

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Weststadt**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Dürrstraße 10-16"
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 303/2011, 21a/2012

Anlagen:

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 17.08.2011 (Anlage 1)
- Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Anlagen (Anlage 2)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 303/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Vorhaben- und Erschließungspläne, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 17.08.2011.

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2011 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend Punkt 2 dieser Vorlage abgewogen (vgl. auch Vorlage 21a/2012).
2. Dem städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Dürrstraße 10-16“ in der Fassung vom 17.08.2011 wird nach § 12 BauGB und § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2011 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung mit Tiefgarage entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Begründung:**1. Anlass / Problemstellung**

Die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Ludwigsburg hat das Flurstück 4089/1 - das ehemalige Betriebsgelände der Firma Steinhilber – erworben. Um eine aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale Bebauung zu erzielen, wurde auf Kosten der Firma Strenger und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll nun der Entwurf des Architekturbüros Eble realisiert werden. Dieser weicht jedoch in Teilen vom geltenden Planungsrecht ab. Der Vorhabenträger hat deshalb am 03.08.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 10.10.2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Außerdem wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

In der Sitzung am 10.10.2011 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen „Dürrstraße 10-16“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2011 gebilligt. Beschlossen wurde, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 17.08.2011 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2011 von Montag, den 24.10.2011 bis einschließlich Freitag, den 25.11.2011 bei der Fachabteilung Stadtplanung der Universitätsstadt Tübingen, öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2011 mit Frist bis 25.11.2011 beteiligt.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen hauptsächlich Stellungnahmen von den Eigentümern/Anwohnern in der Dürrstraße ein. Die Hauptanliegen betreffen die Themenbereiche Grundwasser, Gründung und Verkehrsbelastung. Diese Stellungnahmen äußerten die Anwohner bereits im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben, das derzeit wegen der Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dürrstraße 10-16“ ruht. Die Stellungnahmen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst. Die Namen der Einwendenden sind in Vorlage 21 a/2012 aufgeführt.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Gründung (1, 3)

Die Gründung der Tiefgarage ist mit Rammpfählen im Grundwasserbereich vorgesehen. Befürchtet wird, dass durch diese Gründungsart Erschütterungen in der Umgebung auftreten, die zu Schäden an Gebäuden und Gebäudeteilen, z. B. Neubildung von Rissen in Wänden oder Decken, Rissvergrößerungen führen könnten. Es wird ein Gründungsverfahren gefordert, dass keine erheblichen Auswirkungen (erschütterungsarm) auf die Bestandsgebäude in der Nachbarschaft des Vorhabens hat. Eine Ramm-
pfahlgründung wird daher abgelehnt.

Bemängelt wird, dass sich u. a. die Betrachtungen zur Gründung nur auf das Baugrundstück des Vorhabenträgers beschränken und die Nachbarbebauung nicht berücksichtigen.

Gefordert wird, dass der Vorhabenträger vor Baubeginn Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit und zu den zu erwartenden Erschütterungen einholt. Alternativ zum Rammverfahren sollte eine Gründung mit Bohrverfahren geprüft werden. Das erstellte Gutachten sollte durch einen unabhängigen Fachgutachter überprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gründungsart wird nicht im Bebauungsplanverfahrens sondern im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird die Gründung einschließlich der Fachgutachten geprüft, die Anwohner werden in diesem Verfahren durch das Landratsamt beteiligt.

Zur Erkundung der geologischen Situation/Bodenbeschaffenheit wurden von einem Fachgutachter bereits insgesamt 15 Kernbohrungen durchgeführt. Aufgrund der hier gewonnenen Erkenntnisse ist nach derzeitigem Stand (26.10.2011) aufgrund der schlechten bodenphysikalischen Eigenschaften der oberflächennah anstehenden Bodenarten (Ammerablagerungen) eine Gründung über ca. 280 Fertigteil-Rammpfähle, die bis in den Gipskeuper reichen, vorgesehen.

