

Fachabteilung Stadtplanung

**Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker, Schuppen - und Gewerbegebiet Kilchberg - Bühl“
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Informationsveranstaltung und der frühzeitigen Beteiligung im bisherigen
Bebauungsplanänderungsverfahren „Untere Kreuzäcker“ Nr. 2517 – Schuppengebiet Kilchberg**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Deutsche Bahn AG (03.02.2015)	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bebaubaren Grundstücke/Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung (auch als Leitplanke oder Lebendhecke möglich) ohne Öffnung abzugrenzen. Dies ist im Bebauungsplan und in den Baugenehmigungen zu fordern. • Die Bauherren sind bezüglich des Bahnbetriebs verkehrssicherungspflichtig. • Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. • Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. • Anpflanzungen entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten werden. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden. • Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen) sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG sind ausgeschlossen. • Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. 	<p>Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung usw. sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. • Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der DB AG zur Stellungnahme zuzuleiten. 	
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (10.02.2015)</p>	<p>Hinweis zur Geotechnik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. 	<p>Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein geologisches Gutachten zur Abklärung der Baugrundqualitäten, auch in Bezug auf Versickerung, wird angestrebt.</p>
<p>Eisenbahnbundesamt (14.01.2015)</p>	<p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen der Eisenbahn unterliegen dem Fachplanungsprivileg und sind der kommunalen Planungshoheit entzogen, sie dürfen nicht durch Bebauungsplan überplant werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Flächen der Eisenbahn überplant.</p>

Landratsamt Tübingen (10.02.2015)	<p>Landwirtschaftliche Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Umnutzung der Flächen Mehrzweckhalle und Tennisplätze wird befürwortet. Dies reduziert den Flächenverbrauch zu Gunsten der landwirtschaftlichen Nutzung • Wird landwirtschaftliche Nutzung durch Umwidmung zu Bauland verdrängt, wächst andernorts der Druck auf die Fläche. In gleichem Maße schwindet dort die Bereitschaft der Landwirte, sich an Maßnahmen zum Schutz betroffener Offenlandarten zu beteiligen. <p>Beschränkung auf Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch vertragliche Vereinbarungen und den Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräteschuppen auch tatsächlich nur für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte genutzt werden. Dies sollte regelmäßig geprüft werden. <p>Niederschlagswasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sollten untersucht und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen getroffen werden. <p>Wasserschutzgebiet Steinwiesen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Derzeit läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung des WSG Steinwiesen. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb der Zone III A des WSG. Die künftige Lage innerhalb des WSG steht der Änderung des B-Planes nicht entgegen. <p>Fläche 1 Flst. Nr. 691</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die derzeit als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird als Pferdekoppel genutzt. Es bestehen keine Bedenken gegen eine Realisierung des Schuppengebiets an diesem Standort. Bezüglich der mittelfristigen Nutzung der Fläche als GE schließt sich die untere Landwirtschaftsbehörde dem Vorschlag der Verwaltung an. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kontrolle und Sanktionierung von Fehlnutzungen muss vertraglich geregelt werden, da im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können.</p> <p>Die Möglichkeiten für den Umgang mit Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>
-----------------------------------	---	--

<p>Fläche 2 Flst. Nr. 579/584</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und baulich bereits in Anspruch genommen. Dieser Standort wird von der unteren Landwirtschaftsbehörde bevorzugt. <p>Gewann Breitle</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verwirklichung des Schuppengebiets würde eine ungünstige Zerschneidung einer relativ großen Bewirtschaftungseinheit nach sich ziehen. Aus agrarstruktureller Sicht ist diese Fläche nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. <p>Gewann Kästle</p> <ul style="list-style-type: none"> Sofern eine Umsetzung auf den Flächen 1+2 nicht möglich ist, wäre eine Umsetzung im Gewinn Kästle denkbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass zusätzlich zu den Flächen 1+2 eine weitere Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen wäre. <p>Bedarf an Schuppenstellfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Die untere Landwirtschaftsbehörde bittet um Übermittlung des aktualisierten Bedarfs an Schuppenstellfläche <p>Verkehrliche Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 370 ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. Die zwischen den Baugrenzen und Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Unzulässig sind dort: Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Werbeanlagen (wegen des Schutzzwecks). Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 370 und den künftigen Gebäuden darf nur an der Stätte der Leistung zulässig sein und nur am Gebäude. Lauflicht-Wechsellichtanlagen und beleuchtete Werbeanlagen, Booster und Fesselballone und ähnliches sind auszuschließen. Neupflanzungen von Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes einhalten, damit keine passiven Schutzeinrichtungen erforderlich werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gewann Breitle und Kästle schieden bereits aus, da die Grundstücke nicht verfügbar sind.</p> <p>Nach Aktualisierung der Bedarfsfläche wird der Landwirtschaftsbehörde diese gemeldet.</p> <p>Anregungen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach weiterer Abstimmung mit der Straßenbaubehörde aufgenommen. Gegebenenfalls wird im Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht festgesetzt, welches die planungsrechtliche Situation nach erfolgtem Rückbau der L370 zur Kreisstraße berücksichtigt.</p>
--	---

