

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplan "Stuttgarter Straße" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Bezug:	32/2016; 313/2016; 426/2016; 135/2017
Anlagen: 0	Anlage 1_Bebauungsplan Anlage 2_Festsetzungen Anlage 3_Begründung Anlage 4_ Städtebaulicher Entwurf Anlage 4_ Städtebaulicher Entwurf Schnitt Alexanderstr Haus 25 Anlage 5_Lärmgutachten Anlage 6_Umweltfachbeitrag

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017/ 14.06.2017 eingegangenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung unter Punkt 2.4 der Sitzungsvorlage behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2017/14.06.2017 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017/14.06.2017 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von drei Wohngebäuden geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen ist der Bau neuer Gebäude für die Geflüchteten erforderlich. Die Menschen sollen an möglichst vielen kleinen und integrierten Standorten untergebracht werden. Diese Strategie wurde im Februar 2016 vom Gemeinderat der Stadt Tübingen im Grundsatz beschlossen und umfasst ca. 20 Neubaustandorte. Das Plangebiet in der Stuttgarter Straße ist einer dieser Standorte. Die städtische Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) plant südlich deren Bestandsbauten in der Stuttgarter Straße drei neue Gebäude, in denen insbesondere Wohnraum für die Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen geschaffen werden soll. Planungsrechtlich gilt am Standort der Ortsbauplan Nr. 58 „Völkerweg und westliche Alexanderstraße“ vom 13.2.1953, der lediglich Aussagen zu Baulinien und den nichtüberbaubaren Grundstücksfläche trifft. Das Gebiet entspricht gemäß der Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem allgemeinen Wohngebiet. Um die zu überbauende südliche Teilfläche für Wohnzwecke nutzen zu können, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Überarbeitetes aktuelles städtebauliche Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen kurz- und mittelfristigen Erhalt der Bestandsgebäude bis zur Verlegung der B 27 sowie den Neubau von drei Wohngebäuden vor. Mit der Planung entstehen Wohnhöfe, welche durch die Anordnung der geplanten Carports und Garagen mit integrierten Lärmschutzwänden im Übergang zur Stuttgarter Straße weiter räumlich gefasst werden. Die drei neu geplanten Gebäude treten nach Norden viergeschossig und nach Süden dreigeschossig in Erscheinung. Das Dachgeschoss der Gebäude wird um 6 m zurückgesetzt, zwei der Dachgeschossgebäudeecken zugunsten von Freisitzen zurückgenommen und die Baukörper somit differenzierter ausgebildet. In den Gebäuden sollen höchstens 80 geflüchtete Menschen sowie sozialer Mietwohnungsbau für ca. 30 Personen entstehen. Inzwischen ist es vorgesehen alle Gebäude gemischt zu belegen. Im Gebäude Hausnr.22 (siehe Anlage 4) ist im Erdgeschoss zudem ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der den geflüchteten Menschen und der Nachbarschaft zur Begegnung dienen soll. Die bestehenden Bäume bleiben weitgehend erhalten. Die Freiräume und Höfe sollen in Abstimmung mit den Bewohnern der bestehenden Gebäude im Plangebiet gestaltet und aufgewertet werden.

2.2. Im Planungsverlauf diskutierte städtebauliche Varianten

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 26.09.2016 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit Stand vom 11.04.2016 der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen. Damals wurde festgehalten, dass in den

Gebäuden höchstens rund 120 geflüchtete Menschen (im Vergleich zu den jetzt max. 80 geflüchteten Menschen) untergebracht werden sollen. Zudem wurde die GWG um Prüfung gebeten, ob bei den drei Neubauten auf eine Überdachung der Loggien im obersten Geschoss verzichtet und ob die Kubatur des Gebäudes Nr. 22 (im Osten) verändert werden kann.

Die Verwaltung hat die Anregung des Ausschusses und die im Nachgang eingegangen und diskutierten Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen und sich in Form von drei zusätzlichen städtebaulichen Varianten Gedanken zur Bebauung gemacht. Durch diese soll insbesondere der Übergang zur südlichen und nördlichen Nachbarschaft harmonischer gestaltet werden. Allen drei Varianten gemein ist die Verschiebung der Gebäude nach Westen. Dadurch wird die Bebauung zum einen weiter von der im Südosten angrenzenden Nachbarschaft abgerückt und zum anderen können die Kopfbauten der bestehenden Gebäude im Plangebiet besser von Süden belichtet werden. Die Neubauten formulieren zusammen mit den Altbauten gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zudem eindeutigere Innenhöfe, die im Norden räumlich durch Stellplätze, Carports und Garagen gefasst werden. Bei allen drei Varianten wurde die Grundfläche der Gebäude reduziert. Ursprünglich betrug diese 25mx14,5m. Die geänderten Gebäude haben nun eine Grundfläche von 24mx13,5m. Durch diese Anpassungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Umsetzung einer Zielplanung im Norden erst langfristig nach Verlegung der B27 möglich sein wird.

Diese drei Varianten unterscheiden sich vor allem in ihrer Höhenentwicklung, in den entstehenden Wohnflächen und den voraussichtlichen Baukosten.

Die hier in der Folge genannten beiden letzten Werte sind, obwohl scheinbar sehr präzise, ungefähre Angaben, da nicht für alle Projekte ausgearbeitete und durchgerechnete Entwürfe vorliegen. Dennoch sind sie für einen Vergleich der Varianten durchaus relevant. Die Ursprungsvariante, die auch öffentlich auslag, hat ca. 2530 m² Wohnfläche bei ca. 2470 €/m².

Variante 1 verfügt wie der ursprüngliche städtebauliche Entwurf über eine nach Norden viergeschossig und nach Süden dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung. Die Baumas-
se wird aber bei den Häusern 14 und 18 im Westen und beim Haus 22 im Osten durch ein um 6,5 m zurückgesetztes Dachgeschoss reduziert. Hierdurch werden die Baukörper differenzierter ausgebildet, die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung und die Besonnung der nördlichen Wohnhöfe am Nachmittag und Abend verbessert. Diese Variante 1 hat ca. 2120 m² Wohnfläche bei ca. 2585 €/m².