Zu Beginn der Pfahlarbeiten werden ein oder mehrere Probepfähle gerammt. Dabei werden Schwingungsmessungen durchgeführt, um die Rammarbeit auf die Nachbarbebauung zu überprüfen und das Rammverfahren entsprechend so anzupassen, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen kommt. Maßgebend dabei ist die Einhaltung der maximal zulässigen Erschütterungen nach der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“.

Grundwasser (1, 3)

Befürchtet wird, dass sich durch den Bau der Tiefgarage als „weiße Wanne“ für die Nachbarschaft die Grundwassersituation negativ verändert. Grundwasserabsenkungen sind ebenso wie Sperrwirkungen der Tiefgarage im Falle eines ansteigenden Grundwassers zu vermeiden. Das erstellte Gutachten sollte durch einen unabhängigen Fachgutachter überprüft werden.

Es müssen verlässliche Grundwasserspiegelmessungen durchgeführt werden, da der Grundwasserspiegel ganz erheblichen jahreszeitlichen Schwankungen unterliege. Die bisherige Messung im Dezember 2005 müsse diesbezüglich konkretisiert werden.

Der Gutachter geht davon aus, dass aus dem Druckwasserbereich ca. 5l/s in die Baugrube fließen. Hier würden dem Grundwasser enorme Mengen Wasser entzogen werden. Die Auswirkungen sind nicht dargestellt.

Bei Unterschätzung der Grundwassersituation ist mit erheblichen Umfeldwirkungen einschließlich einer hydraulischen Beeinflussung der Nachbarbebauung zu rechnen. Setzungsschäden sind nach den heute vorliegenden Gutachten nicht auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundwassersituation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird die Grundwassersituation einschließlich der Fachgutachten geprüft, die Anwohner werden in diesem Verfahren durch das Landratsamt beteiligt.

Das Untergeschoss der Neubebauung wird im Hauskellerbereich bis Unterkante Decke und im Tiefgaragenbereich bis Oberkante Decke komplett wasserdicht als „weiße Wanne“ ausgeführt. Zur Gewährleistung der Umläufigkeit der Baukörper werden die Arbeitsräume mindestens bis zum Grundwasserbemessungsstand mit Filterschichtmaterial verfüllt. Zur Geländeoberkante wird mit wasserundurchlässigem Material (Lehmschlag) auf mindestens 0,5 m Stärke abgedichtet. Durch diese Um- und Umläufigkeitsmaßnahmen wird für einen hydrostatischen Ausgleich des Wassers allseitig um das Gebäude gesorgt. Damit wird sichergestellt, dass sich kein Grundwasser vor dem Gebäude anstauen kann. Somit sind auch keine Schäden an der Nachbarbebauung durch aufstauendes Grundwasser zu befürchten.

Es handelt sich um gespannte Grundwasserverhältnisse. Das Ansteigen des Wasserstandes erklärt sich aus den unterschiedlichen Durchlässigkeiten der einzelnen Bodenschichten. Die unten liegenden Ammerkiese weisen jedoch aufgrund ihrer Kornzusammensetzung eine deutlich höhere Wasserdurchlässigkeit auf als die darüberliegenden überwiegend bindigen Talsedimente. Das Wasser in den Ammerkiesen steht unter Druck, da die darüberliegenden Schichten aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit abdichtend wirken. Der höchste gemessene Druck-Wasserspiegel lag bei 327,78 m ü NN. Aufgrund der natürlichen jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels muss der höchste gemessene Wasserstand mit einem Sicherheitszuschlag beaufschlagt werden. Der Grundwasserspiegel wird mit 328,8 m ü NN festgelegt.

