

Bebauungsplan „Queck-Areal“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Person	Stellungnahmen/Fragestellungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><u>1.1 Höhe der Häuser in der Fläche A</u> 1.1.1 Insbesondere die Gebäude 2.2 / 2.2 / 3.2 / 3.3 / 4.2 / 4.3 und 4.5 sind als 5-stöckige Gebäude geplant. Darüber hinaus wird in Erwägung gezogen, in dieses Gebiet mit Einfamilienhäuser und zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser, ein 7-8geschossiges Hochhaus zu bauen. Diese Planung entspricht in kleinster Weise dem Gebietscharakter der angrenzenden und bestehenden Häuser. Auf der einen Seite grenzt das Äule mit seinen Einfamilienhäusern an das Gelände, die o.g hohen Gebäude sollen gegenüber der Neckarauen mit einem alten Häuserensemble, in dem vornehmlich ehemalige Egeria - Angestellte gelebt haben, gebaut werden. Diese Häuser sind ausnahmslos zwei-bis dreistöckig und weisen viel Raum und Grünfläche zwischen den Gebäuden auf. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit in kleinster Weise an den angrenzenden und bestehenden Gebäuden und verändern den Gebietscharakter damit in erheblichem Maße.</p> <p>1.1.2 Verschärfend kommt hinzu, dass das Bebauungsniveau erst bei 80cm beginnen soll. Unsere Häuser in der Gartenstraße liegen schon jetzt deutlich tiefer als das Queck-Areal. Aus unserer Perspektive bedeutet das, dass wir auf eine Gebäudefront von gefühlten 7 Stockwerken blicken. Die</p>	<p><u>1.1 Höhe der Häuser in der Fläche A</u> 1.1.1 Für das innerstädtische Grundstück wird eine hohe Ausnutzung zur dringend benötigten Wohnraumschaffung in der Stadt angestrebt. Mit dem städtebaulichen Entwurf soll eine „ökologisch und sozial qualifizierte Dichte“ erreicht werden, die stadt- und nachbarschaftsverträglich geplant wird. Die Ausnutzung auf den Baufeldern ist auch durch das Freihalten des Altarms von Bebauung bzw. des neuen öffentlichen Freiraums städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt.</p> <p>Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>1.1.2 Im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. An den relevanten zu betrachtenden Tagen kommt es zu keiner Verschattung im Bereich der Bebauung südlich der Gartenstraße.</p>

	<p>Höhe der Häuser nimmt uns die Sichtachse sowohl zum Österberg, als auch zum alten Stadtkern Lustnau mit seiner Kirche. Da es sich um die Süd-West-Seite handelt werden wir von der Nachmittagssonne abgeschnitten. Darüber hinaus werden wir aufgrund der Höhe der Häuser eine erhebliche Verschattung in unseren Häusern und in unserern Gärten ausgesetzt. Hier fordern wir ein Verschattungsgutachten.</p> <p><u>1.2 Tiefgaragen</u> Die geplanten Ein- und Ausfahrten der zwei Tiefgaragen in der Fläche A stellen für uns eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch ein- und ausfahrende Autos nimmt der Verkehrslärm erheblich zu. Insbesondere die ausfahrenden Autos blenden mit ihren Scheinwerfern direkt in unsere Häuser, d.h genau in die Wohn & Schlafzimmer. Wir möchten darum eine Verlegung der Ein- und Ausfahrten anregen.</p> <p><u>1.3 Parkplatzsituation</u> Auf den Plänen sind die aktuell vorhandenen Stellplätze in der Gartenstraße nicht mehr eingezeichnet. Die Parkplatzsituation muss für uns geklärt sein. Bleiben die Stellplätze nach wie vor erhalten? Sind Anwohnerparkplätze geplant? Haben wir ein Kauf- oder Mietrecht eines Stellplatzes in den Tiefgaragen?</p>	<p>Bezüglich der Bebauung wurde in 1.1.1 dargelegt, dass diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten als verträglich eingeschätzt wurde.</p> <p><u>1.2 Tiefgaragen</u> Der Bebauungsplan sieht eine Tiefgarage mit einer Ein- und einer Ausfahrt vor. Gegenüber der Ausfahrt befindet sich angrenzend an den öffentlichen Straßenraum keine Bebauung. Die Lärmsituation wurde schalltechnisch untersucht. Es kommt durch die Planung zu keiner Überschreitung der zu berücksichtigenden Lärmwerte für die bestehende Bebauung.</p> <p><u>1.3 Parkplatzsituation</u> Die Planungen zur Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Frage, ob Stellplätze in der Tiefgarage gekauft oder gemietet werden können ist nicht bebauungsplanrelevant. Dies kann im Nachgang auf privater Basis geregelt werden.</p>
<p>2</p>	<p><u>2.1 Höhe der Häuser in der Fläche A</u> 2.1.1 Insbesondere die Gebäude 2.2 / 2.2 / 3.2 / 3.3 / 4.2 / 4.3 und 4.5 sind als 5-stöckige Gebäude geplant. Darüber hinaus wird in Erwägung gezogen, in dieses Gebiet mit Einfamilienhäuser und zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser, ein 7-8geschossenes Hochhaus zu bauen. Diese Planung entspricht in kleinster Weise dem Gebietscharakter der</p>	<p><u>2.1 Höhe der Häuser in der Fläche A</u> 2.1.1 Für das innerstädtische Grundstück wird eine hohe Ausnutzung zur dringend benötigten Wohnraumschaffung in der Stadt angestrebt. Mit dem städtebaulichen Entwurf soll eine „ökologisch und sozial qualifizierte Dichte“ erreicht werden, die stadt- und nachbarschaftsverträglich geplant wird. Die Ausnutzung</p>

<p>angrenzenden und bestehenden Häuser. Auf der einen Seite grenzt das Äule mit seinen Einfamilienhäusern an das Gelände, die o.g hohen Gebäude sollen gegenüber der Neckarauen mit einem alten Häuserensemble in dem vornehmlich ehemalige Egeria - Angestellte gelebt haben gebaut werden. Diese Häuser sind ausnahmslos zwei-bis dreistöckig und weisen eine viel Raum und Grünfläche zwischen den Gebäuden auf. Die geplanten Gebäude orientieren sich damit in kleinster Weise an den angrenzenden und bestehenden Gebäuden und verändern den Gebietscharakter damit in erheblichem Maße.</p> <p>2.1.2 Verschärfend kommt hinzu, dass das Bebauungsniveau erst bei 80cm beginnen soll. Unsere Häuser in der Gartenstraße liegen schon jetzt deutlich tiefer, als das Queck-Areal. Aus unserer Perspektive bedeutet das, dass wir auf eine Gebäudefront von gefühlten 7 Stockwerken blicken. Die Höhe der Häuser nimmt uns die Sichtachse sowohl zum Österberg, als auch zum alten Stadtkern Lustnau mit seiner Kirche. Da es sich um die Süd-West-Seite handelt werden wir von der Nachmittagssonne abgeschnitten. Darüber hinaus werden wir aufgrund der Höhe der Häuser eine erhebliche Verschattung in unseren Häusern und in unseren Gärten ausgesetzt. Hier fordern wir ein Verschattungsgutachten.</p> <p><u>2.2 Tiefgaragen</u> Die geplanten Ein- und Ausfahrten der zwei Tiefgaragen in der Fläche A stellen für uns eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch ein- und ausfahrende Autos nimmt der Verkehrslärm erheblich zu. Insbesondere die ausfahrenden Autos blenden mit ihren Scheinwerfern direkt in unsere Häuser, d.h genau in die Wohn & Schlafzimmer. Wir möchten darum eine</p>	<p>auf den Baufeldern ist auch durch das Freihalten des Altarms von Bebauung bzw. des neuen öffentlichen Freiraums städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt.</p> <p>Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>2.1.2 Im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. An den relevanten zu betrachtenden Tagen kommt es zu keiner Verschattung im Bereich der Bebauung südlich der Gartenstraße.</p> <p>Bezüglich der Bebauung wurde in 1.1.1 dargelegt, dass diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten als verträglich eingeschätzt wurde.</p> <p><u>2.2 Tiefgaragen</u> Die Entwurfsplanung sieht eine Tiefgarage mit einer Ein- und einer Ausfahrt vor. Gegenüber der Ausfahrt befindet sich angrenzend an den öffentlichen Straßenraum keine Bebauung. Die Lärmsituation wurde schalltechnisch untersucht. Es kommt durch die Planung zu keiner Überschreitung der zu berücksichtigenden Lärmwerte.</p>
--	---

<p>Verlegung der Ein- und Ausfahrten anregen.</p> <p><u>2.3 Parkplatzsituation</u> Auf den Plänen sind die aktuell vorhandenen Stellplätze in der Gartenstraße nicht mehr eingezeichnet. Die Parkplatzsituation muss für uns geklärt sein. Bleiben die Stellplätze nach wie vor erhalten? Sind Anwohnerparkplätze geplant? Haben wir ein Kauf- oder Mietrecht eines Stellplatzes in den Tiefgaragen?</p> <p><u>2.4 Fußweg zum Neckar</u> Der im Bebauungsplan eingezeichnete Fußweg gegenüber des Gebäudes 2.3 sieht in Ihrem Plan für uns nach einem öffentlichen Weg aus. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich hierbei um einen Privatweg handelt, der zu unseren Gebäuden (Gartenstraße 250- 260) gehört und kein Durchgangsweg ist.</p> <p><u>2.5 Notfallsirene</u> Durch den massiven Gebäuderiegel stellt sich für uns die Frage, ob die Notfallsirene für den Hochwasserschutz für uns noch adäquat zu hören ist. Wir wünschen uns hierzu eine explizite Aussage.</p>	<p><u>2.3 Parkplatzsituation</u> Die Planungen zur Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Frage, ob Stellplätze in der Tiefgarage gekauft oder gemietet werden können ist nicht bebauungsplanrelevant. Dies kann im Nachgang auf privater Basis geregelt werden.</p> <p><u>2.4 Fußweg zum Neckar</u> Der benannte Fußweg ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>2.5 Notfallsirene</u> Sirenenwarnung für den Hochwasserschutz Lustnau erfolgt über die integrierte Leitstelle der Feuerwehr. Die im Bereich befindlichen Sirenen sind beim Lustnauer Rathaus und in der Viktor-Renner-Straße. Diese Sirenen warnen vor einem Hochwasser des Goldersbachs. Die Gartenstraße ist jedoch in dem betroffenen Bereich im Gefährdungsbereich eines Neckarhochwassers.</p> <p>Die Warnung für ein Neckarhochwasser erfolgt nicht über die oben genannten Sirenen sondern über z.B. über das Warnsystem NINA. Vor diesem Hintergrund spielt die Bebauung des Queck-Areals hier keine Rolle.</p>
--	---