Variante 2 verzichtet gegenüber der Variante 1 auf das Dachgeschoss. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe weitergehend verbessert, die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke jedoch wesentlich verringert. Variante 2 hat ca. 1600 m² Wohnfläche bei ca. 2875 €/m².

In Variante 3 treten die Gebäude nach Süden dreigeschossig und im Norden dreigeschossig zzgl. einem rund 90 cm hohen Sockel in Erscheinung. Hierdurch werden die Blickbeziehungen insbesondere aus südlicher Richtung sowie die Belichtung der nördlichen Wohnhöfe verbessert. Durch den Entfall des Hanggeschosses verringert sich jedoch die umsetzbare Bebauung. Des Weiteren wird die Belichtung von Süden in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude, insbesondere die des Hauses 22, verschlechtert. Für die zweckmäßige Erschließung des Erdgeschosses werden zudem vorgelagerte Rampen erforderlich. Durch den Entfall von Kellerflächen sind darüber hinaus zusätzliche Nebenanlagen im Plangebiet vorzusehen. Variante 3 hat ca. 2110 m² Wohnfläche (ähnlich Variante 1) bei ca. 2848 €/m².

Weitere Varianten der IG Franzosenwiese: Die IG Franzosenwiese hat weitere städtebauliche Varianten vorgeschlagen, die sich nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch in der Breite und Tiefe des Baufensters unterscheiden. Zunächst war hier eine Variante im Fokus, die in der Tabelle (siehe hierzu die Anlage zur Vorlage 426/2016) auch noch als IG Franzosenwiese geführt wird. Diese Ursprungsvariante war jedoch mit 1170 m² Wohnfläche bei ca. 3530 €/m² so weit von den anderen Varianten entfernt ist, dass die IG Franzosenwiese in den Gesprächen mit der Verwaltung eine weitere Variante vorgeschlagen hat. Diese Variante entspricht von der Höhenentwicklung her der Variante 3, das Baufenster wird jedoch auf 20 x 11 m reduziert. Dadurch soll die Zahl der neuen Wohnungen noch etwas reduziert werden, weil die Anzahl an neuen Bewohnerinnen und Bewohner für den Bereich als zu hoch betrachtet wird. Zudem sollen die Einschränkungen für Belichtung und Sichtbeziehungen weiter minimiert werden. Die umsetzbare Bebauung für Wohnzwecke fällt hierbei deutlich geringer aus als bei den Varianten 1 und 3, sie entspricht ungefähr der Variante 2. Diese Variante 4 (IGF2) hat ca. 1460 m² Wohnfläche bei ca. 2938 €/m².

In Abwägung der Vor- und Nachteile der fünf Varianten (Varianten 1 bis 3 sowie die beiden Varianten der IG Franzosenwiese) kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Variante 1 eine sinnvolle städtebauliche Lösung darstellt, die gleichzeitig ein wirtschaftliches Bauen und eine angemessene Wohnfläche ermöglicht. Für das gesamte GWG-Areal ergeben sich hierdurch ein GRZ-Wert (Hauptgebäude) von ca. 0,25 sowie ein GFZ-Wert von ca. 0,7, die im gesamtstädtischen Vergleich bei Lagen in der Kernstadt eher als gering zu betrachten sind. Gegenüber der Ursprungsvariante hat sich die Verträglichkeit der Bebauung mit der angrenzenden Nachbarschaft verbessert und gleichzeitig wurden bereits jetzt langfristige Entwicklungsoptionen für das Quartier einbezogen. Nach Verlegung der B 27 sollen die vier Bestandsgebäude voraussichtlich zurückgebaut und durch eine Neubebauung bis zum Lorettoareal ersetzt werden (siehe hierzu die Konzeptstudie zur Gesamtentwicklung des Hechinger Ecks vom 20.11.2009/August 2016).

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 (Vorlage 426/2016) die städtebauliche Entwurfsvariante 1 als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren mit 15 Ja-Stimmen, einer Enthaltung und zwei Nein-Stimmen beschlossen.

Seit dem Beschluss am 12.12.2016 wurde der städtebauliche Entwurf geringfügig fortgeschrieben, z.T. flossen hier auch Anregungen der Nachbarn ein. Zur Verbesserung der Belichtung der Südfassade des Hauses 16 wurde das geplante Haus 14 um ca. 0,7 m nach Westen verschoben. In diesem Zug wurden auch das Haus 16 im Osten um ca. 0,8 m und das Haus 18 im Westen um ca. 1 m nach Süden eingedreht, so dass sich eine leicht geschwungene bis lineare Grundfigur der Neubauten ergibt, die besser mit den Bestandsgebäuden harmonisiert.

Des Weiteren wurde das Dachgeschoss vertieft geplant. Das Staffelgeschoss wird mit den beiden zurückgesetzten Gebäudeecken und den damit eingerückten Freisitzen differenzierter ausgebildet. Des Weiteren ist inzwischen eine gemischte Belegung der rund 33 Wohnungen in den drei Gebäuden mit bis zu 80 Geflüchteten und ca. 30 anderen Personen möglich. Auf dieser Grundlage wurde im April 2017 die erneute Auslegung beschlossen.

2.3 Erneutes Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017 (Sitzungsvorlage 135/2017) gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 29.04.2017 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.05.2016 bis einschließlich 12.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 12.06.2017 aufgefordert.

Im erneuten Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 14 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 11 Stellungnahmen ein.

