

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Traufäcker“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, per Mail (04.12.2019)</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.09.2016 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 27.09.2016 (Auszug):</i></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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 TÖB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. (...)</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten. Die empfohlene Baugrunduntersuchung wurde erstellt: „BV Café Lieb, Tübingen, Baugrund- und Gründungsgutachten“ vom 26.01.2018, HPC AG.</p>

<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst, per Mail (25.11.2019)</p>	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p><i>Es folgen Hinweise zu einer möglichen Beauftragung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg.</i></p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt („Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Traufäcker, Café Lieb“, R. Hinkelbein v. 13.02.2019). Die Luftbilder zeigen, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung bombardiert wurden. Zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der Befunde als „bombardierte Bereiche“ zu bezeichnen und möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Deshalb wurde zusätzlich durch die Firma KaMiSu eine Kampfmittelsondierung durchgeführt („Kampfmittelsondierung für Bauvorhaben Café Lieb“, KaMiSu Kampfmittelsuche Schramberg v. 06.03.2019). Es wurden 20 Bohransatzpunkte mittels Sonde auf Kampfmittel überprüft und die Bereiche für weitere Baumaßnahmen freigegeben. Eine Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit im Plangebiet kann nicht ausgesprochen werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, per Mail (18.12.2019)</p>	<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Raumordnung – Einzelhandel Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Traufäcker“.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p>Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufstätigkeit eines im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes im sachlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Die Verkaufsfläche darf jedoch höchstens 5 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) einnehmen.</p>	<p>Zu Raumordnung: Wird zu Kenntnis genommen.</p>

<p>Regierungspräsidium Tübingen, per Mail (18.12.2019)</p>	<p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p> <p>Belange des Straßenwesens Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen gegen die Stellungnahme der Verwaltung aus der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die straßenrechtlichen Belange wurden zur Kenntnis genommen und ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Traufäcker" in Tübingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/k5Fdb) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	<p>Zu Straßenwesen: Wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Hochwasserschutz: Wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat 2016 eine gutachterliche Stellungnahme zum Druckwasserbereich des Neckars erstellen lassen (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH v. 03.06.2016). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wasserstandshöhe beim hundert-jährlichen Hochwasser (HQ 100, Druckwasserbereich) auf einer Höhe von 315,4 m Tübinger Höhe und bei einem HQExtrem (1000-jährlicher Abfluss) auf einer Höhe von 316,1 m Tübinger Höhe liegt. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen: Einhaltung der EFH unter Berücksichtigung eines Freibords von 0,3 – 0,5 m bei HQ 100, Sicherung der Untergeschosse durch bauliche Maßnahmen, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Schutz vor möglichen Überflutungen der angrenzenden Gewässer/ Gräben.</p> <p>Außerdem wurde auch ein Gutachten für die Regenwasserbeseitigung, Hochwasser und Hangwassergefährdung erstellt („Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen“, IBH Ingenieurbüro Heberle v.</p>
--	---	--

<p>Regierungspräsidium Tübingen, per Mail (18.12.2019)</p>	<p>Belange des Forsts Mit Überarbeitung der Planunterlagen sind die in unserer letzten Stellungnahme vorgebrachten Punkte geklärt: Im Geltungsbereich liegt kein Wald; zum angrenzenden Wald wird ein ausreichender Abstand eingehalten; die Schutzfunktionen der benachbarten Waldflächen sind dargestellt. Es verbleiben nach derzeitiger Erkenntnis keine Belange, die von der höheren Forstbehörde zu vertreten sind.</p> <p>Um Beachtung folgender Hinweise wird gebeten:</p> <p>- Bezüglich der geplanten Verlegung des Schmutzwasserkanals ist zwingend eine Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erforderlich. Das von der Maßnahme laut</p>	<p>August 2019). Die Aussagen basieren auf überschlägigen Berechnungen und sind als Schätzungen anzusehen. Die Blaulach läuft parallel zum geplanten Gewerbegebiet, in einer Entfernung von ca. 15 m. Im Bereich der Straße „Vor dem Großholz“ ist das Gewässer auf einer Länge von ca. 50 m verdolt. Hier sind Rückstauereffekte zu erwarten. Es wird vermutet bzw. ergibt es sich aus der Topographie, dass es bei höheren Abflüssen zu deutlichen Ausuferungen über das westliche Ufer kommt, welche sich im Bereich zwischen B 27 und Gewässer ausbreiten und dadurch zu einer Pufferung der Abflussspitze beitragen. Insgesamt wird aufgrund der Geländetopographie an der Blaulach nicht mit Wasserständen größer als 316 m Tübinger Höhen gerechnet. Die Hochbauplanung wird auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 317 m Tübinger Höhe festgesetzt, so dass sich aus hochwassertechnischer Sicht keine Probleme für das Vorhaben ergeben. Die festgesetzte EFH darf aus den genannten Gründen nicht unterschritten werden.</p> <p>Zu Forst: Wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Forstbehörde des Landratsamtes ist eine Vorabstimmung bereits erfolgt. Der Vorhabenträger</p>
--	--	---