	<p>Zufahrten</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung des Schuppengebiets darf nur rückwärtig erfolgen. Die Zufahrt von der vorhandenen Bushaltestelle zur L 370 wird aus Sicherheitsgründen nicht zugestimmt. <p>Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Straßenkörpers der L 370 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell erforderliche Aufgrabungen, Anpassungsarbeiten oder ähnliches im Bereich der L 370 dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrags mit näheren Angaben mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden. <p>Entwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Entwässerungseinrichtung entlang der L 370 ist nur auf den vorhandenen Bestand ausgelegt. Das Oberflächenwasser aus dem Schuppengebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der L 370 eingeleitet werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (17.02.2015)</p>	<p>Telekommunikationslinien</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Lageplan beigefügt). 	<p>Leitungen befinden sich in Straßen und Hausanschlüssen. Hier erfolgt keine Änderung.</p>

Landesamt für Denkmalpflege (24.02.2015)	<p>Archäologische Denkmalpflege Im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebiets liegen folgende archäologische Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tübingen-Kilchberg, „Käppelesäcker / Kreuzäcker“, wohl Bereich Flst. Nrn. 447-465, 555-565, 585-595 - jungsteinzeitliche Siedlungsreste, 1953 angetroffen bei Leitungsgrabungen. • Tübingen-Kilchberg, Bahnhofstraße 25 - jungsteinzeitliche Siedlungsreste. Bei Baumaßnahmen wurde eine ca. 40 cm mächtige Siedlungsschicht etwa 80 - 90 cm unter Oberfläche sowie vermutlich eine Siedlungsgrube beobachtet. • Erforderlich ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten. Erdbaumaßnahmen haben in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabensträger finanziert werden muss. • Hinweis auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristigen Verzögerungen des Bauablaufs können nicht ausgeschlossen werden. 	Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Öffentlichkeit bei der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren am 21.01.2015	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	<p>Es wird der Wunsch nach kleinen Parzellen, sowie der Möglichkeit für Solardachnutzung geäußert, die Kosten sollten für potenzielle Nutzer möglichst frühzeitig genau beziffert werden.</p> <p>Die Schuppenplanung (Hochbau) soll parallel zum Bebauungsplanverfahren vorangetrieben werden.</p>	<p>Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.</p> <p>Die Schuppenplanung kann parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen und als Bauantrag vorbereitet werden. Mit Planreife kann dieser eingereicht werden.</p>
Stellungnahme 2	<p>Es wird befürwortet einzelne bzw. deutlich getrennte Schuppeneinheiten zu schaffen.</p> <p>Es sollte möglich sein, dass die Schuppen individuell durch die jeweilige Schuppengemeinschaft geplant werden können.</p>	<p>Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.</p> <p>Es soll im weiteren Verfahren eine Informationsveranstaltung stattfinden, bei der sich die Schuppenutzer über eine geeignete Vorgehensweise abstimmen können.</p>
Stellungnahme 3	<p>Es wird ein einheitliches Aussehen der Schuppengebäude befürwortet, worauf bei den Festsetzungen im Bebauungsplan geachtet werden soll.</p>	<p>Ziel ist eine gestalterisch angemessene Einbindung der Schuppenanlage ins Landschafts- und Ortsbild. Im Bebauungsplan sollen geeignete Festsetzungen dafür getroffen werden.</p>
Stellungnahme 4	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in Bühl bisher leider keine geeigneten bzw. verfügbaren Flächen für ein eigenes Schuppengebiet zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Bedarf von Bühl wird in der weiteren Planung mit berücksichtigt.</p>
Stellungnahme 5	<p>Es wäre wünschenswert, wenn konkrete Angaben zur Erschließung, sowie zu einer möglichen Optionsfläche (spätere Erweiterung) sowie zu den Kosten allgemein erfolgen würden.</p>	<p>Informationen zu den genannten Punkten wird es im weiteren Entwurfsverfahren geben.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit während der Planaufgabe vom 19.01-30.01.15	Stellungnahme der Verwaltung	Wird bearbeitet von
	Keine Stellungnahmen eingegangen.		