2.4 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der beiden Auslegungen im Wesentlichen folgende Themen vorgebracht:

2.4.1 Verfahrensfehler der Verwaltung

Von Seiten der Öffentlichkeit werden der Verwaltung Verfahrensfehler vorgeworfen. Die städtebaulichen Kennziffern (insbesondere ursprünglich unterstellte 1920 m² Bruttogrundrissfläche), die Schätzung der Flüchtlingszahlen sowie der Nutzungszweck der Bebauung als Anschlussunterbringung oder für soziale Zwecke variierten stark und die Gebäude seien inzwischen wesentlich größer geworden und könnten somit, zumindest im Notfall bis zu 212 bzw. 300 Geflüchtete aufnehmen. Auch von der Unterbringung nicht geflüchteter Menschen sei in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan nie die Rede gewesen. Die seit September vollzogene Einbeziehung der Öffentlichkeit sei nicht ergebnisoffen gewesen. Der am 09.05.2017 der IGF zugesandte Kostenvergleich sei falsch (z.B. Anzahl der geförderten Gebäude) und solle deshalb den Gremien in korrigierter Form zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt werden. Zudem könne das Bebauungsplanverfahren auf Grund der hohen Anzahl an geflüchteten Menschen nicht im vereinfachten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den von der Verwaltung im Frühjahr dargestellten Testskizzen handelte es sich um Ideenskizzen. Dies hätte die Verwaltung der Öffentlichkeit noch klarer vermitteln können. Um dieses Vermittlungsdefizit auszugleichen hat die Verwaltung ab September 2016 die Öffentlichkeit intensiv in die Diskussion von städtebaulichen Lösungen eingebunden. Im Ergebnis hat sich der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 12.12.2016 dafür entschieden, die Entwurfsvariante 1 entsprechend der Sitzungsvorlage 426/2016 den weiteren Planungen und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde zu legen. In der Sitzungsvorlage wurden insgesamt vier städtebauliche Varianten aufgezeigt. Drei Vorschläge der Verwaltung sowie die Vorstellungen der IG Franzosenwiese (siehe hierzu auch Punkt 2.2).

Im Plangebiet sollen höchstens 80 geflüchtete Menschen und ca. 30 weitere Personen untergebracht werden. Die Ermittlung der Zahl der Bewohner über die Wohnfläche ist nicht zielführend. Es werden keine Sammelunterkünfte gebaut, sondern ganz normaler Wohnraum erstellt. Die Ermittlung der Zahl der künftigen Bewohner ist also nur Anhand der tatsächlichen Wohnungsgrundrisse möglich: bei einer Vermietung der nach LWoFG geförderten Wohnungen an Familien ist - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – bei den derzeitigen Grundrissen mit etwa 32 Menschen zu rechnen. Weiterhin gilt die Zusage, in den nach VwV-WoFlü geförderten Wohnungen nicht mehr als 80 geflüchtete Menschen unterzubringen. Zu dieser Höchstgrenze an Geflüchteten hat sich die Verwaltung selbst verpflichtet. Beim am 09.05.2017 der IGF zugesandten Kostenvergleich werden keine Fehler erkannt. Eine erneute Vorlage ist nicht erforderlich, da die Grundsatzentscheidung der Varianten bereits getroffen wurde. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB hängt nicht von der Anzahl der unterzubringenden Personen im Plangebiet ab. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind in § 13 a BauGB abschließend geregelt und im vorliegenden Fall zu bejahen.

2.4.2 Geringerer Wohnraumbedarf für geflüchtete Menschen

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass der Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete seit Herbst 2016 deutlich niedriger sei als noch ein Jahr zuvor prognostiziert, so das auch kleinere Gebäude erstellt werden können. Diese werde auch daran ersichtlich, dass die GWG im Wennfelder Garten und in der Sindelfinger Straße derzeit Anschlussunterbringung abreißen lasse.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grund der Flüchtlingskrise benötigen möglicherweise bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis Ende des Jahres 2018 Anschlusswohnraum in Tübingen. Hier ist auch ein noch nicht genauer bezifferbarer Faktor eingerechnet, mit dem der Familiennachzug abgesichert werden muss. Insofern ist die Umsetzung der geplanten Standorte für die Unterbringung erforderlich. Grundsätzlich soll an dem Standort aber auch langfristig bezahlbarer Wohnraum entstehen, der nicht nur Geflüchteten zu Gute kommt. Durch die bereits jetzt vorgesehene Mischung wird dieses Ziel z.T. auch schon in den ersten Jahren erreicht. Im Wennfelder Garten waren Flüchtlinge im Rahmen der vorläufigen Unterbringung in Gebäuden der GSW untergebracht. Die Gebäude wurden nicht wegen fehlendem Bedarf an Wohnraum für geflüchtete Menschen rückgebaut. Der Abriss war vielmehr bereits im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Quartiers und den geplanten Neubauten vorgesehen. Die Menschen wurden aufgrund der Notsituation dort nur in der Übergangsphase bis zum Rückbau untergebracht. In der Sindelfinger Straße handelt es sich ebenso wenig um eine Anschlussunterbringung. Auch hier wurden die Menschen im Rahmen der vorläufigen Unterbringung nur vorübergehenden in Gebäuden der GWG untergebracht.

2.4.3 Alternativstandorte

Aufgrund der Nähe zum Bestand und der vorhandenen sozialen Struktur wird von Seiten der Öffentlichkeit vorgeschlagen, das Vorhaben an anderer Stelle (z.B. Bebauung Hechinger Eck) zu realisieren. Das Gesamtkonzept der dezentralen Unterbringung der Geflüchteten verfehle sein eigentliches Ziel, da insbesondere in der Südstadt eine Ballung von Standorten entstehe, wohingegen andere Stadtteil bzw. einzelne Ortschaften gar keine Standorte aufweisen bzw. die Planungen dort inzwischen eingestellt wären.

Stellungnahme der Verwaltung

Am Standort Hechinger Eck Süd werden bereits Anschlusswohnungen geplant, so dass dort eine weitergehende Unterbringung von geflüchteten Menschen als nicht sinnvoll erachtet wird. Die Verwaltung hat versucht, die Unterbringung der Geflüchteten möglichst dezentral und kleinteilig umzusetzen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in der Stadt lassen sich aber einzelne Standortschwerpunkte wie in der Süd- und Nordstadt nicht vermeiden.

2.4.4 Behelfsbauten

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass bis zur Verlegung der B 27 nur Behelfsbauten in verminderter Größe erstellt werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die grundsätzliche Möglichkeit von Behelfsbauten wurde geprüft. Aufgrund der Unwirtschaftlichkeit solcher Bauten und der fehlender Nachhaltigkeit wurde diese Lösung jedoch nicht weiterverfolgt.

