

Fachabteilung Stadtplanung

Tübingen, den 21.02.2019

**Bebauungsplan „Doblerstraße 21“****Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB****ENTWURF**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
VBA 30.11.2017	<p>Das Land Baden-Württemberg ist als Eigentümer der benachbarten Gebäude Doblerstraße 25 (Institut Francais) und Doblerstraße 14 (Justizgebäude) von dem aufzustellenden Bebauungsplan Doblerstraße 21 betroffen.</p> <p>Das Land hat bereits mit Schreiben vom 16.3.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren Stellung genommen. Die seitens des Landes mit oben genanntem Schreiben geäußerten Bedenken und Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanverfahrens sind in der Stellungnahme der Stadtverwaltung (Anlage 5 zur Vorlage 326/2017) bisher nicht ausreichend gewürdigt worden. Erhebliche Bedenken bestehen seitens des Landes insbesondere wegen des im Vergleich zu der übrigen dort befindlichen Bebauung deutlich höheren Maßes der baulichen Nutzung und der Konkurrenz des neuen sehr massiven Baukörpers zu den in der Nachbarschaft befindlichen denkmalgeschützten Landesgebäuden. Daher nehmen wir ergänzend erneut Stellung:</p> <p>1. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Das Bauvorhaben widerspricht zumindest in seinem Umfang der Umgebungsbebauung und ist daher gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ob ein Vorhaben nach seinem Umfang der Eigenart des Bau-</p>	<p>Die Einwendungen des VBA sind aus Sicht der Stadt ausreichend gewürdigt und im Rahmen der Abwägung behandelt worden. Nachfolgend wird im Einzelnen zu den ergänzenden Punkten Stellung bezogen.</p> <p>Die frühzeitige Stellungnahme des VBA v. 16.03.2017 ist im Anschluss aufgeführt.</p> <p>Die Bebauung entlang der Doblerstraße ist sehr heterogen, das geplante Vorhaben widerspricht</p>

	<p>gebiets widerspricht, bestimmt sich im Wege einer Verhältnisbetrachtung: Die Größe der zuzulassenden baulichen Anlage und ihre nutzungsbedingten Folgewirkungen sind entsprechend zur Umgebungsbebauung des Baugebiets ins Verhältnis zu setzen (Henkel in BeckOK BauNVO, 11. Edition, Stand 01.10.2017, § 15 Rn. 23). Insoweit ist zu fragen, ob das Vorhaben im Vergleich zu Umgebungsbebauung gleichsam aus dem Rahmen fällt (Henkel a.a.O.).</p> <p>Der benachbarte Bereich des Österbergs zeichnet sich durch eine kleinteilige historische Villenbebauung mit einer umgebenden Parklandschaft aus. Zudem befindet sich östlich vom Baugrundstück eine Fläche mit waldähnlichem Gehölzbestand, die im Bebauungsplan „Nordwestlicher Österberg“ als private Grünfläche festgesetzt ist.</p> <p>Das geplante Gebäude soll eine Gesamtlänge von ca. 49,70 m und ausgehend vom Höhenniveau der Doblerstraße eine Gesamthöhe von ca. 12 m zuzüglich Dachaufbauten (maximal 1,3 m) haben. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, bauliche Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Ein derart massives Gebäude mit einer sehr hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks hat auf die Umgebung eine geradezu erdrückende Wirkung. Dies gilt insbesondere für das benachbarte Landesgebäude Doblerstraße 25 mit seiner historischen Parkanlage.</p> <p>Die bauliche Ausnutzung der Nachbargrundstücke und die Geschosshöhen der Nachbargebäude sind sehr viel niedriger als bei dem geplanten Bauvorhaben. Dass sich ein derart massiver Neubau nicht in die bestehende kleinteilige Bebauung mit historischen Villen und Parks in der Nachbarschaft einfügt, liegt somit auf der Hand.</p> <p>Als Lösung dieses Konfliktes könnte eine zur Doblerstraße hin deutlich abgestufte Bebauung als 3 bis maximal 5-geschossiger Baukörper bzw. von der Doblerstraße abgewandt eine 4- bis maximal 7-geschossige Bauweise ausgeführt werden. Die oberste Wohnung mit Dachterrasse sollte nur maximal die Hälfte der Seitenlänge einnehmen. Bei einer solchen Gebäudeabstufung würde sich der Neubau in die städtebauliche Umgebung gerade noch einfügen</p>	<p>in seinem Umfang nicht der Umgebungsbebauung. Es ist auch nicht ersichtlich, welche unzumutbaren Störungen oder Belästigungen gemäß § 15(1) BauNVO hiervon ausgehen sollten.</p> <p>Im Westen der Doblerstraße (Nr. 9-17) befinden sich 4-5-geschossige Bauten, die sich mit einer Länge zwischen 25 m und 35 m entlang der Straße reihen. Das Gebäude Doblerstraße 14 ist viergeschossig plus steilem Walmdach und hat sogar eine Länge von über 80 m zur Straße hin. Das geplante Vorhaben Doblerstraße 21 ist trotz einer Gesamtlänge von 50 m nur auf einer Breite von 18 m (Stirnseite zur Straße) zur Doblerstraße hin öffentlich wirksam und fügt sich mit seiner 5-Geschossigkeit in die Höhenentwicklung ein. Die kleinteilige historische Villenbebauung (Doblerstr. 27-33) ist über 100 m entfernt und im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erlebbar. Lediglich das angrenzende Gebäude Doblerstr. 25 weist drei Geschosse plus steilem Walmdach auf, ist aber von der Straße nicht einsehbar und zum geplanten Gebäude Doblerstr. 21 durch hohe Bäume abgeschirmt. Infolge des starken topographischen Gefälles ragt das geplante Vorhaben Doblerstr. 21 vom Nachbargrundstück aus nur mit dem obersten Geschoss über das Geländenniveau hinaus. Ein städtebaulicher Konflikt ist nicht erkennbar, der Neubau fügt sich aus Sicht der Stadt also ein.</p>
--	---	---