3	<p>3.1 Die max. dreigeschossigen Gebäude auf dem C Bereich im Anschluss an das Grundstück 1910 sind sehr massiv und nehmen aufgrund Ihrer Höhe und Länge den Gebäuden im Äule jegliche Sonne weg, es entstehen hier nunmehr Schattenhäuser. Die Wohnqualität wird hierdurch stark gemindert, hier wird den anderen bestehenden Gebäude der Ostend-, der Konrad- und Haldenstraße komplett, ohne Rücksicht, die Sonne weggenommen, da diese geplanten Gebäude genau auf der Südsüdostseite erstellt werden sollen.</p> <p>Das Haus z.B. in der Ostendstraße 8 hinter dem Haus 5.3 auf der Südostseite ist eingeschossig! Schon heute ist nachmittags nur wenig bis keine Sonne vorhanden.</p> <p>Die Häuser auf dem Abschnitt C sollten dringend kleiner und niedriger werden. Eine Höhe von max. 1 Stock wäre hier verträglich.</p> <p>Bisher war dieses bei den früheren Planungen der Baugenehmigung von Philipp Holzmann (Viktors Residenz) immer berücksichtigt worden. Dieses Teilstück war dann in einer Parknutzung unabhängig von den auslaufenden Altlastenarmen vorgesehen, eine Bebauung wurde hier nicht vorgesehen.</p> <p>3.2 Ferner ist ein Gebäude wie das Punkthochhaus mit max. 8 Stockwerken (!!!) hier ein Fremdkörper. Weder im Bereich der alten Weberei noch im gesamten Äule oder gar im gesamten Lustnau sind derartig hohe Gebäude zu finden. Bei allem Verständnis für die Wirtschaftlichkeit darf aber doch</p>	<p>3.1 Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt.</p> <p>Generell wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung im Anschluss an das Wohngebiet Äule als städtebaulich verträglich und gegenüber der bestehenden Äule-Bebauung als maßstäblich gehalten. Weiterhin wird eine geringere Ausnutzung beim erwarteten Gründungs- und Altlastenentsorgungs-Aufwand als unwirtschaftlich erachtet.</p> <p>Mit dem Herunterstufen der Bebauung gegenüber dem Baufeld an der Gartenstraße sowie mit den insgesamt wesentlich kleineren Gebäuden (in Grundfläche und Gebäudelänge) werden dem Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung Rechnung getragen. Diese Nachbarbebauung besteht neben kleineren und größeren Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Norden auch aus Geschossbauten. Insofern ist eine städtebauliche Einbindung der neuen Bebauung gegeben.</p> <p>Um die Verschattungssituation beurteilen zu können wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Diese ergab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bebauung der angrenzenden Bereiche.</p> <p>3.2 Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der</p>

<p>der Faktor Wohnqualität nicht auf der Strecke bleiben, was mit dieser vorgesehenen massiven Bebauung geschieht.</p> <p>3.3 Die Durchfahrt von der Welzenwiler Straße direkt auf die Gartenstraße sollte zwingend bestehen bleiben. Andernfalls kommt es an der Brücke Äulestraße wieder zu vermehrten Staus. Die Einfahrt von der Äulestraße rechts in die Nürtinger Straße ist dann auch durch die sich auf der Straße befindlichen Verkehrsinseln nur sehr schlecht möglich, ja für Lastwagen fast unmöglich. Bei allem Verständnis für die Fahrradfahrer ist diese Lösung eine sehr schlechte, wenn diese Abtrennung realisiert werden sollte.</p> <p>Auch sind die Äulestraße und die Welzenwilerstraße mit vermehrten Verkehrsaufkommen keine guten Durchfahrts- und Zubringerstraßen.</p> <p>3.4 Die Ostendstraße als weiteren Verkehrsweg anzubinden, ist mit weiteren Behinderungen verbunden. Hier kommen teilweise schon heute die Müllautos, die Handwerker oder Zubringer oft nicht um die Ecke um in die Ostendstraße einfahren zu können. Ferner spielen hier viele Kinder. Eine Widmung als Spielstraße sollte hier überlegt werden. Bitte nehmen Sie diesen Teil der Anregung als Antrag auf.</p>	<p>Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Die Planungen für den Bereich des Baufensters MU 1 haben sich geändert. Die Festlegungen der maximalen Anzahl der Geschosse wurden für das Baufenster MU 1 fixiert und reduziert.</p> <p>Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist nun eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>3.3 Die verkehrliche Erschließung der Gebäude Welzenwilerstraße 3-11 sowie das Anbinden der 5 Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) über das bestehende Straßennetz im Wohngebiet Äule im Bebauungsplan wird als verträglich angesehen. Die Einfahrt von der Aeulestraße nach rechts in die Nürtinger Straße ist aufgrund des engen Kurvenradius bereits heute für alle Fahrzeuge gesperrt.</p> <p>Für die zukünftigen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze in der Tiefgarage des Urbanen Gebietes, welche über die Gartenstraße angebunden ist, nachgewiesen werden.</p> <p>3.4 Die Ostendstraße ist bereits heute Teil des Erschließungssystems für das Wohngebiet Äule.</p> <p>Die Umwidmung der Ostendstraße ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Anregung zur Widmung als verkehrsberuhigter Bereich wird zu gegebenem Zeitpunkt geprüft. Die Teilfläche des Wendebereichs in der Ostendstraße, welcher sich im Bereich des Bebauungsplans befindet wird als</p>
--	---

<p>3.5 Es ist nicht zu verstehen, warum die Fahrstraße nicht durch das zu bebauende Gebiet erfolgt. Hier nur Radwege oder Fußgängerwege darzustellen ist nicht verständlich. Wie sollten Mütter mit Kinderwagen und Einkäufe hier an Ihre Häuser und Wohnungen kommen? Es haben nicht alle Fahrradanhänger, und was machen Familien mit mehr als einem Kind?</p> <p>Wie sieht es mit den älteren Mitbürgern oder die, die diese betreuen, aus – es werden ja immer mehr-, auch diese Bürger haben ein Anrecht auf ein normales Anfahren und Abladen Ihrer z.B Einkäufe oder Rollatoren oder Rollstühle, diese müssen ja auch ggf. in den Autos z. B. für den Arztbesuch untergebracht werden. Das sind keine Fahrradfahrer mehr. Tübingen wird so immer mehr „altersfeindlich“.</p> <p>Hier müssen ferner doch auch Zulieferer, Müllautos, Krankenwagen u.a. direkt an die Gebäude fahren können. Man sollte auf keinen Fall die Fehler des Französischen Viertels wiederholen.</p> <p>Eine direkte Zufahrt zur Gartenstraße und Welzenwiler Straße mit Ausfahrt zur Haldenstraße sollte hier zwingend zwar auf dem Altarm des Neckars hergestellt werden. Die Erschließung über die Ostendstraße macht hier keinen Sinn, hier wird das Kamel ohne Not durch das Nadelöhr gequetscht. Die Straße zur Erschließung der Häuser 5.3 bis 5.5 über das Grundstück 1910 im Anschluss an die Ostendstraße kann eingespart werden auch somit die Erstellung, lfd. Reinigung, Erhaltung und Herstellung dieses Straßenstriches, der im Grund genommen mit Rücksicht auf die oben genannten Gründe keinen Sinn macht. Auch das wäre eine CO² Einsparung!</p> <p>Die geplante Tiefgarage kann auch von der Welzenwiler Straße genauso wie die vorhandene Tiefgarage für die Häuser Welzenwiler Str. 3 bis 12 angefahren werden. So war es bereits vor längerem geplant und auch schon der Behörde vor einiger Zeit so angepasst worden.</p> <p>Hier werden unseres Erachtens die Interessen der Investoren über den Bedürfnissen und Rechte der vorhandenen Bewohner gestellt.</p>	<p>„verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.</p> <p>3.5 Die Planungen zur Erschließung der Wohnbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA1) am Äule haben sich zum Stand des Vorentwurfs geändert. Teilweise wurden die Anregungen aus der Stellungnahme aufgegriffen.</p> <p>Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Äule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Der 2,5 m breite Weg soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p> <p>Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Grundlage für die Erschließung aus Norden ist die städtebauliche Zugehörigkeit und die Adressbildung zum Äule. Die Parkierung dieser Gebäude erfolgt in der Tiefgarage des Baufeldes entlang der Gartenstraße.</p> <p>Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park</p>
--	--