2.4.5 Fehlendes Sozial- und Integrationskonzept

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass es an einem qualifizierten Sozial- und Integrationskonzept für die geflüchteten Menschen mit verbindlichen Ansprechpartnern fehle, gerade vor dem Hintergrund der vorhandenen Sozialstruktur und dem zahlenmäßigen Verhältnis von Anwohnern/ Bewohnern und Geflüchteten, der Sozialstruktur der Personen in den geplanten Gebäuden sowie der Personenanzahl im Quartier insgesamt. Es sollen weniger als 120 bis 160 geflüchtete Menschen untergebracht, mehr barrierefreie Wohnungen (mehr als die eine im EG) und zusätzliche Bewegungsmöglichkeiten (insbesondere auf den Freiflächen) bereitgestellt werden. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass engagierte und integrationswillige Anwohner ausziehen. In einzelnen Stellungnahmen wird eine Obergrenze von 80 geflüchteten Menschen angeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Am Standort sollen höchstens 80 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Hierzu hat sich die Verwaltung selbst verpflichtet. Im Gebäude Hausnummer 22 ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum geplant. Die GWG wird in Abstimmung mit der Verwaltung und den Bewohnern ein Freiraumkonzept erarbeiten, so dass die Interessen der Beteiligten in die Planung einfließen können. Zudem ist das Gebiet in das Projekt „Nachbarschaft und Vielfalt“ aufgenommen. Das über drei Jahre geförderte und konzipierte Projekt soll die Einbindung der Nachbarschaft in die partizipative Entwicklung von Gestaltungs- und Nutzungskonzepten fördern.

Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeiter des Landratsamtes werden sich um die Integration der geflüchteten Menschen kümmern. Das Konzept des Landratsamtes sieht vor, Integrationsvereinbarungen mit allen am Integrationsprozess Beteiligten, wie Anbietern von Sprachkursen oder dem JobCenter, abzuschließen und die Beratung der geflüchteten Menschen auch vor Ort durchzuführen. Dabei soll die bestehende Infrastruktur, wie Stadtteiltreffs und Beratungsdienste, genutzt werden. Die Sozialberatung des Landratsamtes wird um die Wohnbetreuung der Universitätsstadt Tübingen ergänzt. Ein differenziertes Konzept der Einweisung, der Vermittlung in etwaigen Konfliktfällen und die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Unterstützernetzen liegen dieser Arbeit zu Grunde. Sie wird durch Hausmeisterdienste ergänzt. Zu der Frage des Freiflächenangebotes wird auf den folgenden Absätze verwiesen.

2.4.6 Städtebauliches Konzept

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde vorgebracht, dass die geplante Bebauung zu hoch, zu groß und zu dicht sei, die nördliche und südliche Nachbarschaft durch das Heranrücken der Neubebauung unangemessen beeinträchtigt (u.a. Verschattung, eingeschränkte Aussicht) werde und eigentlich nur wirtschaftliche Interessen der GWG im Vordergrund stehen würden. Durch die geplanten großen Gebäude bestehe die Möglichkeit bei einer Maximalbelegung bis zu 300 Personen unterzubringen, was als unverträglich erachtet wird (siehe hierzu auch die von 707 Personen unterzeichnete Unterschriftenliste). Bei der Überplanung des Gebietes seien die vorhandenen Strukturen (u.a. Gebäudebestand aus den 50er Jahren) zu berücksichtigen und nicht zu überformen (insb. max. dreigeschossige Gebäude). Die Gebäude sollten die zunächst angesetzte BGF mit 1920 m² einhalten. U.a. das Lorettoareal solle kein Maßstab für die neue Bebauung werden. Der Charakter der Gartensiedlung gehe verloren, die bestehenden Gebäude sollten auf ihre Denkmaleigenschaft geprüft werden. Für die vorgeschlagene Bebauung gäbe es zudem kein beschlossenes Rahmenkonzept. Der Rahmenplan von 1993 sehe an Stelle der geplanten Gebäude den Erhalt der Garagen vor. Die für das Gebiet erarbeitete städtebauliche Konzeptstudie werde immer wieder von der Verwaltung im Alleingang geändert. Der Zeitpunkt der Verlegung der B 27 sei nicht absehbar und deswegen nicht zu berücksichtigen. Stattdessen sollten die vorhandenen Strukturen aufgenommen werden. Es werden verschiedene Alternativen vorgebracht, die insbesondere eine Verschiebung der Gebäude (Stellung auf „Lücke“), eine Reduzierung der Kubatur sowie der Gebäudehöhe und einen Erhalt und die Sanierung sowie Aufstockung des Bestandes zum Inhalt haben (z.B. Gebäude mit einer Grundfläche von 250 m² und eine Breite von 21,2m oder der Vorschlag der IG Franzosenwiese entsprechend der Anlage zur Sitzungsvorlage). Die von der Verwaltung errechnete GFZ von 0,7 wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zu der Doppelhausbebauung im Süden für angemessen befunden. Des weiteren wird in einzelnen Stellungnahmen das Flachdach als unpassend erachtet und stattdessen ein Sattel- oder Walmdach gefordert. Ferner werden die dem städtebaulichen Entwurf beigelegten Schnitte in Bezug auf deren Höhenangaben in Frage gestellt und es fehlen weitere Schnitte für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung stellt das städtebauliche Konzept eine sinnvolle Lösung dar, welche die Verträglichkeit der gegenüber dem Bestand höheren Neubauten mit der angrenzenden Nachbarschaft sicherstellt, ein wirtschaftliches Bauen und eine angemessene Wohnfläche ermöglicht und gleichzeitig bereits jetzt langfristige Entwicklungsoptionen für das Quartier einbezieht. Für das gesamte Plangebiet ergeben sich mit einer GRZ von ca. 0,25 sowie einer GFZ-Wert von ca. 0,7 planerischen Kennwerten, die im gesamtstädtischen Vergleich bei Lagen in der Kernstadt eher als sehr gering zu betrachten sind. Das Plangebiet soll mittel- und langfristig und nach Verlegung der B 27 weiterentwickelt und die bestehenden Gebäude rückgebaut werden. Aufgrund dessen und dem Ziel der Schaffung von ausreichendem Wohnraum im Plangebiet werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht als Maßstab für die Neubebauung angesetzt. Bei der städtebaulichen Konzeptstudie handelt es sich nicht um einen vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan, sondern vielmehr um eine von der Verwaltung angewandte Studie, um die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung für die Quartiere aufzuzeigen. Das städtebauliche Konzept setzt dementsprechend die Studie auch nicht eins zu eins um, sondern orientiert sich an der Zielsetzung, der Schaffung einer langfristig neuen städtebaulichen Struktur mit mehrgeschossigen Flachdachgebäuden zwischen der Bebauung nördlich der Alexanderstraße und dem Lorettoareal. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 12.12.2016 auf Grundlage