	<p>2. Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmale</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Belange sind jedoch bei der bisherigen Planung aus unserer Sicht nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Bei dem von Albert Berger in den Jahren 1902-1905 erbauten Justizgebäude Doblerstraße 14-18 handelt es sich um einen langgestreckten Bau mit Mittel- und Eckpavillons und Rückflügeln, dreigeschossig über einem Sockelgeschoss mit Walmdächern. Die Fassaden sind in Sandstein gehalten mit reichen Renaissanceformen, die Rückseite in Backstein mit Werksteingliederung. Das Gebäude hat eine vorgelagerte Terrasse mit zweiläufiger Treppe.</p> <p>Bei der von Albert Schnaidt für Herzog Philipp Albrecht von Württemberg erbauten Villa Doblerstraße 25 handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzbau mit Mansardenwalmdach, Gartenterrasse, Portalvorbau, Exedren und Zwerchhäusern mit Segmentbogengiebel.</p> <p>Beide Gebäude werden als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG eingestuft. Wie bereits das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.3.2017 zutreffend ausgeführt hat, tritt das neu zu errichtende Gebäude in Konkurrenz zu den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden.</p> <p>Die Stadtverwaltung schreibt in der Stellungnahme (Anlage 5 zur Vorlage 326/2017, Seite 9), dass eine Sichtbeziehung durch die unterschiedliche Höhenlage des Gebäudes Doblerstraße 25 bedingt durch den nach Süden stark ansteigenden Österberg nahezu nicht gegeben sei.</p> <p>Dem ist entgegenzuhalten, dass trotz der unterschiedlichen Höhenlage mindestens ein Geschoss plus Dachaufbauten des Neubaus über den Österberg an dieser Stelle herausragt. Bei einer Geschosshöhe von ca. 3 m und Aufbauten von maximal 1,30 m ergibt sich eine Sichtverdeckung von bis zu 4,30 m. Eine Beeinträchtigung der Sicht auf die Villa Doblerstraße 25 besteht also sehr wohl.</p> <p>Wir bitten darum, diese Belange im Bebauungsplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Belange der Denkmalpflege sind aus Sicht der Stadt ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einstufung als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG bedeutet, dass Objektschutz besteht. Die Umgebung findet nur Berücksichtigung, wenn sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Die erhebliche Bedeutung kann aus Sicht der Stadt bei einer maßgeblichen sichtbaren Höhe des geplanten Vorhabens von bis zu 4,50 m nicht hergeleitet werden. Dies gilt umso mehr, als hohe Bestandsbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Sicht von Norden heute und auch zukünftig verdecken. Die Sicht auf das Gebäude Doblerstr. 25 von Norden ist heute schon nur eingeschränkt möglich, aus allen anderen Himmelsrichtungen bleibt diese unverändert. Die Belange der Denkmalpflege sind aus Sicht der Stadt angemessen berücksichtigt.</p>
--	---	--