Während der Bauzeit wird mit Zutritt von Porenwasser aus der Druckwasserzone gerechnet. Es wird daher eine offene Wasserhaltung über einen am Baugrubenrand liegenden Sickergraben sowie erforderlichenfalls zusätzliche Sickergräben in der Baufläche und einen Pumpensumpf vorgesehen. Der Wasserdrang wird mit max. 5 l/s bei einer Reichweite des Absenktrichters kleiner gleich 10 m berechnet. Da der Absenktrichter eine max. Tiefe von ca. 1 m unter dem höchst gemessenen Grundwasserstand erreicht und somit weitgehend innerhalb der natürlichen Schwankungen des Grundwasserstandes liegt, ist die Wahrscheinlichkeit von Setzungsschäden für innerhalb dieses Absenktrichters liegende Gebäude gering. Für alle angrenzenden Nachbargebäude wird vom Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

Oberirdische Entwässerung von Dachflächen (1, 3)

Insbesondere bei starken Regenfällen und Ammerhochwasser wird die geplante oberirdische Entwässerung der Dachflächen und der nicht bebauten Grundstücksflächen über Rinnen in die Ammer in Frage gestellt. Vor allem durch Verschmutzungen wird ein Wasserrückstau in der Rinne und damit ein Abfluss des Wassers über die Nachbargrundstücke befürchtet. Dieses System sollte überprüft und die Auswirkungen dargestellt werden. Geprüft werden sollte auch eine über Rohre gesicherte Entwässerung in Richtung Ammer.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genaue Ausführung und Dimension der oberirdischen Entwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zum Baugesuch überprüft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass kein Was-

ser über die benachbarten Grundstücksflächen abfließt. Der funktionstüchtige Erhalt der Rinnen ist Aufgabe des Eigentümers. Auch bei einer Verschmutzung der Rinnen wird nicht davon ausgegangen, dass das Wasser über die Nachbargrundstücke abfließt.

Eine über Rohre gesicherte Entwässerung in Richtung Ammer ist zwar möglich, wird aber seitens des Vorhabenträgers derzeit nicht angestrebt.

Pflanzenarten (2)

Als stark invasiver Neophyt sollte die Art *Buddleia davidii* aus der Pflanzenliste herausgenommen werden. Prinzipiell sollten nur standortheimische Arten empfohlen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angesprochene Art wurde aus der Pflanzenliste und dem Freiflächengestaltungsplan herausgenommen. Gemäß den Festsetzungen Nr. 8 (4) dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

Städtebauliche Situation (3)

Das Vorhaben wird angesichts der räumlichen Verdichtung nicht als Verbesserung der städtebaulichen Situation gesehen. Das Vorhaben wird aber grundsätzlich mitgetragen, wenn die bestehenden Fakten, örtlichen Gegebenheiten und Risiken beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung sieht das Vorhaben im Vergleich zu dem, was nach dem derzeitigen Planungsrecht möglich wäre, als städtebauliche Verbesserung: Durch die flache Dachneigung wirkt die Höhe der Bebauung geringer und weniger massiv. Die Abstände zwischen den Häusern ermöglichen eine gute Einbindung in die Umgebungsbebauung.

Beweissicherungsverfahren (1, 3)

Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenträger wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

Verkehrssituation in der Dürrstraße (3)

Durch die 41 neuen Wohnungen und die 48 Tiefgaragenstellplätze, verbunden mit dem Wegfall bestehender Parkplätze verschlechtert sich die Verkehrssituation in der Dürrstraße. Eine Übersicht über den Wegfall von bestehenden Parkplätzen auf der Nordseite und eine Neugliederung der Parkierung ist nicht vorhanden.

Der Entfall des Gehwegs auf der Nordseite der Dürrstraße könne nicht durch den Gehweg an der Südseite der Dürrstraße kompensiert werden, da dieser zu schmal sei.