von vier Entwurfsvarianten dafür entschieden, die Entwurfsvariante 1 entsprechend der Sitzungsvorlage 426/2016 den weiteren Planungen und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde zu legen. Die wesentlichen Vor- und Nachteile wurden dabei dargelegt und in die Abwägung einbezogen. Die Aufstockung des Bestandes ist aufgrund der Bausubstanz und des mit Sicherheit zu erwartenden unverhältnismäßig hohen baulichen und finanziellen Aufwandes von Seiten des Eigentümers, der GWG, nicht beabsichtigt. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich weder um Bau- und Kunstdenkmäler noch um derselben Prüffälle. Die den städtebaulichen Entwurf beigefügten Schnitte sind auf Grundlage von Vermessungsdaten sowie Angaben aus einzelnen Baugenehmigungen erstellt worden. Die von Seiten der Öffentlichkeit angesprochene Unschärfe in Bezug auf die genaue Abwicklung des Geländes im Bereich der bestehenden Sockelgeschosse der Gebäude in der Alexanderstraße verbleibt, da hierzu weitergehende vor Ort Aufnahmen notwendig wären. Diese Detailgenauigkeit sowie weitere Schnitte werden zur Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planung nicht für erforderlich gehalten.

2.4.7 Stellung des östlichen Neubaus (Hausnr. 22)

Von Seiten der Öffentlichkeit wird dargelegt, dass das Gebäude Hausnummer 22 entgegen den Versprechungen der Verwaltung weiter nach Süden geschoben wurde und somit der Konflikt zur südlichen Nachbarschaft, der „Engstelle“ im Gebiet, verschärft würde. Zudem werde befürchtet, dass das Staffelgeschoss im Osten später weitergehend als Balkon genutzt oder bebaut werde. Dies müsse im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Um das geplante Gebäude in die Flucht der anderen beiden Neubauten zu stellen wurde das Gebäude sehr geringfügig nach Süden verschoben (max. 13 cm). Grundsätzlich wurde jedoch durch die Ausbildung von Staffelgeschossen mit entsprechenden Rückversätzen, einer Verschiebung der Gebäude nach Westen und eine geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf eine Verbesserung für die südliche Nachbarschaft erreicht. Im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt, wodurch eine spätere Aufstockung im Bereich des Staffelgeschosses ausgeschlossen ist. Auf Grundlage des Bebauungsplanes könnten Teile des Staffelgeschosses als Dachterrasse genutzt werden. Derzeit geplant ist dies nur in den zurückgesetzten Eckbereichen des Staffelgeschosses. Ein weitergehender Ausschluss im Bebauungsplan der Zulässigkeit der Balkone wird nicht befürwortet und für nicht erforderlich gehalten.

2.4.8 Verschattung/Belichtung

Es wird von Seiten der Öffentlichkeit die Erstellung einer Verschattungsstudie angeregt. Durch die Ausmaße der Neubebauung (teils 1,3 m höher als der Bestand) und deren Stellung werde die Belichtung der Bestandsgebäude (teilweise nur 5 m Abstand) und der Höfe wesentlich und unzumutbar beeinträchtigt, insbesondere im Winter. Zudem werde die Abendsonne durch die neu geplanten Wände unterbunden. Ferner werde eine erhebliche Zunahme der Schimmelbildung an den Bestandsgebäuden befürchtet. Die geplanten Gebäude sollen vom nördlichen Gebäudebestand nach Süden abgerückt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch das neu geplante Gebäude wird die seitherige Belichtung der vorhandenen Gebäude insbesondere aus südlicher Richtung eingeschränkt. Aufgrund der Positionierung der neu geplanten Gebäude ist jedoch eine direkte Belichtung der Südfassaden der Bestandsgebäude

de und der geplanten Gebäude aus südöstlicher Richtung möglich. Durch die Ausbildung der Staffelgeschosse bei den geplanten Gebäuden wird gegenüber dem vorangegangenen Gebäudeentwurf die Belichtung der Wohnhöfe verbessert. Entscheidend ist, dass die zweigeschossigen Bestandsgebäude mit Walmdach untereinander einen Abstand von mindestens 25 m aufweisen, wodurch eine ausreichende Belichtung von Osten und Westen ermöglicht wird. Eine Verschattungsstudie wird deswegen nicht als erforderlich angesehen. Relevante Auswirkungen auf die Schimmelbildung im Bestand sind nicht absehbar und vielmehr eine Frage der Bauunterhaltung. Der Eigentümer, die GWG, wird auf die Anregung hingewiesen.

2.4.9 Wertminderung angrenzende Baugrundstücke

Von Seiten der Öffentlichkeit besteht die Befürchtung, dass durch die dichte Neubebauung sowie die dadurch entstehende hohe Anzahl geförderter Wohnungen und die entsprechende Nutzung mit hohem Ausländeranteil der Wert der im Süden angrenzenden Grundstücke und Immobilien eingeschränkt werde und u.a. für die Doppelhaushälften keine „angemessenen“ Preis mehr erzielt werden können. Für die sich ergebende Wertminderung werde ein Ausgleich gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wertentwicklung von Grundstücken ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die nicht monokausal abgeschätzt werden können. Bei der Verkehrswertermittlung ist unter anderem das Umfeld als Lagemerkmal von Grundstücken zu berücksichtigen. Eine Minderung der Grundstückswerte im Umfeld des Plangebietes wäre allenfalls vorstellbar, wenn durch die Baumaßnahme insgesamt ein sozial benachteiligtes Quartier entstehen würde. Die Einleitung eines solchen Segregationsprozesses ist auch aufgrund der kleinteiligen und integrierten Standortplanung jedoch nicht zu erwarten. Ansonsten wirken sich derzeit hauptsächlich die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt, die verbesserte Wirtschaftslage und die allgemeine Wohnraumknappheit wertsteigernd auf den Tübinger Grundstücksmarkt aus.

