliche Abgrenzung der Maßnahmenfläche 10 mit der Waldgrenze gem. Luftbildausschnitt zusammen zu legen.

In diesem Zusammenhang empfiehlt die höhere Forstbehörde, die innerhalb des VEP ausgewiesene Waldfläche aus dem VEP auszugliedern, da es keine Begründung für die Einbeziehung von Waldflächen in den Geltungsbereich des VEP gibt.

II. Belange des Bodenschutzes

Die Stadt Tübingen wird um folgende Aktualisierung gebeten:
Im Teil: „Technische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften“, muss im nachgenannten Abschnitt der Hinweis auf das Bodenschutzgesetz Baden Württemberg ersetzt werden durch:
„Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze, insbesondere §§ 1 und 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird verwiesen.“

Die Aktualisierung ist erforderlich, da das Landes-Bodenschutzgesetz von 1991 seit 1998 durch das Bundes-Bodenschutzgesetz und seit 2004 durch das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz abgelöst wurde.

II. Bodenschutz:

Die Hinweise zum Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aktualisiert (redaktionelle Änderung).

	<p>III. Hinweise</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG BW). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Oberboden der zu überbauenden Flächen soll fachgerecht abgetragen, zwischengelagert und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück wieder aufgetragen werden. Böden der tieferen Schichten können z. T. für unqualifizierte Auffüllungen wiederverwendet werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (25.08.2014) (12.09.2013)</p>	<p>Die Stellungnahme vom 12.09.2013 gilt unverändert weiter.</p> <p>Telekommunikationslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bestand und der Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. • Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen. • Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderlichen Veränderungen zu tragen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>LRA Tübingen (09.10.2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken und Anregungen 	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tropenlinik“

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung (05.08.2013 bis 13.09.2013)

TÖB	Stellungnahme des TÖB / der Behörde	Stellungnahme der Verwaltung
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (12.08.2013)	<p>Geotechnik Hinweis, dass seitens des LGBR keine Prüfung von Baugrundgutachten, Grundwassergutachten, Gründungsgutachten sowie Versickerungsgutachten erfolgt.</p> <p>Luftschuttstollen Lage und Ausdehnung des vorhandenen Luftschuttstollens sind nicht bekannt. Sofern bauliche Maßnahmen im Bereich der Stollenanlage geplant sind, sind die potenziellen Einwirkungen der Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen Gutachter zu untersuchen und verbundene Risiken zu bewerten. Eine Abstimmung und Mitteilung mit der Landesbergdirektion hat zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Lage und Ausdehnung des vorhanden Luftschuttstollens („Kartoffelkeller“) sind bekannt und in den Vorhabenplänen eingetragen. Im fraglichen Bereich sind außer einem Fußweg keine baulichen Anlagen vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung in der Detailplanung an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>
Polizeidirektion Tübingen (27.08.2013)	<p>Parkgarage Die Gestaltung und Bepflanzung der Ausfahrt sollte so erfolgen, dass ausreichend große Sichtfelder in den öffentlichen Verkehrsraum vorhanden sind.</p>	Die Planung wurde geändert, die Parkgarage wird in dieser Form nicht mehr weiterverfolgt.
Regierungspräsidium Tübingen (09.09.2013)	<p>Vermeidungs- Verminderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zielführend sind, lässt sich nicht nachvollziehen, da sie verbalargumentativ mit einem Flächenvergleich beschrieben werden. Es lässt sich aus Umweltbericht und Grünordnungsplan nicht entnehmen, wie diese Maßnahmen im Einzelnen aussehen und in welchem Umfang sie durchgeführt werden. Auch das Aufhängen von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter ist nur sinnvoll, wenn dies über einen längeren Zeitraum erfolgt und diese Nistkästen auch gewartet und ggf. ersetzt werden. Ein Maßnahmen- und Zeitplan wird erwartet.</p>	Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes als Festsetzungen eingegangen und werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch einen Maßnahmen- und Zeitplan verbindlich geregelt.

