

Bebauungsplan „Alte Weberei“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
SVT, per Post (27.07.2016)	<p>Das Gebiet Alte Weberei wird derzeit von der Linie 21 über die Haltestelle „Egeriaplatz“ erschlossen, die in der Nürtinger Straße am Abzw. Planstr. 3 liegt und das Gebiet nicht vollständig erschließt. Diese Haltestelle wurde 2016 neu barrierefrei errichtet und muss wie realisiert erhalten bleiben. Die Linie 21 erreicht diese Haltestelle aus der westlichen Nürtinger Straße kommend, die Fahrgastfahrten enden und beginnen dort. Zum Wenden wird derzeit eine ca 700 m lange Betriebsfahrt zur Wendeschleife gegenüber Nürtinger Straße 85 und zurück durchgeführt, die das neu zu beplanende Gebiet durchquert.</p> <p>Aufgrund der ungünstigen Lage der vorhandenen Haltestelle, der voraussichtlich steigenden Nachfrage im östliche Teil der Alten Weberei und der ohnehin dort notwendigen Betriebsfahrten bietet es sich an, eine weitere Haltestelle bei der Wendeschleife zu errichten. Diese muss so ausgestaltet sein, dass die Fahrzeuge zwischen Aus- und Einstieg der Fahrgäste eine Wende- und Pufferzeit – ggf. auch mit planmäßigen Standzeiten bis zu 15 min – verbringen können. Bei Realisierung nur eines Abfahrtsteigs muss diese Standzeit an der Haltestelle verbracht werden.</p> <p>Wir bitten dringend darum, Standort und Ausgestaltung der neuen Haltestelle im weiteren Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und mit allen Beteiligten zu kommunizieren, wenn möglich die Nutzung „Haltestelle“ bereits in den B-Plan aufzunehmen.</p> <p>Im Bereich der Wendeschleife wurden im Zuge der Erschließung Busvorleistungen für die Errichtung eines Fahrer-WCs geleistet (Strom, Wasser, Abwasser). Der künftige Standort dieser WC-Anlage ist damit festgelegt. Die Nutzungsart dieser Fläche sollte entsprechend festgelegt werden und die konkrete Nutzung „Fahrer-WC“ wenn möglich in den B-Plan aufgenommen werden.</p>	<p>Bushaltestellen sind nicht in der Liste des § 9 (1) BauGB enthalten, in der aufgezählt wird, welche Festsetzungen ein Bebauungsplan enthalten kann und können daher auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Selbst wenn dies ginge, wäre es auch nicht sinnvoll, weil Bushaltestellenstandorte sich schneller verändern als Bebauungspläne in der Regel gelten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind aber so dimensioniert, dass an unterschiedlichsten Stellen Bushaltestellen möglich sind.</p> <p>Eine solch konkrete Festsetzung ist nach § 9 (1) BauGB nicht möglich, die allgemeine Festsetzung einer Baumöglichkeit ist städtebaulich nicht vertretbar. In vergleichbaren Situationen an anderer Stelle des Stadtgebiets konnten solche Einrichtungen jedoch per Befreiung genehmigt werden. Angesichts des Einzelfallcharakters eines Fahrer-WCs hält die Verwaltung diese Vorgehensweise auch hier für sachgerecht.</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, per Mail (04.10.2016)</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Wie bereits bei den bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die neuen Festsetzungen in Hinblick auf die Auswirkungen auf das Kulturdenkmal mit der zuständigen Gebietsreferentin angestimmt wurden. Konkret ist festzuhalten, dass sämtliche Maßnahmen, die das Kulturdenkmal tangieren, z. B. Anschlüsse der angrenzenden Bebauung an das Denkmal, ohnehin noch einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Erst im Zuge dieses Verfahrens kann geklärt werden, ob die geplanten Änderungen, die auch das Kulturdenkmal direkt betreffen, denkmalverträglich sind.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Vom nordwestlich angrenzenden, hangseitigen Bereich des ehem. Egeria-Geländes sind alamannische Grabfunde des 7. Jahrh. n.Chr. bekannt geworden (Verz. arch. KD TÜ-Lustnau Nr. 3). Die Ausdehnung und die Größe dieses frühmittelalterlichen Bestattungsplatzes sind unbekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass er in das Planungsgebiet (Bereiche B10/11) ausgreift. Die Möglichkeit ist gegeben, dass im Zuge von Erdbaumaßnahmen weitere Begräbnisse und archäologische Zeugnisse angetroffen werden. An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung erforderlich. Ziel der Maßnahmen ist es, durch Sicherung, Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Wir bitten festzuhalten: 1. Erdbaumaßnahmen zur Erschließung des Planungsgebiets sowie Erdarbeiten zu Bauvorhaben nordwestlich der Nürtinger Straße bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. 2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin</p>	<p>Wird standardgemäß im Rahmen der Bauantragsstellung berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis darauf, wie bei archäologischen Funden verfahren werden muss, ist im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Erschließung des Plangebiets ist abgeschlossen, alle weiteren Maßnahmen bedürfen einer Baugenehmigung, bei deren Erstellung die Denkmalbehörden beteiligt werden. Im Interesse „schlanke“ Bauanträge wird auf Aufnahme weiterer Hinweise daher verzichtet.</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schriftlich anzuzeigen.</p> <p>3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es hierdurch zu kurzfristigen Unterbrechungen des vorgesehenen Bauablaufs kommen kann.</p> <p>Generell verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen.</p> <p>Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</p>	