<p>Regierungspräsidium Tübingen, per Mail (18.12.2019)</p>	<p>Plan (Anlage 1a) betroffene Wegflurstück ist Wald gemäß §2 LWaldG. Biotopflächen grenzen unmittelbar an und müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.</p> <p>- Eine Bewertung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Betroffenheit des Wildtierkorridors ist zuständigkeitshalber (Bauvorhaben im Offenland) von der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.</p> <p>- Die Ausweisung des Bann- und Schonwaldes Spitzberg ist durch Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.09.2008 erfolgt, also bereits 2 Jahre vor Inkrafttreten der Ökokonto-Verordnung. Insofern dürften die Voraussetzungen für eine Anerkennung auf dem Ökokonto nicht gegeben gewesen sein. Weitere Maßnahmen im Bannwald sind nicht mit der höheren Forstbehörde als Ordnungsgeber abgestimmt.</p>	<p>verpflichtet sich vertraglich, sich erneut zu Zeitpunkt und Schutzmaßnahmen während der Ausführung mit der Forstbehörde des Landratsamtes Tübingen abzustimmen. Durch Rücksicht auf tages- und jahreszeitliche Wanderungsschwerpunkte sowie Erhalt einer Passierbarkeit des Korridors können Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors während der Bauarbeiten verringert werden.</p> <p>Im Rahmen der Forstneuorganisation in Baden-Württemberg sind die Aufgaben im Bereich Waldpolitik ab Januar 2020 an das Regierungspräsidium Freiburg übergegangen. Siehe nächste Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion v. 22.01.2020</p> <p>Die Ökokontoverordnung ist seit April 2011 in Kraft. Also zwei Jahre nach Umsetzungsbeginn der Maßnahme durch Ausweisung des Bannwaldes. Dass die Voraussetzungen für eine Anerkennung auf dem Ökokonto nicht gegeben sein soll, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine von der UNB per Bescheid genehmigte Maßnahme im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos. Es ist bereits seit der Novellierung des BauGB im Jahr 1997 möglich, Ökokontomaßnahmen zu planen und umzusetzen. Also vorausschauend Maßnahmen durchzuführen und diese in einem Maßnahmenpool für spätere Eingriffe zu bevorraten. Die Ökokontoverordnung von 2011 definiert die Kriterien die eine Maßnahme für die Anerkennung erfüllen muss. Jedoch formuliert sie nicht, dass sie nicht vor Inkrafttreten der</p>
--	--	--

Regierungspräsidium Tübingen, per Mail (18.12.2019)		Verordnung umgesetzt werden darf. Im Gegenteil wird in § 13 sogar explizit eine Übergangsvorschrift formuliert, die sich auf das Bewertungsmodell der Maßnahmen vor Inkrafttreten der ÖKVO bezieht. Aus Sicht der Universitätsstadt Tübingen ist die Ausweisung des Bannwaldes eine ordnungsgemäße Ökokontomaßnahme.
Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion, per Post (22.01.2020)	Im Rahmen der Forstneuorganisation in Baden-Württemberg sind die Aufgaben im Bereich Waldpolitik ab Januar 2020 an das Regierungspräsidium Freiburg übergegangen. Die Unterlagen zum BBP Traufäcker in Tübingen liegen uns vor. Die Stellungnahme der forstlichen Belange vom 18.12.2019 bleibt bestehen. Der letzte Punkt der forstlichen Stellungnahme bzgl. der Anerkennung der Ökopunkte ist für den forstrechtlichen Ausgleich nicht relevant. Es handelt sich hier lediglich um einen Hinweis.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Tübingen, Recht und Naturschutz, per Mail (09.01.2020)	<p>Naturschutz Hinweise: Monitoring und ökologische Baubegleitung sind zu beauftragen wie im Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind die gutachterlich beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen für die Zauneidechse sind in einem ökologisch wirksamen Zustand zu erhalten.</p>	Wird berücksichtigt. Das Büro HPC AG führt die ökologische Baubegleitung bereits durch, erste Protokolle wurden bereits vorgelegt. Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, ein Monitoring nach Umsetzung der Maßnahme durchzuführen. Die CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind über entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