<p>VBA 16.03.2017 (i. R. d. frühzeitigen Beteiligung)</p>	<p>1. Die Stadtplanung schreibt in der Verwaltungsvorlage unter Punkt 2 (Sachstand), dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben sind. Auf die unter der Nr. 5 genannten „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ wird leider nicht eingegangen.</p> <p>Das Land Baden-Württemberg als Eigentümer des benachbarten Gebäudes Doblerstraße 25 (Institut Francais) sieht gerade in diesem Punkt eine große Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gegeben.</p> <p>Die geplante, bis zu 7-geschossige Bauweise des Büro- und Wohngebäudes Doblerstraße 21 wird vom Land BW abgelehnt da hierbei das historische Gebäude Doblerstraße 25, eingestuft als Gebäude gem. § 2 LDSchG, sowie der denkmalgeschützte Park samt historischer Umwehruung in seiner stadtbildprägenden Ansicht aus der Altstadt und dem Bereich des Universitäts-Campus zum Österberg hin erheblich und nachhaltig gestört wird.</p> <p>2. Der vorherrschenden Kleinteiligkeit der historischen Villenbebauung mit solitär angeordneten Gebäuden und großen umgebenden Außen- und Parklandschaften in diesem Bereich des Österbergs wird mit dem Bauvorhaben in keiner Weise Rechnung getragen. Der geplante 4-7-geschossige Baukörper, der eine Gesamtlänge von ca. 49,70 m aufweist, steht somit in keinem Verhältnis zur vorhandenen historischen und denkmalgeschützten Villenbebauung.</p> <p>Als Lösung wird vorgeschlagen, eine zur Doblerstraße hin deutlich abgestufte Bebauung als 3-5-geschossigen Baukörper, von der Doblerstraße abgewandt und der Hangkante/Geländeanstieg folgend eine 4-7-geschossige Bauweise auszuführen. Die oberste Penthousewohnung mit Dachterrasse sollte nur die Hälfte der Seitenlänge einnehmen. Diese Gebäudeabstufung würde die Massigkeit des Baukörpers zurücknehmen und die ortstypische Bebauung städtebaulich besser abbilden.</p> <p>3. Auf den Planskizzen sind auf dem Gebäudedach technische Einrichtungen eingezeichnet. Diese Einrichtungen sind so zu erstellen, dass weder Luft noch Lärmemissionen zu Lasten der landeseigenen Grundstücke auftreten. Außerdem sollte die Sicht auf die technischen Einrichtungen durch eine entsprechende Einhausung ausgeschlossen werden.</p>	<p>Es wird diesbezüglich auf die obigen Ausführungen zur ergänzenden Stellungnahme des VBA vom 30.11.2017 verwiesen.</p> <p>Es wird diesbezüglich auf die obigen Ausführungen zur ergänzenden Stellungnahme des VBA vom 30.11.2017 verwiesen.</p> <p>Nach Aussage des Vorhabenträgers sind keine technischen Einrichtungen auf dem Dach vorgesehen, die Luft- oder Lärmemissionen zu Lasten der landeseigenen Grundstücke erwarten lassen.</p>
---	--	--

	<p>4. Das Land BW als unmittelbarer Angrenzer der geplanten Baumaßnahme fordert ein geologisches Gutachten zur „Standicherheit“ des Hanges zur Doblerstraße 25, da eine Hangsicherung mit einer Höhe von ca. 6 m als sehr kritisch angesehen wird. Außerdem muss ein Beweissicherungsverfahren für die Grünfläche/den Park und das Gebäude Doblerstraße 25 auf Kosten der Baugemeinschaft D21 GbR durchgeführt werden.</p>	<p>Eine weitere Erhöhung des Baukörpers wird über eine Höhenbegrenzung für Dachaufbauten in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nur mit Solaranlagen, Kaminen sowie Umwehungen für Dachterrassen und fest installierter Möblierung um bis zu 1,30 m überschritten werden, sofern diese um min. 1,50 m von der nördlichen und westlichen Außenwand zurückversetzt sind.</p> <p>Ergänzend zum Baugrund- und Gründungsgutachten wurde eine geotechnische Stellungnahme zur Baugrubengestaltung und zu Versickerungsmöglichkeiten erstellt. Es ist vorgesehen, die hangseitige Böschung zum Grundstück Doblerstraße 25 durch eine vernagelte Spritzbetonschale zu sichern.</p> <p>Laut geotechnischer Stellungnahme ergibt sich durch die geplante Vorgehensweise mit der vernagelten Spritzbetonschale und den Bermen eine höchstmögliche Sicherheit, die Standicherheit der Böschung ist zu jedem Zeitpunkt der Baumaßnahme gewährleistet. Steinschlag oder gar Felsbruch ist hier nicht zu befürchten. Insgesamt sollen 30 Erdnägel in das landeseigene Grundstück eingebracht werden. Hierzu wurde zwischen dem Land und dem Vorhabenträger ein Gestattungsvertrag (Juni 2018) geschlossen. Der Vertrag geregelt darüber hinaus, dass der Vorhabenträger auf eigene Kosten eine Beweissicherung für das Gebäude Doblerstraße 25 durchführt.</p>
--	--	---