	<p>Hier noch einmal eine Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine zwei- oder dreigeschossigen Häuser mit entsprechenden Längen im Anschluss an das Äule. • Kein Hochhaus mit 8 Stockwerken = Fremdkörper • Herstellung von Fahrwegen für alle Fahrzeuge auf den „nur“ mit Geh- und Fahrradwegen gekennzeichneten Flächen • Keine Durchfahrt durch die Ostendstraße mit neuer Straßenführung am Grundstück 1910, Einsparung von Straßenflächen. • Umwidmung der Ostendstraße als Spielstraße • Keine Abtrennung der Welzenwiler Straße von der Gartenstraße <p>3.6 Wie kann es sein, dass die Baufelder und Größen für Baugemeinschaften von Mitte November zur Verfügung stehen, wenn doch die Anhörung erst ab dem 12.11.2020 bis 26.11.2020 läuft?</p>	<p>auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung diesen Bereich durchqueren bzw. zerschneiden. Der Mehrverkehr durch die geänderte Erschließung und die neuen Verkehre durch die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Ergänzung des Wohngebiets Äule) werden als unwesentlich eingeschätzt.</p> <p>Vielen Dank für die Zusammenfassung. Die einzelnen Punkte sind im Text oben beantwortet.</p> <p>3.6 Baugemeinschaften können sich schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans um ein Grundstück auf dem Queck-Areal bewerben. Verbindlichkeit kann natürlich erst erfolgen, wenn Baurecht in Form des neuen Bebauungsplans geschaffen wurde.</p> <p>Da es sich beim Queck-Areal um ein privates Grundstück handelt, ist der Eigentümer/Entwickler grundsätzlich freier bei den Möglichkeiten der Grundstücksvergabe. Allerdings sind damit natürlich auch Risiken verbunden, wenn Zusagen vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gemacht werden. Wie damit umgegangen wird, ist zwischen der Baugruppe und dem jetzigen Eigentümer/Entwickler zu regeln.</p> <p>Die Regelungen und Festlegungen im Bebauungsplan werden abschließend durch den Gemeinderat beschlossen. Bis dahin sind</p>
--	---	---

		Änderungen möglich.
4	<p>Auch wenn heutzutage die Biodiversität in aller Munde ist, und häufig die Anlage von innerstädtischem Grün bei Planungsvorhaben hervorgehoben wird, ist es doch meist ein Feigenblatt, bzw. durch falsche Vorgaben und nachfolgend falsche Pflege ökologisch wertlos, und in Unkenntnis gehen Bürger davon aus, dass man ein tolles Stück Natur geschaffen hat.</p> <p>Bei dem hier geplanten Grünzug wäre es daher toll, wenn man ökologisch orientierte Landschaftsplaner und -gärtner das Anlegen überließe, so dass ein Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger entsteht, und nicht die üblichen Rasenflächen, mit nicht heimischen Sträuchern, Formschnittgehölzen oder gar halben Steingärten. Da muss Tübingen einfach Vorbild sein für die Bürger, aber auch für andere Kommunen. Es ist erschreckend, was teilweise von den Kommunen in Sachen Grünanlagen verbrochen wird. Die Flächen fehlen der Natur, und sie sind ein schlechtes Vorbild für die Bürger.</p>	<p>Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde durch das Büro Dreiseitl, Überlingen, ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet. Die Festlegungen im Bebauungsplan vollziehen die darin enthaltenen Planungsüberlegungen nach.</p> <p>Folgende wesentlichen Inhalte sind im Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet: Die durch die Bebauung neu entstehende öffentliche Grünfläche „Grünfuge“ liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Weiter Bausteine können dem aktuellen Bebauungsplan entnommen werden.</p>
5	<p>Am 27. November 2020 tagte das Preisgericht für den Wettbewerb zum Neubau eines Hohen-Holz-Hauses mit Wohnungen und Büros an der nordöstlichen Spitze des Queck-Areals in Lustnau. Als Sieger ausgewählt wurde der Entwurf des Bregenzer Architekten Bernardo Bader in Zusammenarbeit mit dem in Dornbirn ansässigen Ingenieurbüro merz kley</p>	<p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert</p>

<p>partner für die Tragwerksplanung. Geplant ist nun, den Entwurf in einer Verhandlungsphase hinsichtlich verschiedener Detailfragen für die tatsächliche Umsetzung noch einmal zu überarbeiten.</p> <p>Als Ortsbeirat Lustnau waren wir im Preisgericht nicht stimmberechtigt. In der Preisgerichtssitzung hat Ortsbeirätin Ingrid Hassberg unsere Position bezüglich der maximalen Höhe des Gebäudes vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sechs Geschosse, 24 Meter Höhe <p>Obwohl der Wettbewerb für sechs bis acht Geschosse ausgeschrieben war, hat leider kein einziger Entwurf sechs Geschosse vorgesehen. Die Architektur des Preisträger-Entwurfs ist durchaus ansprechend, aber auch ein Solitärgebäude darf nicht nur isoliert betrachtet und bewertet werden. Der Preisträger-Entwurf hat inklusive Dachaufbauten eine Höhe von circa 32 Metern. Eine solche Höhe finden wir städtebaulich nicht verträglich. Städtebaulich muss die umgebende Bebauung berücksichtigt werden. Das sind die hintere Gartenstraße mit maximal 3 Geschossen (plus Dachboden), die Welzenwiler Straße mit maximal 4 Geschossen, die Nürtinger Straße mit maximal 4 Geschossen und die Alte Weberei mit maximal 6 Geschossen. Auch die weitere im Queck-Areal geplante Neubebauung beträgt maximal 5 Geschosse.</p> <p>Zu berücksichtigen ist aber nicht nur die Anzahl der Geschosse, sondern auch die Höhe in Metern. Das geplante „Hohe-Holz-Haus“ fällt dabei mit einer geplanten Geschosshöhe von 5 Metern im Erdgeschoss und 3,50 Metern in den oberen Geschossen, resultierend die oben genannten 32 Meter, völlig aus dem Rahmen.</p> <p>Wir treten dafür ein, dass die Bebauung dieses Grundstücks sich, wie in der Wettbewerbsausschreibung ausgeführt, „harmonisch in den stadträumlichen Kontext der angrenzenden Bebauung einfügt“ und dass der „Baukörper nicht als Fremdkörper wirkt“.</p>	<p>wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021.</p> <p>Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Im Zuge der Überprüfung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung im Frühjahr 2021 wurde von der zu anfangs geplanten VIII-Geschossigkeit abgewichen und der Entwurf um ein Geschoss auf VII-Geschosse reduziert. Diese Reduzierung wird nun auch im Bebauungsplan nachvollzogen.</p> <p>Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>Die Veränderung an dieser Stelle wurde in der Ortsbeiratssitzung in Lustnau am 20.04.2021 vorgestellt.</p>
---	---

	<p>Zum Vergleich: das höchste benachbarte Gebäude (auf der anderen Seite der Ammerbrücke) ist circa 18 Meter hoch, die weitere geplante Neubebauung des Queck-Areals max. 5 Geschosse, circa 15 Meter hoch. Ein Gebäude mit annähernd oder sogar mehr als 30 Metern Höhe fügt sich unseres Erachtens nicht harmonisch in den städtebaulichen Kontext der angrenzenden Bebauung ein, sondern wirkt wie ein Fremdkörper. Wir können es uns so an dieser Stelle in Lustnau nicht vorstellen.</p> <p>Durch die Verringerung um ein Stockwerk und eine Reduzierung der Stockwerkshöhen im Erdgeschoss auf 4 Meter und ab dem 3. Obergeschoss auf 3 Meter (und damit den Verzicht auf Flexibilität in allen Stockwerken) lässt sich bei weiterhin guter Ausnutzung der überbauten Grundfläche eine deutlich geringere Gebäudehöhe erzielen als derzeit vorgesehen, nach unserer Rechnung circa 26 Meter inklusive Dachaufbauten.</p> <p>Zusätzlich bitten wir zu überprüfen, ob denn das Konzept der nicht zu öffnenden Fenster verträglich mit einer Wohnnutzung ist – wir meinen: nein. Gerade eine Zeit wie die der Pandemie sollte uns lehren, dass die Möglichkeit des individuellen Lüftens für die Gesundheit bedeutsam ist. Außerdem ganz banal gefragt: Wie werden denn die Fenster geputzt – muss jedes Mal eine Firma mit Hubsteiger beauftragt werden?</p> <p>In diesem Sinne appellieren wir an die Verantwortlichen eine entsprechende Überarbeitung des Preisträger-Entwurfs vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, damit wir als Ortsbeirat die geplante Bebauung unterstützen können.</p>	
6	<p>Ich bin Bewohner der Alten Weberei und die endlich stattfindende Entwicklung des Queck-Areals interessiert mich.</p> <p>6.1 Insgesamt in meinen Augen in Ordnung, bis auf ein Detail: in der</p>	<p>6.1 und 6.2: Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei</p>