Darüber hinaus erhöht sich der Verkehr in der Dürrstraße, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Dürrstraße seien zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Baugrundstück lange Zeit unbebaut war, konnte auf der Nordseite der Dürrstraße geparkt werden (ca. 14-15 Parkplätze). Bedingt durch Aufstellflächen für die Feuerwehr, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Gestaltung des Platzes an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße entfallen künftig einige Möglichkeiten, so dass insgesamt noch ca. 4 Parkplätze auf der Nordseite möglich sind. Sofern die entsprechenden Bereiche auf der Nordseite mit einem Parkverbot belegt werden und dafür das Park-

verbot auf der Südseite der Dürrstraße aufgehoben wird, könnten 8 Parkmöglichkeiten angeboten werden. Im Vergleich zu heute würden dann noch ca. 6-7 Parkplätze entfallen. Die Aufhebung von Parkverboten erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Es findet im Bereich Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße eine Aufwertung zu einer platzähnlichen Situation statt, wodurch der Gehweg auf der Nordseite der Dürrstraße entfällt. Der Platzbereich an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße soll so aufgewertet werden, dass dieser einem verkehrsberuhigten Bereich, in dem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, nahe kommt. Durch diese Maßnahme kann der Entfall des Gehwegs auf der Nordseite kompensiert werden.

Die Verkehrsbelastung in der Dürrstraße ist gering. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Dürrstraße aufgenommen werden, insbesondere deshalb weil die Zufahrt zur Tiefgarage auf den östlichen Bereich beschränkt ist. An- und Abfahrtsverkehr wird deshalb überwiegend den kürzeren Weg zur Westbahnhofstrasse nehmen. Durch die bestehenden Vorbauten innerhalb des Zone 30 Bereichs und die Platzgestaltungsmaßnahme an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße sind ausreichend Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorhanden.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **RP Tübingen (24.11.2011, 09.12.2011)**

Hochwasser

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass das Plangebiet nach den vorläufigen Berechnungsergebnissen der Hochwassergefahrenkarten zumindest teilweise im Bereich von HQ 100 liegt. Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung durch die Landratsämter und Gemeinden befinden sich derzeit im Abstimmungsprozess zwischen Regierungspräsidium und Landratsamt und werden anschließend in die Karten eingearbeitet. An den Berechnungsergebnissen kann sich daher noch was ändern. Bereits die Festlegung der HQ 100 Linie bewirkt, dass die abgegrenzte Fläche im Außenbereich zum Überschwemmungsgebiet, im Innenbereich zum hochwassergefährdeten Gebiet wird. Diese Ergebnisse sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rechtslage ist bekannt. Der Belang Hochwasser wird in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanes eingestellt und berücksichtigt.

Denkmalschutz

Der Hinweis: „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.“ Sollte in die Hinweise zum B-Plan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinweis ist bereits aufgenommen.

- **Evangelische Kirchenpflege Tübingen (11.11.2011)**

Geräusche durch Kinder

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des evangelischen Kindergartens Rappstraße. Der Garten des Kindergartens wird aktiv von Kindern genutzt, so dass es zu Geräuschen durch die Kinder kommt, die auch in der näheren Umgebung zu hören sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die

Konzeption des Kindergartens ändert, z. B. längere Öffnungszeiten, Kinderhotel. Dadurch würden sich die Geräusche der Kinder verstärken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Situation ist dem Vorhabenträger bekannt und wird zur Kenntnis genommen.

Spielplatz auf Flst. Nr. 4036/10

Das Flst. 4036/10 ist im Bebauungsplan als Spielplatz definiert. Dort sollte auch weiterhin eine Bebauung ausgeschlossen werden, um eine Verschattung der Gartenfläche des ev. Kindergartens zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche 4036/10 ist planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Eine Bebauung ist dort nicht möglich.

- **Deutsche Telekom (23.11.2011)**

Telekommunikationslinien

Die Telekom weist darauf hin, dass sich in der Dürrstraße und Freiackerstraße Leitungen der Telekom befinden. Die Planung sollte so angepasst werden, dass die Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau/Umbau der Leitungen sowie die Koordination mit dem Straßen- und Hochbau ist 3 Monate vor Baubeginn eine schriftliche Anzeige an die Telekom notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die geplante Kanalverlegung wird die Telekomleitung geringfügig tangiert. Während der Bauarbeiten am Kanal ist eine Sicherung der Telekomleitung vorzunehmen. Dies wird die Bauleitung direkt mit der Telekom abstimmen. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.