	<p>5. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der mit der Ziffer 8 bezeichnete Stellplatz auf dem Landeseigenen Grundstück Flst. 917 befindet und vor der Überplanung der Fläche durch die Baugemeinschaft entsprechende Konditionen mit dem Amt Tübingen auszuhandeln sind.</p>	<p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein Verkauf der betreffenden Fläche ist zwischen dem Land (VBA) und dem Vorhabenträger ausgehandelt.</p>
<p>LA Denkmalpflege 9.11.2017/ 20.03.2017</p>	<p>Verweis auf Stellungnahme vom 20.03.2017 Bau- und Kunstdenkmalpflege: Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Kulturdenkmal. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, deren Umgebungen gem. § 15/3 DSchG geschützt sind, liegen ebenfalls nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Dennoch berührt diese Planung denkmalfachliche Belange, da man mit dem Projekt einerseits sehr nah an das Anwesen Doblerstraße 25 heranrückt – neben der Villa ist hier auch der dazugehörige Garten Teil des Kulturdenkmales – und andererseits mit dem geplanten Neubau so große Bauvolumen anstrebt, dass diese Baumassen als Konkurrenz etwa zum denkmalgeschützten Justizbau Doblerstraße 14 aufgefasst werden können. Wir empfehlen daher, mit einer stufigen Reduktion der Geschosse die städtebauliche Wucht des geplanten Baukörpers zu vermindern. Gerade zur Doblerstraße hin wäre eine Dreigeschossigkeit anzustreben.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im mittelbaren Umfeld (z.B. Museum, Bibliothek, Geschwister-Scholl Platz 1) durch den geplanten Neubau ist aufgrund der Topografie und Entfernung jedoch nicht zu befürchten.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p>	<p>Es wird inhaltlich diesbezüglich verwiesen auf die obige Stellungnahme der Verwaltung zu den Anmerkungen des VBA.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>RV Neckar-Alb 09.11.2017</p>	<p>Mit Schreiben vom 08.03.2017 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf werden ebenfalls keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>Innenentwicklungsmaßnahmen und insbesondere solche, die eine innerörtliche Verdichtung im Einzugsbereich des öffentlichen Schienenverkehrs bewirken, werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Wir bitten um Benachrichtigung über das Ergebnis des Verfahrens und Übersendung einer Planferti-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planfertigung wird nach Inkrafttreten zur</p>

	gung nach Inkrafttreten.	Verfügung gestellt.
<p>RP Tübingen 23.11.2017</p>	<p>Belange der Raumordnung Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Belange des Forsts Waldflächeninanspruchnahme Die höhere Forstbehörde geht davon aus, dass es sich bei dem Gehölzbestand auf Flurstück 925 bzw. 925/2 nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG handelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit keine Waldflächen vorhanden.</p> <p>Waldabstand Im Osten des Geltungsbereichs auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken 922/3 ff. befinden sich hingegen Waldflächen. Wir weisen daher vorsorglich auf den gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung zwischen Wald und Gebäuden einzuhaltenen 30m Abstand hin. Eine <b>nachträgliche</b> Umwandlungsgenehmigung zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstands kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem vorhandenen Wald, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, beträgt weniger als 5 m. Der vorgegebene Waldabstand wird daher deutlich unterschritten. Negative Auswirkungen auf das Ökosystem Wald sowie Gefahren für die zukünftigen Nutzer und das Gebäude können nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Eine dauerhafte Bewirtschaftung gestaltet sich angesichts der starken Hanglage und der eingeschränkten Zugänglichkeit schwer. Sicherlich nimmt der Wald eine wichtige Funktion im Naturhaushalt wahr. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Tübingen stets bestrebt, dringend benötigte Wohn- und Geschäftsflächen in innerstädtischen Bereichen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren. Nach Abwägung der Belange kommt die Universitätsstadt Tübingen zu dem Ergebnis, der Innenentwicklung im Bereich der Doblerstraße 21 gegenüber der Waldfläche außerhalb des Plangebietes ein höheres Gewicht beizumessen und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ die Grundlage</p>