	<p>Vorstellung wird von einem Eingangsgebäude von der Ammerbrücke her von "6-8 Stockwerken erzählt. Wie ich inzwischen gehört habe - ich hoffe es stimmt nicht - soll dieses Gebäude 8 Stockwerke und eine Höhe von ca. 32 Metern (!) haben. Das geht garnicht! Das gegenüberliegende Gebäude hat 6 Stockwerke, was auch schon etwas auffällig ist, aber noch im Rahmen bleibt. Seine Höhe ist wohl ca. 18 Meter. Unten Gewerbe, dann Wohnbebauung. Bei 7 Stockwerken müßten dann ja ca. 21 Meter rauskommen, bei angenommen 8 ca. 24 Meter. Letzteres paßt aber m.E. schon nicht mehr. 6 Meter Höher als das Nachbargebäude ist zu viel.</p> <p>6.2 Und Sie planen mit 32 Metern?! EG als Gewerbe etwas höher und der Rest hoffe ich doch Wohnnutzung! Sagen wir 5 Meter EG und 6x3 Meter Geschoßhöhe wären insgesamt 23 Meter (bei insgesamt 7 Stockwerken) - in meinen Augen (und auch von Nachbarn) das Maximum! Wohin verschwenden Sie die weiteren, für Wohnbebauung unnützen Höhenmeter?? Soll etwa auf Kosten von Wohnungen noch mehr (evtl. "höheres") Gewerbe in den Block? Eigentlich ist das Viertel mit allem ausgestattet und der Wohnraum bekannterweise knapp.</p> <p>6.3 Ich hoffe, dass es dazu noch irgendeine Befragung oder sowas gibt die dieses Hochhaus dann zum Erträglichen reduzieren kann.</p>	<p>Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021.</p> <p>Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Die Planungen haben sich geändert. Für das Baufenster MU 1 ist im Bebauungsplan eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt weiterhin, welche Nutzungen im Baufenster MU 1 zulässig sind. In den Geschossen EG und 1. OG ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.</p> <p>6.3: Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach BauGB § 3 Abs. 2 BauGB ist die erneute Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplan möglich.</p>
7	<p>Ich habe mir den Bebauungsplan für das Queck-Areal angesehen. Ich finde den Plan im Ganzen gelungen. Aber was in den Videos nicht gesagt und auf dem Plan nicht eingezeichnet ist, ist die Etagenhöhe der Wohnungen. Ich ging von den üblichen 2,60m aus. Nun habe ich gehört, daß sie Etagenhöhe 3,60 m sein soll, weil auch Gewerbeflächen geplant sind. Das heißt, daß schon bei den 5-Stockwerkhäusern eine Höhe von 18m erreicht wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird für die einzelnen Baufenster die maximale Anzahl von Geschossen festgelegt. Ergänzend dazu wird, ausgehend von einem festgelegten „Unteren Bezugspunkt“ welcher der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht eine maximale Gebäudehöhe festgelegt (Oberer Bezugspunkt). Mit diesen Festlegungen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe verbindlich geregelt.</p>

	<p>Stimmt das???</p> <p>Ein Haus mit evtl 8 Stockwerken bei der Ammer würde dann über 30 m hoch sein, wäre also in meinen Augen ein Hochhaus. Das geht gar nicht!!! Schon 6 Etagen wären nach meiner Meinung zu hoch! Ich hoffe doch sehr, dass auf so ein hohes Haus verzichtet wird. Sollte je eine Bürgerbefragung durchgeführt werden, wäre dieses &#34; Hochhaus&#34; für mich der Grund, das Projekt abzulehnen.</p>	<p>Die 5-geschossigen Gebäudeteile sind mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 17,50 m festgelegt</p> <p>Die Planungen für das Baufenster MU 1 haben sich geändert. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p>
8	<p>8.1 Allerdings sind wir über die Höhe und Ausmaße des Hauses vorne an der Ammer erschrocken. In Bezug auf den städtebaulichen Entwurf gingen wir für das hohe Holzhaus von einem Gebäude mit üblichen Geschosshöhen aus. Dazu ein Vergleich: Unser Haus ist 18 Meter hoch mit 6 Geschossen, das neue Holzhaus ist aktuell mit 8 Geschossen auf 32 Meter geplant. Allein diese Dimensionen zeigen die Unverhältnismäßigkeit!</p> <p>Wir haben - so wie es auch von Seiten der Stadt kommuniziert wurde - mit einer Bebauung des Queck-Areals im Stil der Alten Weberei gerechnet. Allerdings sprengt der jetzige Entwurf jede Vergleichbarkeit mit der bestehenden und auch mit der geplanten Bebauung. Das Hochhaus wäre in dieser Form in alle Richtungen überdimensioniert. Es wäre 14 Meter höher und hätte als gleicher Haustyp (Punkthaus) eine dreimal höhere Baumasse als unser Haus. Es wäre damit auch mehr als doppelt so hoch wie die restlichen Gebäude in der gesamten Umgebung und somit ein absoluter Fremdkörper.</p> <p>Aus der Unverhältnismäßigkeit des Gebäudeentwurfs ergibt sich auch das Problem der starken Verschattung des gesamten Umfeldes und vor allem der Wohngebäude.</p> <p>Daher bitten wir nachdrücklich darum, das neue Gebäude in Entsprechung zur bestehenden Bebauung zu gestalten. In der Konsequenz bedeutet dies ein Gebäude, welches sich an der 20 Meter-Marke orientiert, etwa mit 6</p>	<p>8.1: Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021.</p> <p>Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Die Planungen für das Baufenster MU 1 haben sich geändert. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>Die gewählte maximale Gebäudehöhe erlaubt die Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung und erlaubt gleichzeitig die Realisierung von Publikumsnutzungen wie z.B. Gastronomie zur Belebung des Quartiersplatzes.</p>

	<p>Stockwerken und üblichen Geschosshöhen um die 3 Meter. Im Wesentlichen sollte es um bezahlbaren Wohnungsbau gehen, weshalb eine Geschosshöhe von über 3 Meter auch vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Um seiner Aufgabe - Identitätsstiftung für das Queck-Areal - gerecht zu werden, muss dieses Gebäude keine überdimensionierte Höhe und Masse haben. Ein solches Ziel kann vielmehr durch andere Qualitäten (Nutzung, optische Erscheinung) erreicht werden.</p>	
9	<p>Das Gebäude 5.3 integriert sich vor allem durch seinen Standort nicht in das bestehende Aeulegebiet und mindert durch seine Größe für die Nachbarn deutlich die Wohnqualität. Der querstehende Baukörper riegelt die bestehende Garten-/Klimaschneise des Altbestands an der Ostendstraße nahezu komplett ab und führt zu einer deutlichen Verschattung von Ost und Südost. Beide Sachverhalte bitten wir zu prüfen.</p> <p>Ohne Verlust von geplantem Wohnraum wäre eine Verschiebung von Gebäude 5.3 Richtung Norden möglich, was die Baulinie der Ostendstraße fortführen würde. Die Problematik der entstehenden Verschattung am Straßenende wäre für keinen Anwohner belastend.</p> <p>Im Moment ist zwischen den Gebäuden 5.2 und 5.3 eine größere Öffnung (Frischluftschneise) geplant, die auf die Ostendstraße führt. Mit der Verschiebung des Baukörpers 5.3 Richtung Norden könnte eine größere Öffnung als Grüngürtel bzw. Klimafuge, in Verlängerung der bestehenden Gartenschneise zwischen 5.3 und 5.4 liegen. Die Verzweigung der Fuß/Radwege wären an dieser Stelle genauso machbar. Die Verschiebung von Gebäude 5.3 nach Norden hätte zudem den Charme, dass sowohl für die EG-Bewohner von 5.3 im Südosten als auch von 5.4 im Nordosten eine Gartenfläche auf unbelastetem Gelände entstehen würde.</p> <p>Ein weitere Anregung wäre, den kürzeren Baukörper (5.2) hinter einem gewerblich genutzten, hohen Gebäude mit dem langen Baukörper (5.3) hinter den niedrigsten Gebäude und deren Gärten auszutauschen.</p>	<p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt.</p> <p>Generell wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung als städtebaulich verträglich und gegenüber der bestehenden Äule-Bebauung als maßstäblich gehalten.</p> <p>Mit dem Herunterstufen der Bebauung gegenüber dem Baufeld an der Gartenstraße sowie mit den insgesamt wesentlich kleineren Gebäuden (in Grundfläche und Gebäudelänge) werden dem Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung Rechnung getragen. Diese Nachbarbebauung besteht neben kleineren und größeren Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Norden auch aus Geschossbauten. Insofern ist eine städtebauliche Einbindung der neuen Bebauung gegeben.</p> <p>Gegenüber der Planung zum Stand des Vorentwurfs haben sich die Planungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1) vor allem auf Grund der Reduzierung der Breite des Baustreifens geändert.</p> <p>Auf Basis der Anregung wurde die in der Anregung benannten</p>

		<p>Varianten (Verschiebung des Baufeldes 5.3 und Tausch Baufeld 5.2 und 5.3) sowie weitere städtebauliche Alternativen für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) geprüft.</p> <p>In der Abwägung der Varianten sprechen folgende Argumente für die im Bebauungsplan festgesetzte Bauvariante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die gleichmäßige Verteilung der Baukörper auf den Baufeldern wird ein ablesbares Gegenüber zu den Gebäuden der Baugemeinschaften gebildet. Dieses Bild wird sowohl durch die Verschiebung des Baufeldes 5.3 als auch durch den Tausch der Baufelder 5.2 und 5.3 negativ geändert. - Die öffentliche Durchwegung und Öffnung zur Ostendstraße ist klar geordnet und funktional richtig positioniert. Bei der Variante mit Nordverschiebung der Fläche 5.3 entsteht hier ein städtebaulich und funktional ungünstiger Zuschnitt. Bei der Variante mit dem Tausch des Flächenzuschnitts bei den Baukörpern (5.2 und 5.3) wird hier eine private Freifläche funktional ungünstig in den Bereich in Verlängerung der Ostendstraße geschoben. Dieser stellt gestalterisch und funktional die Verbindung des öffentlichen Bereichs Ostendstraße zum öffentlichen Grünzug her. - Beim Tausch des Flächenzuschnitts bei den Baukörpern (5.2 und 5.3) entsteht eine Verdichtung auf den „Nordgrundstücken“ die städtebaulich negativ und nicht gewünscht ist. Zugleich führt er zu engeren Freiräumen für die zukünftigen Bewohner. <p>Verschattungsuntersuchung Für die geprüften Varianten wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt. Diese ergab keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bebauung der angrenzenden Bereiche.</p>
10	Nachdem ich mir die Antwortfilme angeschaut habe, muss ich ihnen mitteilen, dass ich für keinen meiner angeführten Fragen eine eindeutige	