2.4.10 Aufschüttungen und Baugrube

Von Seiten der Öffentlichkeit werden die geplanten bis zu 2,5m hohen Aufschüttungen bemängelt. Diese würden stark in die vorhandene Topographie eingreifen. Zudem würde durch die Aufschüttung und die Baugrube bzw. die geplanten Gebäude der Wasserabfluss der angrenzenden Grundstücke sowie die Standfestigkeit der vorhandenen Stützmauer zur Nachbarschaft beeinträchtigt. Ferner besteht die Gefahr, dass die Bestandsgebäude durch den Neubau beschädigt werden.

Die Aufschüttungen werden nur zur Überbrückung der Höhenunterschiede im Hanggeschoss der neu geplanten Gebäude erforderlich. Die Anschlusshöhen an das bestehende Gelände im Norden und Süden werden weitgehend beibehalten oder nur geringfügig angepasst. Aufgrund der Nordhanglage, der vorhandenen Stützmauern und dem Abstand zu den Nachbargrundstücken im Süden bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die weitergehende Untersuchungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung erfordern würden. Die angeführten Aspekte werden im Rahmen der weiteren Hochbauplanung und des Baugenehmigungsverfahrens für die Neubauten hinreichend berücksichtigt.

2.4.11 Grünflächen, Freiraum und Heckenpflanzungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wird bemängelt, dass im Plangebiet unzureichend Grünflächen vorhanden seien. Vor allem der Verlust der südlichen Grünfläche, der sog. „Franzosenwiese“,

ist nicht zu kompensieren. Diese würden derzeit zu Ball- und Laufspielen sowie Parcour Training genutzt, was zukünftig nicht mehr möglich sei. Bereits in den Planungen der 90er Jahre werde die südliche Grünfläche als eine von Bebauung freizuhaltende Grünfläche bewertet und sei deswegen zu erhalten. Es werden alternative Flächen zum Wäsche aufhängen gefordert und ein Teil der Öffentlichkeit wünscht sich viele kleine Spielplätze statt eines großen Spielplatzes. Auf eine Beschränkung der Heckenpflanzungen solle verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung verbleiben im Plangebiet ausreichend Grünflächen, die insbesondere gemeinsam mit den Bewohnern aufgewertet werden sollen. Zusammen mit den Bewohnern und der GWG sollen die Freiräume neu gestaltet und für die Bedürfnisse der Nutzer bestmöglich ausgestaltet werden. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden der GWG für die Freianlagenplanung weitergeleitet. Die bestehenden und zu pflanzenden Hecken sollten nicht höher als 1,5 m sein, um eine zu starke Abgrenzung des Plangebietes von der Nachbarschaft zu vermeiden.

2.4.12 Lärmschutz

2.4.12.1 Eingangsdaten schalltechnische Untersuchung

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass das Lärmgutachten auf nicht verlässlichen oder veralteten Annahmen beruhe. So fehlten aktuelle Verkehrszahlen zur B 27, durch die Planungen am Hechinger Eck bedingte Mehrverkehre würden nicht eingerechnet und die vorhandenen Knotenpunkte und Ampelanlage an der B27 blieben unberücksichtigt. Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass der durch die Planung erzeugte Neuverkehr nur 10% des Bestandsverkehrs ausmacht. Es wird ein neutrales und unabhängiges Lärmgutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Der für den Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH mit Stand vom 30.05.2016 liegen Verkehrszahlen der Stuttgarter Straße vom 24.04.2012 zu Grunde. Die Anregung aus der Öffentlichkeit wurde aufgenommen und für den Prognosezeitraum von 2025 bis 2030 von einer Verkehrszunahme auf der Bundesstraße von 10% ausgegangen. Die im Einflussbereich vorhandenen Knotenpunkte und deren Lichtsignalanlagen wurden berücksichtigt. Für die unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzende Stuttgarter Straße ist davon auszugehen, dass die Verkehrsstärke kleiner als 800 Fahrzeuge am Tag ist. Die durch die Planung bedingten Neuverkehre wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 4.6 mit einem nachvollziehbaren Ansatz von 10% der Bestandsverkehre abgeschätzt. Ein alternatives Gutachten wird nicht als erforderlich angesehen.

2.4.12.2 Lärmschutzkonzept

Das Lärmschutzkonzept wird von Seiten der Öffentlichkeit als unzureichend erachtet und weitergehende Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Insbesondere der Schutz der Freiräume zwischen den Bestandsgebäuden sei unzureichend gewährleistet. Bei derartigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und Lärmwerten über 70 db (A) bestehe Gesundheitsgefahr. Aktive Lärmschutzmaßnahmen seien deshalb ernsthaft zu prüfen und nicht einfach aufgrund städtebaulicher Gründe und einer einfacher Kostenschätzung abzulehnen. So solle die von der Verwaltung vorgeschlagene Tempo 30-Regelung in der Nacht auf den Tag ausgeweitet werden. Teile der Öffentlichkeit favorisieren deswegen die Umsetzung der

Variante 1. Wie in anderen Städten könne durch Lärmschutzwände eine wesentliche Verbesserung für die angrenzenden Baugebiete erreicht werden.