		<p>für die Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses zu erarbeiten.</p> <p>Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen dem Gebäude und der Waldfläche herzustellen, muss eine ca. 910 m<sup>2</sup> große Waldfläche auf dem Flurstück 922/3 umgewandelt werden. Hierzu wird ein Umwandlungsverfahren nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) durchgeführt. Die Vorhabenträger haben den Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Stelle eingereicht. Vorab wurde die Zustimmung der Eigentümer des betroffenen Flurstücks eingeholt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt einen Naturschutzfachbeitrag in Auftrag gegeben (Büro Menz v. 26.07.2018/ 24.01.2019). Hier werden unter Berücksichtigung der Hangstabilität die zukünftige Nutzung bzw. Pflege des bisher bestockten Hanges und die naturschutzfachlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen i.V.m. möglichen Eingriffen in den Waldbestand untersucht. Das dargestellte Pflegekonzept ist dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die empfohlenen Maßnahmen des Naturschutzfachbeitrags auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung für die Dauer von 30 Jahren durchzuführen.</p>
RP Tübingen 23.01.2019 (Auszug)	<u>Bebauungsplan v. 07.01.2019 (Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs)</u> Es sind keine forstlichen Belange betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.



	<p><u>VEP_gesamt</u> Es sind keine forstlichen Belange betroffen. Hinweis: die an das Bau-Flurstück angrenzenden Flächen sind als Rasenfläche dargestellt (S.18). Die derzeitige Nutzung ist Wald. Da dieser Bereich jedoch Gegenstand des Umwandlungsverfahrens ist, hat dies forstlich keine Relevanz.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u> Es sind keine forstlichen Belange betroffen. Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Belange bzgl. des Holzeinschlagzeitraums werden wir in die noch zu erteilende Waldumwandelungsgenehmigung aufnehmen.</p> <p><u>Original-Pflegevertrag / Naturschutzfachbeitrag</u> Die Vertragsinhalte sind geeignet, um sicherzustellen dass die Fläche dauerhaft Gehölz bleibt und die Nutzungsartenänderung (Wald in Grün/Gehölzfläche) auch gemäß Zielrichtung der Umwandelungsgenehmigung (hier: Waldabstandsfläche) vollzogen wird. Hinweise 1. Die durchgängige Verwendung des Begriffes Niederwald ist missverständlich, da sowohl der Ausgangsbestand als auch der künftige Gehölzbestand als solcher bezeichnet werden. Das Vertragswerk muss aus Sicht der höheren Forstbehörde aber nicht angepasst werden. In den BBP-Unterlagen sollte jedoch zur Klarstellung differenziert werden; Vorschlag siehe unten. 2. Der Pflegevertrag nimmt Bezug auf den Naturschutzfachbeitrag. In diesem gibt es einen als Pflegefläche dargestellten Bereich, der weiterhin Wald/Waldtrauf bleibt und nicht umgewandelt wird (rote Schraffur siehe Skizze). Das Vertragswerk muss aus Sicht der höheren Forstbehörde jedoch nicht angepasst werden. In den BBP-Unterlagen ist jedoch eine Klarstellung in Form einer Konkretisierung vorzunehmen; Vorschlag siehe unten.</p> <p><u>Begründung v.07.01.2019</u> Kap. 10.2, S.11 ff.: Die Waldanspruchnahme (außerhalb Geltungsbereich) ist der Vollständigkeit halber beim Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ aufzuführen.</p> <p><i>Es folgen konkrete Formulierungsvorschläge für Kapitel 13 „Waldumwandlung“ der Begründung.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fachbeitrag wurde vom Gutachter entsprechend angepasst.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend konkretisiert worden.</p> <p>Der Belang ist in die Tabelle zu den Umweltbelangen aufgenommen worden.</p> <p>Die Formulierungen in der Begründung zum</p>
--	---	--

		Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.
<p>RP Freiburg 27.10.2017/ 28.03.2017</p>	<p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 28.03.2017 (Az. 2511//17-02354) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 28.03.2017 (Auszug):</i></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Mainhardt- und Löwenstein-Formation (Obere Bunte Mergel und Stubensandstein; Mittelkeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Durch das beauftragte Büro für angewandte Geowissenschaften wurde ein geologisches Gutachten erstellt.</p> <p>Es wurde eine geotechnische Stellungnahme zur Baugrubengestaltung und zu Versickerungsmöglichkeiten mit Aussagen zu möglichen, vom Hanggelände ausgehenden Gefährdungen (Steinschlag, Felsbruch o.ä.) sowie zur Möglichkeit einer Versickerung erstellt. Die anstehenden Schichten sind für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Aufgrund der vorliegenden Problematik (Aufweichung des Untergrundes im Hangbereich) wird von einer Versickerungslösung im vorliegenden Fall grundsätzlich abgeraten.</p>