<p>Antwort gehört habe. Es wurden lediglich Andeutungen gemacht, dass man sich das eine oder das andere nochmals anschauen wolle. Was dies bedeutet ist mir allerdings unklar.</p> <p>10.1 Zu meinem Vorschlag die Anwohnerstraße die als Verbindung zwischen der Haldenstraße und nun nur noch bis zur Ostendstraße geplant ist auf die Neckarseite zu verlegen wurde überhaupt nichts eindeutig erwähnt.</p> <p>Dies hätte zumindest aus Sicht der Anwohner im Äule einen immensen Vorteil denn dann könnte der Weg bis zur Gartenstraße verlängert werden und es wäre ein großer Teil der Anwohnerbedenken in Richtung Verkehrsbelastung ausgeräumt und die Häuser besser von ihren Bewohnern zu erreichen.</p> <p>10.2 Ich bin im Äule aufgewachsen und mein Vater hat früher immer wieder von der Nähe des Flussbettes des „alten Neckars“ berichtet. „Man konnte von der Konradstraße aus Steine in den alten Neckar werfen“. Deshalb muss ich die Richtigkeit der verschiedenen Querschnittzeichnungen (natürlich ohne dies belegen zu können) anzweifeln.</p>	<p>10.1 Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung diesen Bereich durchqueren bzw. zerschneiden.</p> <p>10.2 Die Lage des Neckar-Altarms bzw. des Altarm-Rands wurde im Rahmen der vielen Untersuchungen auf doppelte Weise ermittelt: Zum einen durch Sichtung und Auswertung alter Luftbilder. Zum anderen wurde die Lage des Altarms bzw. des Altarmrands bei zahlreichen Bohrungen ermittelt (erbohrtes Material). Zuletzt wurden hier im Jahr 2020 nochmals Kleinrammbohrungen speziell am Altarmrand durchgeführt.</p> <p>Die Ergebnisse beider Untersuchungsarten stimmten jeweils sehr gut überein und ermöglichten somit die vorliegende Abgrenzung des Neckar-Altarms bzw. des Altarm-Randes.</p>
---	---

<p>10.3 In einem mir/ uns vorliegenden Gutachten der Fa. Hydrodata aus dem Jahr 1990 habe ich nachgelesen, dass die Welzenwiederstraße für eine Belastung von 7,5 t ausgelegt ist. Dies schließt für mich, eine auch nur in Teilen, Abwicklung des Baustellenverkehrs via Wohngebiet Äule aus.</p> <p>10.4 Auch kann eine Empfehlung das Gebiet nicht zu bebauen in der Zusammenfassung des Gutachtens nachgelesen werden. Weshalb dies nun anders sein soll verstehe ich nicht, da sich weder die geologische Zusammensetzung des Erdreichs noch die eingebrachten Müllablagerungen sowie die enthaltenen Schadstoffe in den letzten 30 Jahren geändert haben dürften.</p> <p>10.5 In einem Gespräch mit unserem Oberbürgermeister wurde durch diesen mir gegenüber versichert, dass die Anwohnerparkgebiete immer zwischen Bestand und Neubaugebiet getrennt werden würden. Bekommen wir Anwohner diese Zusage schriftlich? Dies ist bei der aktuellen Planung meiner Meinung nach nicht möglich oder zumindest nicht realistisch. Wie soll dies für das Bestandswohngebiet und die Anwohner der Häuser 5/1 – 5/5 umgesetzt werden.</p> <p>Erst recht kann ich nicht nachvollziehen, wie die Häuser 5/1 und 5/2 überhaupt für die Bewohner zugänglich sein sollen. Auch kann ich mir nicht vorstellen, dass die Personen die in diesen Häusern dann wohnen werden, ihre 0,6 – 0,8 Fahrzeuge in die Tiefgarage stellen werden. Denn der Weg in die Tiefgarage führt dann durch die Ostend.-, Wildenau.-, Konrad.-, Rath.-, Äule.- und Gartenstraße in die Tiefgarage. Dieser Weg ist ca. 750 m und dauert ca. 3 Minuten. Wenn doch! Welcher Umweltgedanken wird bei dieser Planung verfolgt? Somit ist für mich klar, dass vermeidbarer Ärger unter den Anwohnern vorprogrammiert wird. Hiernach sehne ich mich</p>	<p>10.3 Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird zu einem späteren Zeitpunkt noch untersucht. Dazu wird ein abgestimmtes Konzept erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass von verschiedenen Seiten angefahren werden muss.</p> <p>10.4 Die zitierten Untersuchungen von 1990 sind bekannt und zeigen eine vergleichbare Situation im Altarm wie bei den zahlreichen späteren und aktuellen Untersuchungen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich des verfüllten Altarms keine Bebauung vor. In den Randbereichen, in denen eine Bebauung knapp in den verfüllten Altarm reichen würde, erfolgt daher auch ein kompletter Aushub der Auffüllung und eine Wiederverfüllung mit unbelastetem Boden.</p> <p>10.5 Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Aeule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Der 2,5 m breite Weg soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p> <p>Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Grundlage für die Erschließung aus Norden ist die städtebauliche Zugehörigkeit und die Adressbildung zum Äule. Die Parkierung dieser Gebäude erfolgt in der Tiefgarage des Baufeldes entlang der Gartenstraße.</p>
--	--

<p>nicht und ich finde es unerhört, dass dies mit einer Toleranz, ggü. der geplanten Bebauung und den „neuen Nachbarn“ quasi eingefordert wird.</p> <p>10.6 Laut einer Statistischen Erhebung (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172093/umfrage/anzahl-der-pkw-im-haushalt/#:~:text=Im%20Jahr%202019%20gab%20es%20rund%2056%2C88%20Millionen%20Personen,unter%20den%20Befragten%20eher%20unc3%BCblich.) waren im Jahr 2019 „Durchschnittlich waren ein bis zwei Autos pro Haushalt vorhanden, drei oder mehr Pkw pro Haushalt waren unter den Befragten eher unüblich“.</p> <p>Auch nimmt leider die Anzahl der in Deutschland zugelassenen Pkw zu obwohl die Einwohnerzahl abnimmt.</p> <p>Die Kinder welche heute auf den Straßen spielen werden in naher Zukunft dann auf dem „alten Neckar“ spielen müssen. Ob die Eltern dies für gefährlich halten oder ob es sogar gefährlich ist.</p> <p>10.7 Ich persönlich finde manche getätigten Aussagen befremdlich. Ja, die Städte wachsen in der Zukunft im Umkehrschluss stirbt dafür das Land aus. Ist diese Entwicklung richtig? Muss dies zu Lasten der Anwohner in den Bestandsgebieten umgesetzt werden? Mir persönlich geht die eingeforderte Toleranz hierfür zu weit. Zu mir sagte der Oberbürgermeister Herr Palmer im Gespräch „keiner will Individualverkehr und fährt dennoch Auto“. Diese Aussage ist natürlich richtig und trifft in ähnlicher Weise auch hier zu. Denn Herr Stahl oder die anderen Investoren werden durch die entstehende Mehrbelastung an Umweltlärm betroffen sein aber wir.</p>	<p>10.6 Die Parkierung im Queck-Areal soll auf Basis der Stellplatzsatzung Tübingen abhängig von den Wohnungsgrößen und dem geplanten Mobilitätskonzept, in einer Quartierstiefgarage im Urbanen Gebiet an der Gartenstraße möglichst weitreichend reduziert werden. Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1), am Äule erhalten lediglich Stellplatzmöglichkeiten für Besucher. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls in der Quartierstiefgarage. Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches Angebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen im öffentlichen Raum runden das Mobilitätskonzept ab.</p> <p>10.7 Für das innerstädtische Grundstück wird eine hohe Ausnutzung zur dringend benötigten Wohnraumschaffung in der Stadt angestrebt.</p> <p>Mit dem städtebaulichen Entwurf soll eine „ökologisch und sozial qualifizierte Dichte“ erreicht werden, die stadt- und nachbarschaftsverträglich geplant wird.</p> <p>Die relativ hohe Ausnutzung auf den Baufeldern ist auch durch das Freihalten des Altarms von Bebauung bzw. des neuen öffentlichen Freiraums städtebaulich vertretbar.</p> <p>Mit der Entwicklung von brachliegenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung werden bisher nicht genutzte Räume im Außenbereich geschützt.</p>
---	---

	<p>10.8 Die Aussage zu der Anbindung an den ÖPNV hat lediglich den Inhalt „wer zuerst einsteigt darf mitfahren“ hält jedoch keine Lösung des Problems bereit. Wenn die Linie beginnt ist der Bus freilich noch nicht voll. Jedoch blieben bereits in der Vergangenheit immer wieder Fahrgäste an den später bedienten Haltestellen zurück und wie verhält es sich in der Gegenrichtung?</p> <p>10.9 Die Vertreibung des Dachses und die Aussagen zu den Fledermäusen halte ich ebenfalls für sehr bedenklich. Wenn die Heimat der Tiere zerstört ist oder wird, dann nutzt es herzlich wenig, wenn die Fischergärten, Gartenstraße oder das Neckartal als Grünfläche erhalten bleiben. Wo bleibt die Natur? Aus meiner Sicht bleibt dies leider, wie so oft auf der Strecke.</p> <p>10.10 Zu dem Punkt Ausgleichsfläche für die Natur wurde auch eine ausschließlich vage Aussage gemacht. Wo bleiben Igel, Maus, Singvögel und co.?</p> <p>10.11 Meine Bedenken zu den während und nach dem Bau austretenden Gasen wurden zwar angesprochen, jedoch konnten meine Bedenken diesbezüglich in keiner Hinsicht ausgeräumt werden. Erst recht nach den Berichten, von im Wald umgekommenen Menschen, weil Gas aus der Erde</p>	<p>10.8 Die Linien 21 und 22 bilden einen 15'-Takt zum Hauptbahnhof. Im Falle einer Überlastung der Linie 22 kann auf die Linie 21 verwiesen werden. Die Linie 21 beginnt heute am Egeriaplatz, somit ist eine Überlastung bereits ab der 1. oder der 2. Haltestelle sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Mit der Entwicklung des Queck-Areals wird diese Anbindung stabilisiert und gestärkt.</p> <p>10.9 Für den Verlust von Lebensräumen werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dabei erfolgt eine Orientierung an den wertgebenden Arten.</p> <p>10.10 Die Aussagen zum Ausgleich sind inzwischen konkretisiert und in die aktuelle Planung eingearbeitet. In den Abhandlungen zu den Arten werden allerdings nur rückläufige Arten explizit bearbeitet. Sog. „Allerweltsarten“ (Igel, Maus und Co.) profitieren von den Maßnahmen allerdings gleichermaßen.</p> <p>10.11 und 10.12 1. Aufgrund der lange zurückliegenden Verfüllung des Altarms besteht nur noch ein geringes Deponiegaspotential (vgl. Die entsprechenden Untersuchungen sind z. B. im Maßnahmenkonzept schadstoffbedingter</p>
--	---	--

