

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung  
Heß, Richard Telefon: 07071-204-2300  
Gesch. Z.: 3/711-20/

Vorlage 211a/2017  
Datum 21.09.2017

## **Berichtsvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Feuerwehrhaus Lustnau am Standort Bebenhäuser Straße -  
HQ extrem, Denkmalschutz und Bebauungsplanverfahren**  
**Bezug:** Vorlagen 211/2017 und 541/2016  
**Anlagen:**

---

### **Zusammenfassung:**

Die Verwaltung hat eine Verringerung des Bauvolumens des geplanten Feuerwehrhauses Lustnau in der Bebenhäuser Straße zusammen mit der Feuerwehrabteilung Lustnau geprüft und konnte dabei den Baukörper signifikant reduzieren ohne die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu sehr einzuschränken. Gleichzeitig wurde geprüft ob die reduzierten Standflächen für Abrollbehälter bei der Reithalle in Lustnau abgebildet werden können.

Der geplante Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses Lustnau an der Bebenhäuser Straße liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Thematik ist sehr umfangreich und komplex auf den Ebenen der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Es gibt bereits Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden. Lösungsansätze werden hierbei versucht zu entwickeln, um die Problemstellungen bewältigen zu können. Eine Planungssicherheit zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht garantiert werden.

Die Landesdenkmalpflege hat Bedenken gegenüber einer Bebauung an diesem Standort geäußert. Mit dem Bau eines Feuerwehrhauses würde das eingetragene Kulturdenkmal stark beeinträchtigt werden. Diese Bedenken können nur zurückgestellt werden, wenn in einer Alternativenprüfung kein anderer Standort für die Feuerwehr gefunden werden kann. Eine strukturierte Prüfung der aktuellen Standortanforderungen hat die Verwaltung zugesagt.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können die vorgenannten Belange sowie die darüber hinausgehenden Fragestellungen wie z.B. Lärmschutz, rechtssicher bearbeitet werden. Die Verwaltung wird das Verfahren entsprechend zeitnah vorbereiten.

Die veränderte Vorgehensweise, insbesondere das B-Plan-Verfahren, wurde mit der Feuerwehrabteilung Lustnau am 20.11.2017 erörtert.

**Ziel:**

Bau eines Feuerwehrhauses in der Bebenhäuser Straße

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

In der Vorlage 211/2017 wurde dargestellt, dass mit dem geplanten Volumen des Feuerwehrhauses in Lustnau (Bebenhäuser Straße nördlich Autohaus Lindenschmid) bei einem hundertjährlichen Hochwasser zwar keine Verschlechterung für Anlieger eintritt, bei einem extremen Hochwasser jedoch eine mögliche Erhöhung des Wasserstandes von 20 – 25 cm zu erwarten ist.

Die Rechtslage, die sich aus dem Wasserhaushaltgesetz ergibt, ist hier unklar. Daher hat die Verwaltung mit Landratsamt und Regierungspräsidium Gespräche geführt, ob diese mögliche Verschlechterung bei Nachbargebäuden eine Genehmigung des Feuerwehrhauses ausschließt

Die staatliche Denkmalpflege hat gegenüber dem Standort Klosterhof Bebenhausen starke Bedenken geäußert. Der geplante Standort befindet sich innerhalb des ehemaligen Klosterhofs. Beim Klosterhof handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Von einer Bebauung ist neben dem Erscheinungsbild des Klosterhofs gleichfalls die Archäologie betroffen. Diese Bedenken können nur zurückgestellt oder überwunden werden, wenn Alternativen nicht vorhanden sind und die Daseinsvorsorge ansonsten nicht dauerhaft sichergestellt werden könnte. Die Verwaltung geht nach den bisher bereits vorgenommenen Standortuntersuchungen davon aus, dass es keine Alternativen für den Standort Bebenhäuser Straße gibt.

2. Sachstand

- Hochwasser HQ-extrem :

Diese Genehmigung ist umso realistischer, je geringer die Erhöhungen sind. Daher hat die Verwaltung eine Verringerung des Bauvolumens zusammen mit der Feuerwehrabteilung Lustnau geprüft und konnte dabei den Baukörper signifikant reduzieren ohne die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu sehr einzuschränken. Gleichzeitig wurde geprüft ob die reduzierten Standflächen für Abrollbehälter bei der Reithalle in Lustnau abgebildet werden können. Mit der Reithalle ließe sich auch eine seit langem gewünschte Übungsfläche unter Dach für die Feuerwehr realisieren. Die Standortuntersuchungen müssen aber hier noch präzisiert werden.

Bei der Simulation mit dem verringerten Bauvolumen und weiteren Maßnahmen u.a. den Durchlässen bei der Aufstellfläche, hat sich gezeigt, dass nunmehr nur noch eine marginale Verschlechterung bei HQ extrem festgestellt werden konnte.

- Bebauungsplanverfahren:

Die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben mit seiner Komplexität aufgrund des Standorts kann über ein Baugenehmigungsverfahren nur schwerlich abgebildet werden. Die Verwaltung ist deshalb zu dem Ergebnis gekommen, dass ein geordnetes Verfahren über die Aufstellung eines Bebauungsplanes das richtige Instrument darstellt, um die zu bearbeitenden Fragestellungen strukturiert zu klären. Der bisher vorgesehene Zeitplan kann damit nicht gehalten werden, es kann aber nunmehr eine verlässlichere Zeitplanung aufgestellt werden.

Sobald das Bebauungsplanverfahren ergebnissicher ist, kann parallel mit einer Mehrfachbeauftragung die Planung des Gebäudes konkretisiert werden.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung führt ein Bebauungsplanverfahren durch, in der die verschiedenen Themen von Hochwasserschutz bis Denkmalschutz über Lärmschutz bearbeitet werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird die Planung des Feuerwehrhauses weiter vorangetrieben und in einer Mehrfachbeauftragung eine ansprechende Planung am Stadteingang sichergestellt, die auch den Anforderungen des historischen Klosterhofs Rechnung trägt. Der Zeitplan wird sich voraussichtlich um ein Jahr verschieben; dieses geordnete Verfahren gewährleistet aber ein zeitlich wie rechtlich sichereres Verfahren, was bei einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren ohne Planungsrecht nicht gesichert wäre.

### 4. Lösungsvarianten

Das bisherige Verfahren über Baugenehmigung ohne verbindliches Planungsrecht wird aufgrund der zunehmend komplexen Probleme als nicht mehr zielführend angesehen.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten sind im Haushalt / Finanzplanung mit 2,7 Mio. € abgebildet.