Auch eine Erhöhung (z.B. auf 5 m) der geplanten Wände zwischen den Gebäuden bzw. deren Schließung wäre eine merkliche Verbesserung. Variante 1 als auch die anderen Varianten schützen die Gebäude und alle Außenwohnbereiche deutlich besser als die nun geplante Variante 7, in der lediglich 62 dB(A) erreicht werden, wodurch nach wie vor eine hohe Überschreitung der Orientierungswerte von 7 dB (A) verbleiben. Durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen oder andere Maßnahmen der Polizei könne die von der Verwaltung unterstellte Gefahr der Verkehrsbeschleunigung auf der B 27 unterbunden werden. Dem folgend stehe seit Oktober 2016 in diesem Bereich auch bereits ein Blitzer. Die zudem unterstellte städtebauliche Trennwirkung bestehe bereits heute durch die B27 bzw. könne durch die Ausführung der Lärmschutzwände z.B. in transparenten Materialien wie Glas unterbunden werden. Es werden zudem Spiel- und Freizeitflächen für die Anwohner erwartet, die auch ohne Gesundheitsgefahr genutzt werden können, insbesondere da die Grünflächen im Süden, die als Ruhezonen dienen, verloren gehen. Des Weiteren führen die Reduzierung der Freiflächen und der Bau von Lärmschutzwänden im Gebiet bei gleichzeitig deutlicher Zunahme von Bewohnern zu unerträglichen Lärmbelastungen im Plangebiet. Durch die Neubauten und die Lärmschutzwände werde eine Verschlechterung der Situation für die südlich angrenzende Nachbarschaft befürchtet. Durch eine aktive Lärmschutzwand entlang der Straße oder eine zusätzliche Wand im Westen des Plangebietes könne die Situation wesentlich verbessert werden.

Durch den Entfall der Hecke entlang der Stuttgarter Straße verschlechtere sich die Lärmbelastung im Plangebiet. Die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen zwischen den beiden Stuttgarter Straßen könne die Lärmeinwirkung reduzieren und gleichsam eine gestalterische Aufwertung mit sich bringen. Durch die Rücknahme der Hecken im Norden werde das Gegenteil erreicht. Zudem sei die Lärmzunahme an der Südfassade der Bestandsgebäude durch die Neubebauung nicht akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf das Plangebiet wirkt Straßenlärm der Stuttgarter Straße (B27) ein. Für einen Prognosezeitraum bis ins Jahr 2030 ist auf der Straße mit einem DTV von 28.644 Kfz/24h zu rechnen. Dadurch ergeben sich im Plangebiet deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN18005 (1987-05) für ein allgemeines Wohngebiet von bis zu 17 dB(A) tags/ 19 dB(A) nachts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deswegen ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches sich mit den möglichen Lärmschutzmaßnahmen auseinandersetzt. Im Ergebnis sollen zum Schutz der drei Innenhöfe Schallschutzwände an den Rückseiten der Carports, eine Lärmsanierung der nördlichen Fenster der Bestandsgebäude (Fenster mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) im Rahmen anstehender Instandhaltungsarbeiten an den Bestandsgebäuden (in den nächsten 3 Jahren) sowie die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vorgesehen werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Tatsache, dass das Plangebiet im Norden bereits bebaut ist sowie dem Ziel der Schaffung vom Wohnraum konnte das Baugebiet nicht weiter

von der Straße abgerückt werden und somit dem für die Bauleitplanung als Abwägungsdi-
rektive dienenden Trennungsgrundsatz des §50 BImSchV nicht weiter genüge getan werden.

Weitergehend wurde die Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 27 geprüft.
Tempo 30 nachts wird zumindest auf Teilen der B 27 als sinnvolle und effektive Lärmminde-
rungsmaßnahme angesehen, deren Umsetzung im Norden des Plangebietes von Seiten der
Verwaltung angestrebt wird. Da voraussichtlich jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Be-
bauungsplanes die Umsetzung der Maßnahme nicht sicher ist, kann diese nicht verbindlich in
die Prognose eingestellt werden. Eine zusätzliche Einführung von Tempo 30 am Tag lässt
sich auf Grund der Funktion und Belastung der Straße nicht umsetzen.

Ferner sind durch lärm mindernde Asphaltdeckschichten Pegelreduzierungen möglich. Eine
solche Maßnahme erschiene, wenn überhaupt, nur im Zuge einer derzeit nicht anstehenden
Sanierung der B27 kostenseitig verhältnismäßig. Aufgrund der der Stadtverwaltung bekann-
ten Versagensanfälligkeit der lärm mindernden Beläge, der Tatsache, dass ein erhöhter Wir-
kungsgrad erst ab Tempo 40 gegeben ist und der Lebensdauer solcher Beläge (deutlich we-
niger als die Hälfte der bautechnischen Nutzungsdauer herkömmlicher Deckschichten) wird
von der Möglichkeit von lärm mindernden Straßenbelägen abgesehen.

Des Weiteren wurde die Möglichkeit von aktiven Lärmschutzwänden zwischen dem Plange-
biet und der B27 untersucht. Eine ca. 280 m lange und 5 m hohe Lärmschutzwand (Variante1)
würde eine deutliche Lärmreduzierung an allen Gebäuden innerhalb des Plangebietes
bewirken, auf etwa der Hälfte der Freiflächen könnte ein Lärmpegel kleiner 55 dB(A) tags
erzielt werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wäre eine starke stadträumliche Tren-
nung der Quartiere südlich und nördlich der B 27 verbunden.

In innerstädtischer Lage würde der Charakter einer außerörtlichen Straße entstehen, was
städtebaulich nicht vertretbar ist. Gleichsam würde der Gehölzbestand südlich der B 27
komplett verstellt. Zudem ist die Maßnahme mit ca. 560.000 € sehr teuer, auch vor dem Hin-
tergrund eines mittel- und langfristigen Rückbaus der Maßnahmen im Zuge der Verlegung
der B27. Die Trennwirkung könnte durch eine transparente Ausführung der Wand gemindert
werden. Dabei wären höhere Herstellungskosten in Höhe von mind. 100 €/m² gegenüber ei-
ner nicht transparenten Ausführung (z.B. Beton oder Holz) verbunden. Weitere verkehrs-
rechtliche Maßnahmen könnten grundsätzlich auch geprüft werden.

Eine 2 m hohe Lärmschutzwand (Variante 2) wäre mit 182.000 € deutlich günstiger als Vari-
ante 1. Die Lärmreduktion an allen Gebäuden im Plangebiet wäre jedoch deutlich geringer.
So ergeben sich nach wie vor Überschreitungen der Lärmsanierungswerte an den Gebäuden
und auf den Bauflächen werden lediglich Lärmpegel von kleiner 65 dB(A) erzielt. Zudem
wäre die stadträumliche Trennung der Quartiere mit der damit verbundenen Änderung des
Charakters der Straße, zwar weniger stark, aber immer noch gegeben.