	<p>Nach Interpretation des hochauflösenden digitalen Geländemodells geht vom Steilhang innerhalb des Plangebietes unter Umständen die Gefahr von Steinschlag aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.</p> <p>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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Von Seiten der Landesbergdirektion wird auf einen ehemaligen Luftschutzstollen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Der Luftschutzstollen wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Tübingen, Tiefbauamt, gemeldet.</p> <p>Nähere Informationen über die genaue Lage, Ausdehnung und den Zustand des Stollens liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.</p> <p>In der Beschlussvorlage 35/2017 vom 18.01.2017 wird die bestehende Stollenanlage unter Punkt 5 der Begründung im Zusammenhang mit den finanziellen Auswirkungen erwähnt und ist somit der Stadt Tübingen bekannt.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 –Landesbergdirektion.</p> <p>Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.</p>	<p>Es ist vorgesehen, die hangseitige Böschung zum Grundstück Doblerstraße 25 durch eine vernagelte Spritzbetonschale zu sichern.</p> <p>Laut geotechnischer Stellungnahme ergibt sich durch die geplante Vorgehensweise mit der vernagelten Spritzbetonschale und den Bermen eine höchstmögliche Sicherheit, die Standsicherheit der Böschung ist zu jedem Zeitpunkt der Baumaßnahme gewährleistet. Steinschlag oder gar Felsbruch ist hier nicht zu befürchten.</p> <p>Aus den Bestandsunterlagen zum Luftschutzstollen sowie aus Erkenntnissen einer Stollenbegehung am 03.06.2015 ergibt sich für die Aufstockung und den Anbau des Bestandsgebäudes (Flurstück 925) ein Abstand von UK Bodenplatte des Bestandsgebäudes bis zum Stollenfirst von ca. 8 m bzw. ca. 10 m innerhalb der festen bis harten Tonmergelsteine der Bunten Mergel. Somit ist in diesem Bereich eine sehr gute Brückenwirkung gegeben. In Verbindung mit einer minimalen Laststeigerung durch die Aufstockung gegenüber dem Ist-Zustand, ergibt sich hieraus keine Gefährdung für die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Im Bereich des geplanten Neubaus (Flurstück 925/2) wurde die Stollenanlage verpresst. Aus Sicherheitsgründen sollten jedoch zusätzlich die Untergeschosse als biegesteifer Kasten in Stahlbeton ausgebildet werden.</p> <p>Das geologische Gutachten wurde der Landes-</p>
--	---	--

	Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.	bergbaudirektion zur Verfügung gestellt.
LRA Tübingen Abt. 40, Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz 20.11.2017	Naturschutz Hinweise:  Wir empfehlen, im Textteil insektenfreundliches, abstrahlungsarmes Licht nach neuestem Stand der Technik vorzuschreiben.	Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Durchführungsvertrag ist folgende Vorgabe aufgenommen: „Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungen nach dem Stand der Technik vorzusehen.“
LRA Tübingen Abt. 30.1, Recht und Naturschutz 12.02.2019	Naturschutz Hinweise:  - Unter Beachtung der Vorgaben aus dem Naturschutzfachbeitrag und aus dem Gutachten zum Baumschutz bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken.  - In Pflanzliste 1 sind ausschließlich nicht heimische Gehölze gewählt worden. Darunter auch Sorten, die für Insekten vollständig ungeeignet sind (z.B. Gefüllt blühende Vogelkirsche. Gefüllte Blüten können in der Regel nicht zu Nektaraufnahme besucht werden). Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt gebietsheimische, standortgerechte oder zumindest Arten und Sorten mit zugänglichem Nektarangebot aufzunehmen.  -Bei der Fassadengestaltung ist auf eine vogelfreundliche Ausführung zu achten. Die Gebäude grenzen an Gehölzbestände, die sich in Glasfassaden spiegeln können und dadurch eine Fallenwirkung für Vögel entfalten können. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Vogelschlag zu verhindern. Größere Glasfassaden sind zu vermeiden oder durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag abzusichern. ( <a href="http://www.vogelglas.info">www.vogelglas.info</a> )  - Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind Beleuchtungen im Außenbereich oder Beleuchtungen, die bis in den Außenbereich strahlen, auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme, insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Abstrahlung nach außen in die begrünten Bereiche ist ggf. durch entsprechende Jalousien zu verhindern.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen. Die Sorte „Gefüllt blühende Vogelkirsche“ wird nicht in die Pflanzenliste 1 aufgenommen.  Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.  Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Durchführungsvertrag ist folgende Vorgabe aufgenommen: „Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungen nach dem Stand der Technik vorzusehen.“