<p>Evangelische Kirche Tübingen (12.09.2013)</p>	<p>Vorgesehenes Baufeld für den Kindergarten Um die zukünftige Planung für den Kindergarten flexibel zu halten wäre es wünschenswert, wenn das Gebäude mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden kann. Dies hätte den Vorteil, dass die Außen-spielfläche optimiert wird und weniger Fläche versiegelt wird.</p>	<p>Die Planung für die Kindertageseinrichtung wurde in der Zwischenzeit in Abstimmung zwischen dem Vorhabensträger Difäm, Universitätsstadt Tübingen und der Evangelischen Kirchengemeinde konkretisiert und in die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen aufgenommen (s. auch Sitzungsvorlage 73/2014).</p> <p>Die Vorhabenplanung des Difäm hat sich geändert, der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst. Die Kindertageseinrichtung soll jetzt in Kombination mit der für den Neubau des Bettenhauses erforderlichen Parkgarage errichtet werden. Da die Grundfläche der Parkgarage erheblich größer ist, als für die Kindertageseinrichtung erforderlich, wird auch bei eingeschossiger Bauweise nur ein Teil der Dachfläche der Parkgarage überbaut, der andere Teil der Dachfläche soll deshalb als Außenspielfläche (Terrasse) genutzt werden.</p>
<p>Landratsamt Tübingen (10.09.2013)</p>	<p>Mehrfertigung des ausgefertigten B-Plans Es wird darum gebeten, dem RP nach Rechtskraft des B-Planes eine Mehrfertigung für das Raumordnungskataster zu übersenden.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sämtliche Vermeidungs-, Kompensations- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zu überwachen bzw. von der Stadt sicherzustellen • Ausgleichsmaßnahmen der Bauleitplanung samt Durchführungskontrolle sollten in einem öffentlich einsehbares Verzeichnis dargestellt werden. Die LUBW bietet einen entsprechenden Fachzugang (Link steht im Originalschreiben) <p>Niederschlagswasserbeseitigung Es wird davon ausgegangen, dass anfallendes Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden soll. Dies steht im Widerspruch zu den Ausführungen in der Begründung, wonach die Auswirkungen der Entwässerung des Gebiets auf die Vorfluter dauerhaft beobachtet werden sollen.</p>	<p>Die Übersendung erfolgt regelmäßig.</p> <p>Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.</p> <p>Die Eintragung in das Verzeichnis der LUBW ist nur für Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs verpflichtend, nicht aber für Ausgleichsmaßnahmen, die aus Bebauungsplänen resultieren. Derzeit führt die Universitätsstadt Tübingen für die Ausgleichsmaßnahmen aus Bebauungsplänen ein eigenes verwaltungsinternes Kataster. Eine Übertragung dieser Maßnahmen in das Kataster der LUBW ist aktuell nicht vorgesehen.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden, es wird in die Kanalisation eingeleitet. Die Angaben in der Begründung waren diesbezüglich fehlerhaft und wurden berichtigt.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2013)	Telekommunikationslinien <ul style="list-style-type: none"> • Der Bestand und der Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. • Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen. • Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderlichen Veränderungen zu tragen. 	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung in der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergegeben.
---	--	---

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1 (13.09.2013)	Immissionswerte Lüftungsanlage Aussagen zur den Immissionswerten der Lüftungsanlage auf dem Dach des Neubaus und deren Auswirkungen auf die Nachbarn fehlen. Samstagsarbeiten Es werden Aussagen zu den Arbeiten an Samstagen gewünscht Beweissicherungsverfahren Für das Grundstück wird ein Beweissicherungsverfahren gewünscht.	Die Stellungnahmen betreffen vorrangig die Genehmigungs- und Ausführungsplanung bzw. die Durchführung der Baumaßnahme und wurden deshalb an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben. Grundsätzlich gilt jedoch, dass eine Lüftungsanlage auf dem Dach des neuen Bettenhauses die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein „Sonstiges Sondergebiet, Nutzungsart Klinik“ einhalten muss [tags/ nachts 45/35 dB(A)]. Damit werden auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete i. S. der BauNVO [tags/nachts 50/35 dB(A)] an den weiter entfernt liegenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft eingehalten.