- **Landesamt für Geologie und Rohstoffe, Freiburg (26.11.2011)**

Geotechnik

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Mergelsteinen mit Sandstein- bzw. Dolomitsteinlagen des Mittelkeupers, die von jungen lehmig-sandigen, teilweise anmoorigen Talfüllungen der Ammer bzw. bindigen und organischen Ablagerungen eines Niedermoores überlagert werden, liegt. Die Mächtigkeit der Ablagerungen ist im Detail nicht bekannt, möglicherweise kommt im Untergrund noch auslaugungsfähiger Gips vor. Mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens der umliegenden Bebauung auf Setzungsschäden während der temporären Grundwasserabsenkung wird befürwortet.

Es handelt sich um einen uneinheitlichen und stark setzungsfähigen Baugrund. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche sind ohne weitere Untersuchungen unter Umständen nicht erkennbar.

Empfohlen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenträger benötigt für sein Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung. Gegen-

tand der wasserrechtlichen Genehmigung ist die geologische und hydrogeologische Situation. Die Hinweise zur Geotechnik, zu den Grundwasserständen und zum Baugrund wurden an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Vorhabenträger wird eine Baugrunduntersuchung wie auch ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

- **Landratsamt Tübingen (29.11.2011)**

Umgestaltung der Ammer

Die geplante Umgestaltung der Ammerböschung stellt einen wasserrechtlich genehmigungspflichtigen Gewässerausbau dar. Im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs sind auch die Auswirkungen der Umgestaltung auf den Hochwasserabfluss darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anmerkungen sind bekannt und werden im Wasserrechtsgesuch beachtet.

Hochwasser

Plangebiet ist durch Hochwasser der Ammer gefährdet, ein rechtswirksames Überschwemmungsgebiet ist derzeit noch nicht festgesetzt.

Die Aussage in Nr. 13.2 Wasser-Hochwasserschutz in der Begründung zum Bebauungsplan, dass durch die Neuplanung kein Retentionsraumverlust entsteht, weil für das Gebiet bereits ein Bebauungsplan vorliegt, ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist aus wasserrechtlicher Sicht derzeit – mangels eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets – ein eventuell anstehender Retentionsraumverlust lediglich nicht auszugleichen.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind in die Abwägung einzubeziehen. Neben der Vorsorge vor Hochwasserschäden im Plangebiet ist auch dafür Sorge zu tragen, dass sich durch die Realisierung der Planung die Hochwassersituation außerhalb des Plangebiets nicht verschlechtert. Die Auswirkungen der Bebauung auf den Hochwasserabfluss der Ammer sind im Rahmen der weiteren Planung noch zu ermitteln und darzustellen.

Die zur Hochwasservorsorge ermittelte EFH von 331 m ü NN ermöglicht nach den derzeitigen Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten einen Schutz vor 100 jährlichen Hochwasserabflüssen. Angeregt wird jedoch, bei der EFH einen Zuschlag für die Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rechtslage ist bekannt. Der Belang Hochwasser wird in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanes eingestellt und berücksichtigt.

Die Aussagen in der Begründung decken sich mit den Aussagen in der Stellungnahme, daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Durch eine gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Geitz & Partner GbR wurde nachgewiesen, dass sich durch die Ammerrenaturierungsmaßnahme der Stadt, die im Jahr 2012 umgesetzt wird, der Hochwasserschutz nicht nur im Bebauungsplangebiet sondern für alle Grundstücke an der Ammer verbessert. Das Neubauvorhaben selbst hat aufgrund seiner geringen Größe gegenüber dem Einzugsgebiet der Ammer keinen negativen Einfluss auf die Hochwasserwelle und auch die geplanten Balkone an der Ammer wurden so optimiert, dass diese ebenfalls keinen schädlichen Einfluss auf den Hochwasserabfluss haben. Dieser Nachweis wird im Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsgesuch der Ammerrenaturierungsmaßnahme erbracht.