<p>LRA Tübingen Abt. Forst 31.01.2018</p>	<p>Im Nachgang zur gemeinsamen Besprechung vom 25.01.2018 nimmt die untere Forstbehörde zum o.a. Bauvorhaben wie folgt Stellung: Auf den Flurstücken 925 und 925/2 befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, somit ist für die unmittelbare Baufläche keine Umwルトgenehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich.</p> <p>Bei den weiter östlich liegenden Parzellen 922/3 und 922/6 handelt es sich abgesehen von der Bebauung an der Brunnenstraße um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, der sich bis zum SWR hinzieht. Die Flurstücke sind in unseren offiziellen Inventurdaten alle mit Waldanteilen belegt. Da ein neues Bauvorhaben auf den Flurstücken 925 und 925/2 erstellt werden soll, überprüft die Forstbehörde den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstand von 30 m zwischen Bebauung und Wald. Die vorliegende Planung sieht einen Waldabstand von unter 5 m vor. Der vorgegebene Waldabstand wird daher deutlich unterschritten.</p> <p>Die Forstbehörde prüft dabei negative Auswirkungen auf das Ökosystem Wald, auf die Bewirtschaftung des Waldes hat. Auch sollen Gefahren für die künftigen Nutzer und Bewohner ausgeschlossen werden können. Eine Unterschreitung des vorgesehen Mindestabstandes ist unter besonderen Umständen des Einzelfalles möglich. Da dieses Gebäude als Wohn/ Geschäftsgebäude genutzt werden soll, sind hier an die Aspekte der Sicherheit strenge Maßstäbe zu legen.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wald und seine Bewirtschaftungen können als relativ gering gesehen werden, da sich die ohnehin schon vorhandene sehr schwierige Situation insbesondere im Hinblick auf die mögliche Bewirtschaftung der Fläche nicht wesentlich verschärft.</p> <p>Beim in der Vorlage vorgesehenen Waldabstand ist grundsätzlich von einer Gefährdung der Gebäude und deren Nutzer auszugehen. Da der Vorhabenträger im Rahmen der Besprechung vom 25.01.2018 eine Veränderung der Baulinie ausgeschlossen hat, kann ein ausreichender Sicherheitsabstand nur hergestellt werden, wenn der Wald auf dem Flurstück 922 / 3 in eine Grünfläche umgewandelt wird. Hierzu ist ein Umwandlungsverfahren nach 9 LWaldG erforderlich. Der Umwandlungsantrag kann von der Planungsbehörde, oder dem Vorhabenträger gestellt werden. Die Eigentümer des Flurstückes 922 /3 müssen ihre Zustimmung erteilen.</p> <p>Die nachteiligen Wirkungen müssen in diesem Fall über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Diese muss im Naturraum erfolgen. Eine Ausgleichsaufforstung z.B. im Raum Sigmaringen ist nicht möglich. Die Flächenbörse BW kann hierzu ggf herangezogen werden. Hierüber wurde das Planungsbüro schon informiert.</p> <p>Sofern dieser Weg beschritten würde, müsste die Umwandlung des Waldes auf dem Flurstück 922 / 3</p>	<p>Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung müssen zwischen Wäldern und Gebäuden mindestens 30 m Abstand eingehalten werden. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem vorhandenen Wald, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, beträgt weniger als 5 m. Der vorgegebene Waldabstand wird daher deutlich unterschritten. Negative Auswirkungen auf das Ökosystem Wald sowie Gefahren für die zukünftigen Nutzer und das Gebäude können nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Eine dauerhafte Bewirtschaftung gestaltet sich angesichts der starken Hanglage und der eingeschränkten Zugänglichkeit schwer. Sicherlich nimmt der Wald eine wichtige Funktion im Naturhaushalt wahr. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Tübingen stets bestrebt, dringend benötigte Wohn- und Geschäftsflächen in innerstädtischen Bereichen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren. Nach Abwägung der Belange kommt die Universitätsstadt Tübingen zu dem Ergebnis, der Innenentwicklung im Bereich der Doblerstraße 21 gegenüber der Waldfläche außerhalb des Plangebietes ein höheres Gewicht beizumessen und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doblerstraße 21“ die Grundlage für die Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses zu erarbeiten.</p> <p>Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen dem Gebäude und der Waldfläche herzustellen, muss eine ca. 910 m<sup>2</sup> große Waldfläche auf dem Flurstück 922/3 umgewandelt werden. Hierzu wird ein Umwandlungsverfahren</p>
---	--	---

über einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) zwischen dem Bauherrn, dem Eigentümer des Flurstückes 922 / 3 und der Stadt Tübingen gesichert werden. Dieser sollte auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger gelten. Dieser Vertrag ist dann wiederum Voraussetzung für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens.

Die Stabilität des Hanges wäre in diesem Zusammenhang zu klären. Ein Bewuchs zur Bodensicherung ist sicherlich auch künftig erforderlich. Auch müssen die Aspekte des Artenschutzes in Zusammenhang mit einer möglichen Umwandlung geklärt werden.

In der Anlage übersende ich ihnen den Vordruck zum Umwandlungsverfahren nach § 9 LWaldG.

nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) durchgeführt. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde vom Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde eingereicht. Vorab wurde die Zustimmung der Eigentümer des betroffenen Flurstücks eingeholt (Beschluss Eigentümerversammlung v. 11.10.2018 zur Einverständniserklärung Waldumwandlung und Pflegevertrag).

Das Büro Menz Umweltplanung hat einen Naturschutzfachbeitrag erarbeitet (26.07.2018/ 24.01.2019). Hier werden unter Berücksichtigung der Hangstabilität die zukünftige Nutzung bzw. Pflege des bisher bestockten Hanges und die naturschutzfachlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen i.V.m. möglichen Eingriffen in den Waldbestand untersucht. Der Hang auf Flurstück 922/3 ist mit einem Gehölzbestand bestockt. Der gesamte Gehölzaufwuchs hat ein durchschnittliches Alter von ca. 15 Jahren, er geht aus Stockaufschlägen hervor und hat daher einen niederwaldartigen Charakter. Die Beurteilung der Vogel- und Fledermausfauna geht auf Untersuchungen von 2015 in unmittelbarer Nachbarschaft zurück. Danach ist eine für siedlungsnahere größere Gehölzbestände typische Brutvogelfauna zu erwarten. Höhlenbrütende Arten können aufgrund des geringen Bestandsalters der Gehölze nicht erwartet werden. Vogelarten von hervorgehobener naturschutzfachlicher Relevanz wurden nicht festgestellt. Auch bei Fledermäusen wird ein typisches Arteninventar für städtische Randlagen erwartet. Das Flurstück 922/3 kommt als Jagdgebiet für Fledermäuse in Frage, eine Quartiersnutzung kann

		<p>ausgeschlossen werden, da hierfür keine geeigneten Strukturen vorliegen.</p> <p>Pflegekonzept: Um die geplanten Gebäude vor walddtypischen Gefahren zu schützen, ist eine dauerhafte Ausstockung nicht erforderlich. Dies wäre auch aus Gründen der Hangstabilität nicht erstrebenswert. Die Bestockung mit dauerhaft niedrigem Gehölzbestand soll beibehalten werden. Um nicht den gesamten Hang auf einmal auszustocken, werden drei Abschnitte gebildet, die zeitlich versetzt bearbeitet werden. Durch die Bewirtschaftung kommt es zu keiner dauerhaften Veränderung der Bestockung. Die Eignung als Lebensraum für die vorhandene Flora und Fauna bleibt erhalten.</p> <p>Der Vorhabenträger (Emil Steidle GmbH &amp; Co.KG) verpflichtet sich vertraglich gegenüber den Eigentümern des Flurstücks 922/3, die im Naturschutzfachbeitrag des Büros Menz v. 26.07.2018 genannten Maßnahmen 30 Jahre durchzuführen. Eine Weitergabeverpflichtung auf einen etwaigen Rechtsnachfolger wird vorgesehen.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen der geplanten Waldumwandlung sollen über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Eine Ersatzaufforstung wird innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Waldumwandlung nachgewiesen. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Forstbehörden.</p>
LRA Tübingen Abt. Forst 04.02.2019	Die untere Forstbehörde schließt sich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums v. 23.01.2019 an.	Wird zur Kenntnis genommen.

KMBD RP Stuttgart 20.11.2017	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt; Service -&gt; Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 37 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt (Stand 08.01.2019). Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.</p>
---------------------------------	---	---