	<p>Umwelt und Gewerbe Hinweise: Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist eine Variantenstudie des Ing.büro Heberle zur geplanten Regenwasserbeseitigung. Das im Plangebiet anfallende Dach- und Hofflächenwasser soll demnach dezentral durch Einleitung in die Blaulach beseitigt werden. Für die geplante dezentrale Beseitigung des Regenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, um Verzögerungen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu vermeiden.</p> <p>Forst Hinweise: Bei der Fläche handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, von daher wird keine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG benötigt. Der Abstand des Bauvorhabens zum Wald beträgt mehr als 30 m. Von daher bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.</p> <p>Die Abteilung Forst möchte aber darauf hinweisen, dass aus dem Stadtwald Tübingen kommende Bach der zwischen Bauvorhaben und dem Baumarkt Hornbach liegt und in die Blaulach entwässert, eine potentielle Gefahr bei Starkregenereignissen für das Baugebiet darstellen kann. Dies müsste aber aus Sicht der Wasserwirtschaft fachlich geklärt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger/Bauherr weitergeleitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wurde ein Gutachten für die Regenwasserbeseitigung, Hochwasser und Hangwassergefährdung erstellt („Regenwasserbeseitigung, Neubau Bäckerei mit Produktion und Café, Traufäcker Tübingen“, IBH Ingenieurbüro Heberle v. August 2019).</p>
<p>Landratsamt Tübingen, Abteilung Gesundheit, per Mail (25.11.2019)</p>	<p>Das Planungsgebiet „Traufäcker“ befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A der Wasserversorgung der Stadtwerke Tübingen. Zum Schutz des Grundwassers als Trinkwasser weisen wir darauf hin, dass das Ablagern, Aufhalten oder Beseitigen von wassergefährdenden Stoffen, z.B. chemischen Mitteln für Pflanzenschutz sowie Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, gefährlich und in der Regel nicht tragbar ist.</p> <p>Eine ausreichend groß bemessene Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist im Planungsgebiet sicher zu stellen. Hierzu ist der Trinkwasserversorger (Stadtwerke Tübingen) vorab in die Planungen einzubeziehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Nach Angaben des Versorgungsträgers Stadtwerke Tübingen, kann das Plangebiet mit Wasser versorgt werden. Für den Planbereich kann eine Löschwas-</p>

<p>Landratsamt Tübingen, Abteilung Gesundheit, per Mail (25.11.2019)</p>	<p>Die Anforderungen an Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser entsprechend dem § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind einzuhalten.</p> <p>Beim Befüllen einer Trinkwasser-Installation ist zu beachten, dass der bestimmungsgemäße Betrieb spätestens 72 Stunden nach Befüllen beginnt (Inbetriebnahme) oder eine regelmäßige Wasserabnahme mittels Spülstellen sichergestellt wird. Zum Nachweis einwandfreier Trinkwasserbeschaffenheit muss unmittelbar nach der Befüllung an repräsentativen Stellen eine Kontrolle der Wasserbeschaffenheit erfolgen.</p> <p>Die Immissionsschutzwerte bezüglich Lärm und Staub müssen eingehalten werden.</p>	<p>serversorgung von bis zu 96 m³/h als Grundschutz im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W405 über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Bauplatz wirken Geräuschimmissionen der Bundesstraße B 27, eines benachbarten Baumarktes sowie eines Umspannwerkes ein. Für das Plangebiet wurden Schalltechnische Untersuchungen erstellt („Schalltechnischer Nachweis, Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109“, RW Bauphysik v. 11.02.2019 sowie „Schallimmissionsprognose, Fachtechnische Stellungnahme“, RW Bauphysik v. 13.02.2019). Zum Schutz der geplanten Betriebsleiterwohnung und der Büroräume vor störendem Außenlärm wurden in dem Gutachten die baulichen Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 ermittelt.</p> <p>Erhöhte Immissionen durch Staub sind nicht zu erwarten.</p>
--	--	---

<p>Regionalverband Neckar-Alb , per Post (16.12.2019)</p>	<p>Der Regionalverband Neckar-Alb hat am 26.09.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme gilt weiterhin.</p> <p>Neben einer Produktionsfläche soll eine Fläche für Gastronomie und eine Verkaufsfläche mit ca. 85 m² entstehen.</p> <p>Gastronomie (max. 15 % der Gesamtfläche) und Verkaufsfläche (max. 5 % der Gesamtfläche) sind der Gesamtfläche des Produktionsbetriebs deutlich untergeordnet ausnahmsweise zulässig und müssen im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb (Produktionsstandort Café Lieb) stehen.</p> <p>Für die Verkaufstätigkeit wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen keine Sortimente definiert. Die Begründung verweist auf den Verkauf von Lebensmitteln (Backwaren).</p> <p>Der Regionalverband geht davon aus, dass von der beschriebenen Verkaufsfläche auch in der Nachbarschaft zum Baumarkt keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, welche negative raumordnerische Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Oberzentrums oder auf die verbrauchernahe Versorgung erwarten lässt.</p> <p>Aus Sicht des Regionalverbands bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ob Gastronomie im Außenbereich dem Ziel einer lebendigen Innenstadt und lebendiger Stadtteilzentren widerspricht, bleibt der Beurteilung durch die Stadt Tübingen überlassen.</p> <p>Der Regionalverband begrüßt die Nutzung erneuerbarer Energie.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Tübingen-Reutlingen, per Mail (17.02.2020)</p>	<p>Für das Gebiet Traufäcker wurde parallel schon eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt mit abschließendem Planbeschluss im November 2019.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
	Keine.	