<p>ausgetreten ist. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die geplanten Filter alle austretenden Gase auffangen und so filtern können dass weder für Mensch noch Tier Gefahr besteht.</p> <p>10.12 Wer haftet bei auftretenden gesundheitlichen Schäden durch die Bebauung? Die Stadt? Also schlussendlich ich als Einwohner? Dieses Risiko lehne ich als gebürtiger Bürger Tübingens ab.</p> <p>Alles in Allem sind die Antwortfilme aus meiner Sicht nicht tauglich für eine Beantwortung der gestellten Fragen sondern rein politischer Natur beantwortet.</p>	<p>Sicherungsmaßnahmen dokumentiert. Die Sicherungsmaßnahmen umfassen eine kontrollierte Abführung von restlichen Deponiegasen und zusätzlich eine Gas-Abdichtung (Lehmschlag). Somit wird eine doppelte Absicherung eingerichtet, die auch bei vergleichbaren Standorten eingesetzt wird.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. die Müllablagerungen im Bereich des Altarms bestehen bereits seit ca. 90 Jahren. Das Thema evtl. austretende Gase ist also keine Frage der Neubebauung. 3. Im Gegenteil wird durch die in Verbindung mit der Neubebauung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Sicherheitslage in Bezug auf die Altlasten wesentlich verbessert <ol style="list-style-type: none"> a. Bestehende und verbleibende Altlasten werden gesichert und eine kontrollierte Gasabführung wird (erstmal nach 90 Jahren) eingerichtet b. Sämtliche Altlasten auf den Baufeldern werden ausgebaut 4. Haftung: Die Bauherren (sowohl die Volksbau als auch die Baugemeinschaften) haften für alle Schäden, die nachweislich durch die jeweiligen Baumaßnahmen verursacht werden. Abschluss von Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung mit ausreichender Deckungssumme 5. Während der Baumaßnahmen erfolgen spezielle Maßnahmen zum Arbeits- und Umgebungsschutz. So wird z. B. bei Aushubarbeiten im Bereich des verfüllten Altarms eine begleitende Luftabsaugung bzw. Belüftung vorgesehen. So auch gewährleistet, dass auch im Falle abschnittsweise noch vorhandener, restlicher Deponiegase keine Gefährdungslagen im Baufeld bzw. in der Umgebung zu befürchten sind. Stark belastetes Bodenmaterial, temporär auf einer Bereitstellungsfläche im Baufeld vor der Entsorgung gelagert wird, wird nach dem Aushub mit speziellen Folien abgedeckt. Weiterhin erfolgt eine räumliche und organisatorische Trennung
---	--

		<p>von Baustellenbereichen in verunreinigten Geländeabschnitten vom restlichen Baufeld. Dies umfasst auch Reinigungsmaßnahmen beim Verlassen der belasteten Bereiche. Somit wird eine Verschleppung von Schadstoffen verhindert.</p> <p>Alle Maßnahmen zum Arbeits- und Umgebungsschutz werden in einem Arbeits- und Sicherheitsplans gem. DGUV-Regel 101-004 nochmals ausführlich dargestellt.</p>
11	<p>11.1 Nachdem wir die Filme angesehen haben, begrüßen wir sehr, dass bei der rückwärtigen Erschließung des Baugebiets zum Aeule (Gebäude 5.3-5.5) über die Realisierung eines Rad- und Fußwegs anstatt einer Straße nachgedacht wird, wie es für die Gebäude 5.1 und 5.2 schon vorgesehen ist. Wir sind für diese Variante!</p> <p>11.2 Zur Anzahl der Geschosse, über die laut Aussage von Herrn Messerschmidt im Film noch nicht abschließend entschieden ist, vertreten wir den Standpunkt, dass sechs Geschosse eine ausreichende Prominenz darstellen.</p>	<p>11.1: Vielen Dank für die positive Rückmeldung.</p> <p>11.2: Die Bebauung im Queck-Areal ist im Allgemeinen Wohngebiet WA I mit II-III Geschossen und im Urbanen Gebiet MU mit IV-V Geschossen festgelegt.</p> <p>Die Planungen für das Baufenster MU 1 haben sich geändert und sind fixiert. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII festgelegt.</p> <p>Dies ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit das Ergebnis der Überprüfung im Zuge der durchgeführten Mehrfachbeauftragung.</p>
12	<p>12.1 Warum wird die Verkehrserschließung des Anwohnerverkehrs in der Welzenwilerstraße geändert? Dadurch fließt dieser Verkehr zwangsweise durch ein Wohngebiet um am Ende doch wieder auf der Garten- oder Nürtingerstraße zu landen. Nach eigenen Aussagen ist dies ja nicht viel Verkehr, daher bleibt die Frage warum dies geändert wird. Dies entspricht auch nicht der Zusage, die damals bei der Genehmigung für die</p>	<p>12.1 und 12.2 Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Äule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Der 2,5 m breite Weg soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p>

<p>Häuserzeilen in der Welzenwilerstraße getätigt wurden. Geht es nur um das Leuchtturmprojekt am Eingang des Queckareals? Eine bestehende Straße zurück zu bauen zu Lasten der Anlieger? Ein interessanter Gedanke! Momentan können in unserem Viertel die Kinder noch auf der Straße spielen, dies sollte unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>12.2 Die Schaffung eines Fuß- und Radweges bei den Häusern 5.1 und 5.2 ist richtig. Dies sollte unbedingt auch für die weiteren Häuser 5.3 bis 5.5 erfolgen. Ansonsten wird dort Individualverkehr stattfinden, ob gewollt oder nicht.</p>	<p>Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Grundlage für die Erschließung aus Norden ist die städtebauliche Zugehörigkeit und die Adressbildung zum Äule. Die Parkierung dieser Gebäude erfolgt in der Tiefgarage des Baufeldes entlang der Gartenstraße.</p> <p>Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung diesen Bereich durchqueren bzw. zerschneiden. Der Mehrverkehr durch die geänderte Erschließung und die neuen Verkehre durch die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Ergänzung des Wohngebiets Äule) werden als unwesentlich eingeschätzt.</p>
---	---

	<p>12.3 Durch die hohe Anzahl an vermieteten Zimmern sind die Straßen bereits heute durch den ruhenden Verkehr stark genutzt. Eine Parkierung von Fahrzeugen aus dem neuen Areal muss vermieden werden.</p>	<p>12.3 Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule ist in der zentralen Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p>
<p>13</p>	<p><u>13.1 Kostengünstiger Wohnraum</u> Was verstehen Sie darunter? Brutto-Einkommen von 50.000€ 100.000€ 150.000€?</p> <p><u>13.2 Stellplatzschlüssel 0.7</u> Die heutige Parkplatzsituation ist zeitweise sehr angespannt, es kommt mehrfach vor das man nicht einmal vor dem eigenen Haus parken kann. Da verstehe ich die 0.7 so dass diese Situation noch angespannter wird. Wenn in der "Alten Weberei" 1:1 angestrebt war wieso im QA nicht auch?</p>	<p><u>13.1 Kostengünstiger Wohnraum</u> Fragestellung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p><u>13.2 Stellplatzschlüssel 0.7</u> Die Parkierung im Queck-Areal soll auf Basis der Stellplatzsatzung Tübingen abhängig von den Wohnungsgrößen und dem geplanten Mobilitätskonzept, in einer Quartierstiefgarage im Urbanen Gebiet an der Gartenstraße möglichst weitreichend reduziert werden. Die Gebäude im WA 1, am Äule erhalten lediglich Stellplatzmöglichkeiten für Besucher. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls in der Quartierstiefgarage. Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches Angebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen im öffentlichen Raum runden das Mobilitätskonzept ab.</p> <p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird</p>

	<p><u>13.3 Buslinien 22/21</u> Es ist heute schon so dass an den folgenden Haltestellen der Bus nicht anhält da er bereits voll ist.</p> <p><u>13.4 Super Markt</u> Das Lustnauer Zentrum wurde vor Jahren für Lustnau ohne Alte Weberei und Queck-Areal ausgelegt. Nach der Bebauung der Alten Weberei herrscht dort eine chaotische Parkplatzsituation.</p> <p><u>13.5 Gebäudehöhen</u> In der Alten Weberei gibt es ein Gebäude das 6 Stockwerke, ein Gebäude das 5 Stockwerken und der Rest 4 Stockwerke hat. Wie kann und darf man auf einmal ein 8-stöckiges Gebäude planen?</p>	<p>die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p><u>13.3 Buslinien 22/21</u> Die Linien 21 und 22 bilden einen 15'-Takt zum Hauptbahnhof. Im Falle einer Überlastung der Linie 22 kann auf die Linie 21 verwiesen werden. Die Linie 21 beginnt heute am Egeriaplatz, somit ist eine Überlastung bereits ab der 1. oder der 2. Haltestelle sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Mit der Entwicklung des Queck-Areals wird diese Anbindung stabilisiert und gestärkt.</p> <p><u>13.4 Supermarkt</u> Das Lustnauer Zentrum ist sowohl vom Egeria-Quartier als auch vom Queck-Areal mit verschiedenen Fortbewegungsmitteln erreichbar, also auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Das Verhalten der Nutzer kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p> <p><u>13.5 Gebäudehöhen</u> Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert</p>
--	--	--