Das HQ 100 wurde gemäß den Berechnungen der Stadt auf der Ostgrenze mit einer Höhe von 329,62 müNN und auf der Westgrenze mit einer Höhe von 330,02 müNN angegeben. Die EFH der Bebauung wurde im Bebauungsplan auf 331 müNN festgelegt. Die TG und das UG werden bis zu einer Höhe von 330,86 müNN komplett wasserdicht als weiße Wanne erstellt. In der festgelegten EFH wurde HQ 100 + Klimazuschlag inkl. Freibord berücksichtigt.

Bodenschutz/Altlasten

Das Plangebiet ist Teil des Altstandorts „Herrenberger Straße 55“- Eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plan- und Textteil sind entsprechende Hinweise zu Aushubüberwachungen enthalten. Weitere Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Gutachten aus dem Jahr 2008

Das in der Planung verwendete Gutachten aus dem Jahr 2008 liegt dem LRA nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Ammer im Bereich Rheinland bis Rappstraße erstellt. Die hydraulische Berechnung wird im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs für die Ammerrenaturierung vorgelegt.

Geplante Treppen in der Ammerböschung

Die geplanten Treppen sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig, zuständig für die Genehmigung ist die Stadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die wasserrechtliche Genehmigungspflicht der geplanten Treppen ist bekannt.

Wasserrechtliche Erlaubnispflicht

Bei Realisierung der Planung werden feste Stoffe (TG und Bohrpfähle) ins Grundwasser eingebracht. Außerdem ist während der Bauzeit eine Bauwasserhaltung (Entnahme und Ableitung von Grundwasser) erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnispflichtigkeit ist bekannt, es liegt aber noch kein beurteilungsfähiges Wasserrechtsgesuch beim LRA vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wasserrechtsgesuch wurde zwischenzeitlich eingereicht und liegt dem Landratsamt zur Prüfung vor.

2.3 Weiterbearbeitung der Planung

Der Freiflächengestaltungsplan vom 17.08.2011 wurde mit der Ammerrenaturierungsmaßnahme im Detail abgestimmt (z. B. bzgl. der Lage der Terrassen). Außerdem wurde die Platzgestaltung an der Ecke Dürrstraße/Max-Eyth-Straße gestalterisch weiterbearbeitet und konkretisiert. Der überarbeitete Freiflächengestaltungsplan wurde als Bestandteil in die Vorhaben- und Erschließungspläne aufgenommen.

Über das private Grundstück Flst. Nr. 4035/1 verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal. Dieser Kanal befindet sich im Bereich der Tiefgarage und muss im Zuge der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger verlegt werden. Hierzu wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Grundstückstauschvertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger erhält von der Stadt Tübingen einen Teil der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche der Dürstraße. Im Gegenzug erwirbt die Stadt Tübingen die östliche Restfläche vom Flst. 4035/1 und kann somit den Zugang zur Ammerbrücke und zum Kinderspielplatz herstellen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