<p>RP Tübingen, per Mail (12.10.2016)</p>	<p>1. Belange der Raumordnung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Alte Weberei“. Es soll u.a. ein Mischgebiete ausgewiesen werden. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in den Mischgebieten u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sein.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne</p>	<p>In diesem Verfahren handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, insofern werden keine konkreten Vorhaben begründet. Durch den vorliegenden Angebots-Bebauungsplan wird auch keine zwingende Einzelhandelsfestsetzung getroffen, die einen räumlichen Zusammenhang erzeugt. Es wird neben Büros, Dienstleistungen aller Art, sozialen und kulturellen Einrichtungen, das Wohnen nicht wesentlich störenden kleinteiligen Gewerbebetrieben auch Einzelhandel ermöglicht. Dieser kann in dem Nutzungsmix zwar auch nebeneinander entstehen, aufgrund der unten genannten Rahmenbedingungen wird allerdings damit noch keine Agglomeration begründet. Eine Agglomeration im Sinne der Raumordnung liegt erst dann vor, wenn mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, gegenseitig deutlich erkennbare Synergien auslösen und sie daher negative raumordnerische Auswirkungen</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den Vorranggebieten zulässig. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15).</p> <p>Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).</p>	<p>"wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt" haben.</p> <p>Nach, dem Urteil des VGH Mannheim vom 21. September 2010 (Az. 3 S 324/08) erfordert das Vorliegen einer Agglomeration im Sinne der Raumordnung eine räumlich funktionale Einheit unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, einer Ergänzung der Sortimente oder der Nutzung von Synergieeffekten. Der VGH stellt hierbei insbesondere auf das "dadurch erhöhte überörtliche Kundenaufkommen" ab. Die sich aus den festgesetzten Baugrenzen im MI ergebende Struktur der Baukörper, insbesondere auch der geringen Gebäudetiefen, führt dazu, dass "größere Fachmarkteinheiten", die Verkehr aus weiter entfernt liegenden Gebieten nach sich ziehen würden, nicht zu erwarten sind. Lediglich der heute schon bestehende „Fabrikverkauf“ der Firma EGERIA soll weiterbetrieben werden können, hierfür ist gemäß städtebaulichen Vertrag (siehe Vorlage 204/2016) im Kulturdenkmal eine Fläche von ca. 670 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Dies ist aber auch die einzige Fläche, die Verkaufsflächen in einer solchem Maßstab zulässt, alle andere Flächen, wie sie im Rahmen des Bebauungsplans und unter Beachtung der kleinteiligen Eigentümerstruktur bereits entstanden sind, sind deutlich kleiner (Der Lebensmittelmarkt hat ca. 200 m² Fläche). Auch gibt es im umliegenden Bereich nicht die ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen, die für ein funktionsfähiges Einzelhandelsangebot mit großräumigen Auswirkungen benötigt würden.</p> <p>Ein funktionaler Zusammenhang auf Bebauungsplanebene kann außerdem nicht abgeleitet werden, da keine Funktionseinheit gemäß Artikel 2.2.2 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vorhanden ist. Ein gemeinsames Nutzungskonzept, auf Grund dessen die einzelnen Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt, ist nicht zu erkennen. Dies trifft z.B. bei der Nutzung gemeinsamer Infrastruktur (Parkplätze, Anlieferung, etc.), bei räumlichen Verbindungen der Einheiten untereinander oder gemeinsamen Eingängen zu. Nach Rechtsprechung des BVerwG kann ein Einkaufszentrum zwar auch nachträglich („etappenweise“) entstehen (sog. „Salamitaktik“), dies kann jedoch erst anhand der kon-</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In dem Plangebiet sollen Mischgebiete ausgewiesen werden. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es möglich, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche in dem Plangebiet ansiedeln. Durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe kann eine Agglomeration entstehen, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplanes Neckar-Alb an diesem Standort nicht zulässig.</p> <p>Die Planung verstößt daher momentan gegen Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Ziffer 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar-Alb 2013. Der Bebauungsplan verstößt somit gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Sollte die Stadt Tübingen die Planung aufrechterhalten wollen, so ist entsprechend der o.g. Rechtsprechung sicherzustellen, dass eine Agglomeration ausgeschlossen wird.