	<p><u>13.6 Neuer Wohnweg</u> Dieser Entwurf belastet die Anwohner des Äule und somit ihre Lebensqualität. Z.Z. sind es Sackgassen und somit kein Durchgangsverkehr. Hierzu gibt es auch eine Zusage an die BI 1990 dass das Äule bei einer Bebauung nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden darf. Die Zufahrt/Abfahrt Gartenstrasse würde das Äule nicht belasten. Eine Spielstraße im Zentrum des Queck-Areal wäre meiner Meinung nach sinnvoller.</p> <p>Es ist mir ein Anliegen dass die Planer/Architekten so planen wie wenn sie dort selbst wohnen wollten und nicht der Profit im Vordergrund steht.</p> <p>Nun noch ein Satz zu den Videoaussagen. Es würde der Sache helfen wenn die gesprochenen Worte wie: geplant, soll, kann, gehen davon aus, wollen . . . mit konkreten Aussagen wie z.B. wird gesagt werden. Dies sind typische politische Aussagen die nicht Verbindlich sind und alles heißen können.</p>	<p>und abgewogen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Planungen wurden geändert. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p><u>13.6 Neuer Wohnweg</u> Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Äule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Er soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p> <p>Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Äule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Er soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden in der Tiefgarage unter der Bebauung an der Gartenstraße nachgewiesen. Diese ist an die Gartenstraße angebunden.</p> <p>Vielen Dank für den Hinweis.</p>
--	--	---

14	<p>14.1 Wir fordern die Offenhaltung der Welzenwiler Straße zur Gartenstraße hin, da dies die verkehrstechnisch sinnvollste Lösung ist, den neu entstehenden Verkehr und die bisherigen Bewohner der hinteren Welzenwiler Straße einer zentralen Straße (Gartenstraße) zuzuführen.</p> <p>14.2 Im Zuge der zu erwartenden Parkraumbewirtschaftung bitten wir um eine schriftliche Zusage, dass - wie im Video erwähnt - die Parkierung der neuen Häuser 5.1 bis 5.5 ausschließlich über die neue Tiefgarage erfolgt, und somit für diese Häuser eine andere Parkzone entsteht als für die bisherigen Bewohner des Aeule. D.h., die Bewohner der neuen Häuser dürfen keine Berechtigung erhalten, ihre Fahrzeuge im bestehenden Aeule-Gebiet abzustellen, da der bisherige Parkraum bereits ausgereizt ist!</p> <p>14.3 Die Überlegungen einer Umwandlung des Wohnweges entlang der</p>	<p>14.1 Grundlage für die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) aus Norden ist die städtebauliche Zugehörigkeit und die Adressbildung zum Äule. Die Parkierung dieser Gebäude erfolgt in der Tiefgarage des Baufeldes entlang der Gartenstraße.</p> <p>Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung für Kfz in diesem Bereich erfolgen.</p> <p>14.2 Eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>14.3 Die Parkierung der Bewohner der Gebäude am Äule (Allgemeines Wohngebiet WA 1) ist in der zentralen Tiefgarage mit</p>
----	--	---

<p>geplanten Häuser 5.3 bis 5.5 zu einem reinen Fuß-/Radweg ist zwar wünschenswert, wird aber realistischweise den Verkehr im Auele nicht verringern, sondern eher vergrößern, da dann die Zu- und Abfahrt durch unser Wohngebiet stattfinden wird. Wie können für die Häuser 5.1 bis 5.5 realistischweise Besorgungen (z.B. Einkauf von Getränkekisten etc.) und Umzüge o.ä. durchgeführt werden? Die Häuser müssen in irgendeiner Form mit Fahrzeugen (PKW und LKW) angefahren werden können. Die Bezeichnung als Rad-/Fuß- oder Wohnweg ist letzten Endes doch nur Augenwischerei. Es werden im täglichen Verkehr die Fahrzeuge von etwa 50 Wohneinheiten durch das bestehende Wohngebiet Aeule fahren und auch dort parken. Wie dies verhindert werden soll, fehlt vollkommen in den städtischen Ausführungen (Videos). Dort wird aufgeführt, dass die Zugehörigkeit und Adressierung der Häuser 5.1 bis 5.5 in Richtung Aeule geschehen wird. Dadurch wird auch der immer stärker genutzte Paketdienst für zusätzlichen Verkehr in unserem Gebiet sorgen. Konzepte und konkrete Maßnahmen, wie hier den Belangen der Anwohner Rechnung getragen werden kann, fehlen in Ihren Ausführungen vollständig. Wir fordern aber eben diese ein!</p> <p>14.4 Der Bauverkehr darf nicht über die Aeulebrücke und die Welzenwiler Straße anfahren, da diese (zumindest bis zur Entfernung des 7,5t-Schildes) nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt sind.</p> <p>14.5 Wir fordern eine Begrenzung der Geschosshöhe des "markanten" Gebäudes an der Ammer auf 6 Geschosse, weil dies sonst nicht dem restlichen Ortsbild entspricht. Die finanzielle Rentabilität des Projektes darf nicht zu übermäßiger und unpassender Bebauung führen!</p>	<p>Zufahrt von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage erhält Richtung zentraler öffentlicher Grünfläche zwei bis drei Zugangstreppen für die Bewohner der Gebäude am Äule.</p> <p>Die Anlieferung der neuen Bebauung erfolgt von den Wendebereichen der Welzenwilerstraße sowie der Ostendstraße und über die Haldenstraße. Damit wird das bestehende Straßennetz, über welches auch die Bestandsbebauung erschlossen ist, genutzt.</p> <p>14.4 Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird zu einem späteren Zeitpunkt noch untersucht. Dazu wird ein abgestimmtes Konzept erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass von verschiedenen Seiten angefahren werden muss.</p> <p>14.5 Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das</p>
--	--

	<p>Im Gesamtplanungsverfahren halten wir die vom Gemeinderat beschlossene Bürgerbeteiligung aus folgenden Gründen für nicht gegeben:</p> <p>14.6 Anwohner ohne Internetanschluss (v.a. die vielen älteren Menschen in diesem Gebiet) haben keine Möglichkeit, sich ausreichend zu informieren und zu beteiligen.</p> <p>14.7 Die politisch motivierten Antworten in den Videosequenzen können keinen Ersatz für eine öffentliche Diskussion und einen Austausch der Interessensgruppen bieten. Dies ist aber ausdrücklich vom Gesetz so vorgesehen.</p> <p>14.8 In den Erläuterungen/Videos fehlen Informationen zu den Bürgerrechten und den gegebenen Fristen fast vollständig. Welche Rechte haben wir als nahe Anwohner, und welche Fristen müssen wir zur Geltendmachung unserer Rechte einhalten?</p>	<p>Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>14.6 Die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.11.2020 bis zum 23.12.2020. Auf Grund der Einschränkungen durch die Corona-Situation wurde der Zeitraum für die Beteiligung auf sechs Wochen festgelegt. Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die Öffentlichkeit ausreichend unterrichtet werden konnte und angemessene Gelegenheit zur Erörterung hatte.</p> <p>14.7 und 14.8 Die Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Queck-Areal“ erfolgt auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung [...] öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</p> <p>Die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.11.2020 bis zum 23.12.2020. Auf Grund der Einschränkungen durch die Corona-Situation wurde der Zeitraum für die Beteiligung auf sechs Wochen festgelegt. Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die Öffentlichkeit ausreichend unterrichtet werden konnte und angemessene Gelegenheit zur Erörterung hatte.</p>
--	---	--

		<p>Eine Informationsveranstaltung zur frühzeitige Beteiligung konnte auf Grund der Corona-Situation nicht in Präsenz durchgeführt werden. Als Ersatz wurden die Informationen am 12.11.2020 in Form von digitalen Präsentation und Videoinformation auf der Tübinger Internetseite zur Verfügung gestellt. Fragen, Anmerkungen und Hinweise zu den Inhalten der Online-Information konnten bis zum 19.11.2020 eingereicht werden, auch alle verspätet eingereichten Anmerkungen und Hinweise wurden noch beantwortet. Am 01.12.2020 hat die Stadtverwaltung die Antwortvideos zu den insgesamt 50 eingegangenen Rückmeldungen Online gestellt.</p> <p>Nach Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Queck-Areal“ und der örtlichen Bauvorschriften durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetz (BauGB). Die Entwürfe werden für die Dauer von sechs Wochen öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung wird in der lokalen Presse ortsüblich bekanntgemacht und auf den Internetseiten der Stadt Tübingen veröffentlicht.</p>
15	<p>Wir begrüßen die Bebauung des Queck-Areals aus verschiedenen Gründen sehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird (bezahlbarer) Wohnraum geschaffen. - Eine Brachfläche wird sinnvoll genutzt - Mehr Nutzer erhalten und beleben die Infrastruktur in und nahe der Alten Weberei (Laden, Café, Restaurant, Busverbindung etc.). <p>Was uns nicht gefällt ist die geplante Höhe des Holzhauses an der Ammer. 8 Stockwerke/32m Höhe finden wir deutlich zu viel, wenn man sich die</p>	<p>Vielen Dank für die positive Rückmeldung zur Bebauung des Queck-Areals.</p> <p>Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von</p>