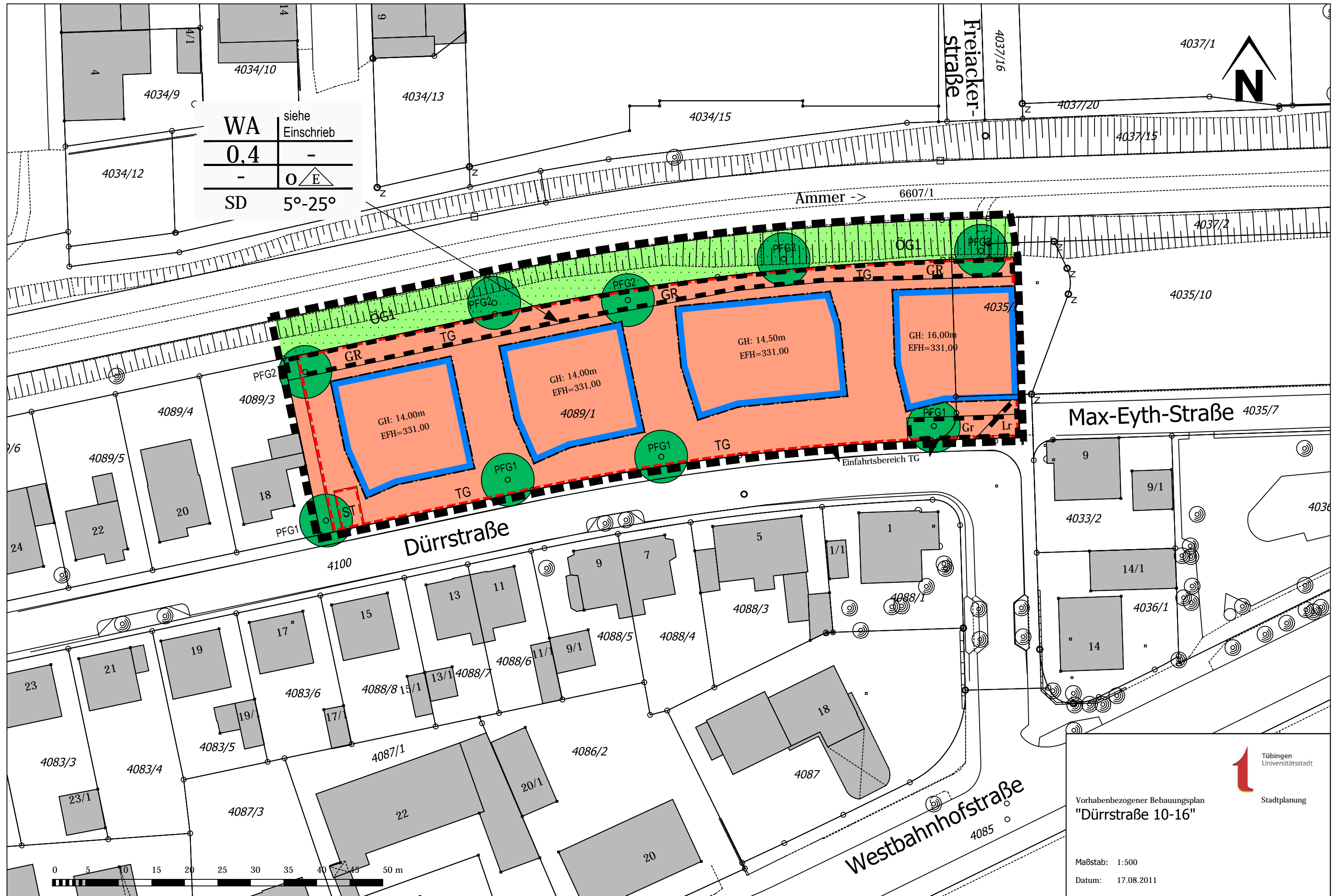
5. Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

6. Anlagen

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 17.08.2011 (Anlage 1)
- Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Anlagen (Anlage 2)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Planunterlagen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, es wird auf die Anlagen der Vorlage 303/2011 verwiesen. Maßgebend für den Satzungsbeschluss sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Vorhaben- und Erschließungspläne, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom 17.08.2011.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Dürrstraße 10-16"

Maßstab: 1:500

Datum: 17.08.2011

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dürrstraße 10-16“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Weststadt
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 0,36 ha
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 41	Gewerbereinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Der Bauantrag vom 04.03.2011 der Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH aus Ludwigsburg widerspricht in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Freiacker Teil I. Von der Firma Strenger wurde am 03.08.2011 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung mit Tiefgarage			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss			10.10.2011
Öffentliche Auslegung			24.10.2011 – 25.11.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			11.10.2011 – 25.11.2011
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			