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>2. Belange des Hochwasserschutzes / Landesbetrieb Gewässer</p> <p><u>Hochwasserschutz:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan „Alte Weberei“ in Tübingen Lustnau teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung <u>neuer</u> Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/ggYW).</p> <p>Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p>	<p>kreten Baugesuche im Baugenehmigungsverfahren geprüft und beachtet werden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind raumordnerische Auswirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum nicht zu erwarten. Nach der Begründung zu Plansatz 2.4.3.2. Z (8) des Regionalplans 2013 sind selbst Agglomerationen erst dann wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen (und damit nur in den integrierten Lagen der zentralen Orte zulässig), wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot bzw. das interkommunale Beeinträchtigungsverbot wird aufgrund der geringen möglichen Einzelhandelsflächen sowie der Funktion Tübingens als Oberzentrum ebenfalls nicht gesehen.</p> <p>Die Verwaltung kann daher keinen Verstoß gegen den Regionalplan erkennen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete befinden sich alle in Gebieten, die entweder gar nicht, oder lediglich im H_QExtrem-Fall von Hochwasser betroffen sind. Im Überschwemmungsgebiet liegen lediglich Teile der heute bereits bestehenden öffentlichen Straßen und Plätze.</p> <p>Die Hochwasserthematik wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans und bei der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen des zuerst realisierten Teils („Alte Weberei“) mit Gutachten ausführlich bearbeitet (Vorlage 322/2011).</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p><u>Landesbetrieb Gewässer:</u></p> <p>Die geplante Ergänzung unter Anlage 2 Ziffer 11 (2) „<i>In dieser Fläche sind dem Zweck der Nutzung dienende befestigte Flächen und Nebenanlagen zulässig.</i>“ lehnen wir aus folgenden Gründen ab:</p> <p>Bei den Flächen zwischen Fuß-/Radweg und Neckar handelt es sich, wie in <i>Anlage 2 III. Ziffer 5</i> und <i>Anlage 3 Ziffer 13</i> beschrieben, um einen Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG und § 29 WG) sowie um ein Überschwemmungsgebiet (§§ 76 und 78 WHG sowie § 65 WG). In diesen Gebieten sind sowohl Versiegelungen („befestigte Flächen“) als auch bauliche Anlagen („Nebenanlagen“) verboten.</p> <p>3. Belange Grundwasser- und Bodenschutzes</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Gemeint ist nicht die Fläche zwischen Fuß- und Radweg und Neckar, sondern die Fläche zwischen Fuß- und Radweg und Nürtinger Straße. Der größte Teil dieser Flächen ist weder Gewässerrandstreifen, noch Überschwemmungsgebiet. Die Verwaltung hat die Formulierung redaktionell überarbeitet, um dies deutlicher zu machen.</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>RP Freiburg, per Post (22.09.2016)</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u></p> <p>Geotechnik Die geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ vom 03.08.2010 (LGRB-Az. 2511//10-05347) sind weiterhin gültig und sollten beobachtet werden:</p> <p>„Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Flussschottern des Neckars und der Ammer, die von bindigem Auenlehm sowie Hanglehm überdeckt sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittelkeupers, wahrscheinlich der Bunte Mergel-, Schilfsandstein- und Gipskeuper-Formation an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Allgemein ist in der Flussniederung mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen sowie mit Hochwasser zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach Angaben des Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Der Auen- bzw. Hanglehm bildet einen strak setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.“</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind im Textteil des BPlans enthalten.</p>

TöB	Stellungnahme des TöB	Stellungnahme der Verwaltung
Regionalverband Neckar-Alb Reutlingen/Tübingen, per Post (26.09.2016)	<p>Mit der o.g. Bebauungsplanänderung wird ein bisher als Gewerbegebiet festgesetzter Bereich als Mischgebiet ausgewiesen und eine Gemeinbedarfsfläche neu geordnet. Der Regionalverband begrüßt die Weiterentwicklung eines lebendigen Stadtquartiers. Im Gegensatz zum früheren Gewerbegebiet soll im Mischgebiet nun Einzelhandel zulässig sein. Im MI ist Einzelhandel im Sinne der Nutzungsmischung grundsätzlich erwünscht. Dies gilt insbesondere für Betriebe zur Nahversorgung des Gebiets.</p> <p>Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind jedoch außerhalb zentralörtlicheren Versorgungskerne auszuschließen (PS 2.4.3.2. Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013).</p> <p>Wir bitten darum nachzuweisen, dass die Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration verhindert wird und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen. Mit der Bitte um weitere Beteiligung und Mitteilung über das Ergebnis.</p>	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zum Beitrag des RP Tübingen.