	<p>umliegende Bebauung in dieser Umgebung anschaut. Das Gebäude Nürtingerstr. 30/WEG Vor Ort mit seinen 6 Stockwerken sollte ein angemessenes Pendant auf der anderen Seite der Ammer bekommen.</p> <p>Wir geben zu, dass wir auch ein persönliches Interesse daran haben, aus unserer Wohnung wenigstens noch ein bisschen vom Österberg zu sehen. Aber die Gestaltungsthematik steht für uns im Vordergrund.</p>	<p>überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist inzwischen die maximale Anzahl an Geschossen auf VII reduziert worden. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 27,50 m festgelegt worden.</p>
16	<p>16.1 Die Verkehrs- und Parkproblematik im Äuleviertel wurde in Ihren Antworten nicht überzeugend dargelegt. Es ist spekulativ und nicht verständlich, dass Mieter angeblich weniger Autos haben sollen und Gewerbetreibende/Angestellte überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln und „nachhaltigen Mobilitätskonzepten“ zu ihren Arbeitsplätzen gelangen. Alternative Konzepte, wie das Fahrrad werden nur ansatzweise funktionieren solange es nicht regnet, schneit, glatt ist oder keine sonstige widrigen Wetterlagen hat. Mit dem ÖPNV werden die Verkehrsströme auch nicht in die gewünschten Bahnen zu lenken sein, das beweist die Stadt Tübingen seit Jahren unrühmlich mit der Ammertalbahn. Zudem sind die Buslinien 21 und 22 für eine Verbindung in Richtung der Kliniken oder der Uni, sowie später einmal zum vollständig ausgebauten Technologiepark auf dem Berg keine Empfehlung, da die Fahrtzeit von Lustnau aus mit Umsteigen viel zu lange dauert.</p> <p>16.2 Ein Stellplatzschlüssel von 0,7 ist daher viel zu knapp bemessen. Auch eine Parkraumbewirtschaftung wird hier keine Hilfe sein. Die</p>	<p>16.1 Ziel der Stadt ist eine Änderung des Modal Split durch Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten des ÖPNV und des nicht motorisierten Individualverkehrs. Dem beschlossenen Klimaschutzprogramm wird Rechnung getragen, indem einerseits attraktive Verbindungen im ÖPNV (15'-Takt zum Hbf.) sichergestellt werden sowie weitere Angebote für den Fuß- und Radverkehr – wie zum Beispiel die grüne Verbindung durch den Altarm des Neckars sowie die geplante Fahrradstraße in der Gartenstraße – geschaffen werden.</p> <p>16.2 Die Parkierung im Queck-Areal soll auf Basis der Stellplatzsatzung Tübingen abhängig von den Wohnungsgrößen und</p>

<p>Allerwenigsten in Tübingen haben ein Auto zum Spaß. Es ist für eine zuverlässige Mobilität und Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes im Speckgürtel von Stuttgart einfach zwingend notwendig.</p> <p>Es ist bereits heute zu beobachten, dass im Äule die Straßen von Anwohnern aus der Alten Weberei zugeparkt werden. Haushalte mit ehemals nur einem Fahrzeug (und jeder1 Haushalt hat bereits mindestens ein Auto) haben im Laufe der Jahre mit heranwachsenden Jugendlichen 2-3 Fahrzeuge – für die natürlich keine eigenen Stellplätze zur Verfügung stehen. Das angesprochene Güterbahnhofsareal, das nach Meinung der Volksbau den Stellplatzschlüssel von 1,1 nicht ausnutzt, beruht vermutlich auf nicht angemieteten teuren TG-Plätze im Besitz der Volksbau. Zudem weichen viele Auto besitzende Anwohner auf die umliegenden Straßen aus, was nicht nur in der zugeparkten Eisenbahnstraße sichtbar wird, sondern auch in der Bismarckstraße bis hin zum Klärwerk.</p> <p>Eine Folge der mangelnden Parkplätze und der Parkraumbewirtschaftung wird sein, dass die bestehenden Vorgärten im Altbestand in asphaltierte Abstellflächen umfunktioniert werden. Die ist im Äule bereits heute zu beobachten. Neben dem Verlust des Charmes der dortigen Einfamilienhäuser, erscheint das auch hinsichtlich aktueller Klimadebatten nicht zeitgemäß.</p> <p>16.3 Die abzulehnende Bauhöhe des Turmgebäudes – hierzu erhalten Sie ja schon weitere Stellungnahmen - mit ca.30m Höhe auf 8 Stockwerken lässt jedenfalls darauf schließen, dass auf allen Stockwerken Gewerbe bzw. Büroflächen entstehen sollen. Dafür gibt es Gewerbegebiete – und selbst dort gibt es an der Bismarckstrasse keine 8-stöckigen Gebäude, dafür aber mehr Platz, um den Angestellten Stellplätze bereitstellen zu können. Die angesprochenen 40 TG-Plätze für Gewerbe reichen schon für das geplante Turmgebäude nicht aus, für das ganze Queckareal erst recht nicht.</p>	<p>dem geplanten Mobilitätskonzept, in einer Quartierstiefgarage im Urbanen Gebiet an der Gartenstraße möglichst weitreichend reduziert werden. Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1), am Äule erhalten lediglich Stellplatzmöglichkeiten für Besucher. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls in der Quartierstiefgarage. Die Elektrifizierung der Tiefgarage für E-Mobilität und ein oberirdisches Angebot für Car-Sharing und E-Lade-Stationen im öffentlichen Raum runden das Mobilitätskonzept ab.</p> <p>Ergänzend ist eine Parkraumbewirtschaftung für alle Wohnbereiche in Tübingen vorgesehen. Sobald das Queck-Areal umgesetzt ist wird die verkehrliche Situation vor Ort genau beobachtet. Sollten sich Missstände einstellen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>16.3 Der zukünftige Städtebau im Queck-Areal wurde in zwei Experten-Workshops im Sommer 2019 unter anderem unter Beteiligung von überregionalen aber auch lokalen Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung sowie Vertretern aus dem Ortsbeirat diskutiert und entwickelt. Überprüft und konkretisiert wurde die bauliche Höhe für das Gebäude „H3“ im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Herbst 2020 / Frühjahr 2021. Dabei wurden alle erforderlichen Aspekte, wie z.B. das Einfügen in die Umgebung oder die Entwicklung der Höhe in Bezug</p>
---	---

	<p>Ich bitte Sie daher, den Stellplatzschlüssel an die zukünftige Anzahl der Bewohner, Angestellten und Gewerbetreibenden vernünftig und bedarfsgerecht anzupassen und auf deutlich über 1 nach oben zu korrigieren. Auf dem Herrlesberg lag der Schlüssel bei 1,5 und auch dort wird es im Bereich der größeren Mehrfamilienhäuser im Stäudach knapp. Diese 1,5 sollten auch auf dem Queckareal angestrebt werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann wäre in der Konsequenz die Anzahl der Wohneinheiten und/oder Gewerbeflächen zu reduzieren.</p> <p>16.4 Eine Änderung des Wohnweges vor den Gebäuden 5.3 bis 5.5 in einen Rad-/Fußweg, wie es auch bei der Erschließung der Baukörper 5.1 und 5.2 gehandhabt wird, wäre zu begrüßen. Dies würde sehr zur Entlastung der bekannten Verkehrsproblematik mit den engen Straßen im Äule beitragen. Idealerweise würde man diesen Weg auf der gesamten Länge zwischen den Gebäuden 5.1 bis 5.5 und den Bestandsgebäuden als Radweg oder Fahrstraße gar nicht bauen sondern als Gartenfläche nutzen, handelt es sich hier doch um eine der wenigen halbwegs unbelasteten Flächen. Der Fahrweg kann dann für die Anwohner auf dem ohnehin geplanten Rad- und Fußweg und bereits jetzt zubetonierten Neckardeckel auf Fläche B verlaufen. Dies wäre ein nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung von Flächenversiegelung und auch vorteilhaft für die Erschließungskosten des Queckareals. Eine nicht zu errichtende Straße/Radweg/Gehweg muss auch nicht von den zukünftigen Anwohnern zur Erschließung gezahlt werden. Dies nur zum Thema bezahlbarer Wohnraum. Zudem könnte dann am Übergang von der Haldenstraße auf den jetzt als Fuß- und Radweg, zukünftig Anliegerstraße, ausgewiesenen Bereich Anliegerparkplätze für die neuen Anwohner eingerichtet werden.</p>	<p>zu weiteren Hochpunkten in Lustnau sowie der weiteren Umgebung diskutiert und abgewogen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Festlegungen der maximalen Anzahl der Geschosse wurden für das Baufenster MU 1 fixiert und reduziert. Für das Gebäude im Baufenster MU 1 ist eine maximale Anzahl an Geschossen von VII und eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgelegt.</p> <p>Ergänzend wird festgehalten, dass die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden in der Tiefgarage nachgewiesen.</p> <p>16.4 Die Planungen wurden in diesem Bereich geändert.</p> <p>Die Erschließung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt von der Aeule-Seite vom neuen Wohnweg, dieser ist im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Er soll vorrangig der fußläufigen Erschließung dienen.</p> <p>Die durch die Bebauung neu entstehende zentrale öffentliche Grünfläche liegt auf dem Neckaraltarm und soll als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Wegeverbindungen im Park knüpfen an die Haldenstraße im Süden, die Ostendstraße im Westen, die Welzenwiler Straße im Norden und die Gartenstraße im Osten an. Die für Menschen nutzbaren Rasenflächen im Park sollen durch extensive Wiesen, Säume und Strauch- und Einzelbaumpflanzungen gegliedert werden. Somit bietet der Park auch Lebens- und Rückzugsraum für Tiere. Im Süden der Parkanlage wird ein hainartiger Charakter geschaffen, der zum Spielen und Entdecken animieren soll. Als Gegenstück, am nördlichen Ende des</p>
--	---	--

		<p>Parks, ist ein Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Ammer vorgesehen. Außerdem soll der Park die Möglichkeit zur prozesshaften Weiterentwicklung bieten.</p> <p>Auf Basis dieser Zielsetzung soll keine verkehrliche Erschließung durch Kfz für die Wohnbereiche durch diesen Bereich erfolgen.</p>
--	--	--