In Abwägung der Vor- und Nachteile hat sich der Plangeber deswegen gegen die Umsetzung
derartiger aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 27 entschieden. Stattdessen soll
insbesondere städtebaulich verträglicher und mit vertretbarem finanziellem Aufwand aktiver
Lärmschutz direkt im Norden des Plangebietes vorgesehen werden. Hier bietet es sich an,
die Südseiten der geplanten Carports oder Garagen mit durchgehenden Rückwänden zu ver-
sehen, die städtebaulich verträglich ins Quartier einbezogen werden können und eine Ver-
besserung der Aufenthaltsqualität der Innenhöfe mit sich bringen. Hierfür wurden fünf Vari-
anten geprüft, die sich in Länge und Höhe unterscheiden.

Die Varianten 3 bis 5 sehen eine Schließung der drei Innenhöfe mit 2.5 m, 3.0 m und 4.0 m
hohen Wänden vor. Die Schließung der Blöcke nach Norden wird insbesondere aufgrund der

zu starken Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und den Freiflächen im Plangebiet als städtebaulich ungeeignet erachtet. Zudem wäre ein größerer baulicher Aufwand (Zufahrtsbereiche im Hof 3, fußläufige Zugänge der Höfe 1 und 2 etc.) zur Umsetzung der Maßnahmen erforderlich. Mit der Umsetzung der Variante 3 wären Kosten in Höhe von ca. 120.000 € verbunden. Damit könnten in weiten Teilen des Hofes 3 sowie auf kleinen Teilen des Hofes 2 Pegel ≤ 63 dB(A) tags eingehalten werden.

Die Variante 4 würde ca. 130.000 € kosten. Damit könnten in weiten Teilen des Hofes 3 sowie auf kleinen Teilen des Hofes 2 Pegel ≤ 60 dB(A) tags eingehalten werden.

Der Bau der Variante 5 würde ca. 143.000 € kosten. Damit könnten auf annähernd der gesamten Freifläche (Hof 1 bis Hof 3) Lärmpegel kleiner 60 dB(A) tags eingehalten werden. An den Bestandsgebäuden werden in den Erdgeschosswohnungen zudem die Lärmsanierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Statt den geschlossenen Varianten 3 bis 5 wird die Variante 7 mit Öffnungen und Wänden mit 3,0 m Höhe vorgeschlagen, die sich gut in die geplante Nebenanlagenplanung integrieren lassen und Durchgänge von der Stuttgarter Straße ins Plangebiet wahren. Für die Höfe kann somit eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welche bei der Ausbildung mit höheren oder durchgehenden Wänden wesentlich eingeschränkt würde. Die Maßnahme ist mit 115.000 € auch finanziell besser vertretbar. Auf annähernd den gesamten Flächen der Innenhöfe 1 bis 3 werden damit Lärmpegel in der Größenordnung von 62 dB(A) erzielt und somit ein angemessener Schutz für Außenwohnbereiche mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplätze) sichergestellt. Dieses Schutzniveau wird im vorliegenden Fall für die Außenwohnbereiche mit geringer Verweildauer (z.B. Spielplätze, Gemeinschaftsgarten) als verträglich erachtet, gerade vor dem Hintergrund, dass eine Bestandssituation überplant und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen verbessert wird. Eine Erhöhung der Wände in Variante 3 wird aufgrund der städtebaulichen Wirkung (Abgrenzung Plangebiet und Straße im Norden) nicht befürwortet.

Die in die Carportanlage integrierte Lärmschutzwand entsprechend Variante 7 wird im Zusammenhang mit dem Bau der drei Wohngebäude umgesetzt. Die Lärmsanierung der Fenster im Norden der bestehenden Gebäude (Fenster mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) wird im Zuge von Instandhaltungsarbeiten an diesen Gebäuden vorgenommen. Beide Maßnahmen sind in den nächsten Jahren durch den Eigentümer, die GWG Tübingen mbH, geplant und werden spätestens 3 Jahre nach in Kraft treten des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) und der Festsetzung eines wohnverträglichen Schutzniveaus bei der Neuplanung von an die Gebäude angrenzende Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) und Außenwohnbereichen mit geringerer Verweildauer (z.B. Spielplätze) liegt aus Sicht des Plangebers der Planungssituation angemessenes Lärmschutzkonzept, welches insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet, vor.

Würde man neben den 3 Höfen gleichfalls den Bereich westlich des Bestandsgebäudes Stuttgarter Straße 12 aufwerten, so müsste beispielsweise eine Lärmschutzmaßnahme analog Variante 5 umgesetzt werden. Dies wäre mit Mehrkosten von ca. 28.000 € verbunden. Aufgrund der Mehrkosten und der Tatsache, dass die Außenwohnbereiche in den 3 Höfen gebündelt werden sollen, wird auf eine zusätzliche Lärmschutzwand verzichtet.

Die Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigen des Weiteren, dass bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern des Grundstücks Fl.-Nr. 6025 an den Südfassaden (EG und OG) mit einer Pegelerhöhung von bis zu 4 dB(A) (ohne Lärmschutzwände) und bei Umsetzung der Variante 7 mit einer Pegelerhöhung von bis zu 2 dB(A) gerechnet wird, womit im

ungünstigsten Fall eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet entsteht. Es ergibt sich der LPB III (Gebäude 16 und 20), die damit verbundenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im Rahmen von Neu- und Umbauplanungen zu berücksichtigen. In den Bereichen zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden ist auf Höhe der Außenwohnbereiche (1,5m über bestehendem Gelände) entsprechend den Rasterlärmkarten jedoch überwiegend mit einer Pegelreduktion zu rechnen.

Die sonstige Bestandsbebauung im Plangebiet wird nicht relevant von den geplanten Wohngebäuden beeinflusst. Die Lärmsituation in der Alexanderstraße wird entsprechend den Rasterlärmkarten durch die Neubebauung im Plangebiet deutlich verbessert, die Lärmsanierungsgrenzwerte werden deutlich unterschritten und auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden nun an vielen Gebäuden eingehalten.

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze im Plangebiet sind keine relevanten Immissionen zu erwarten. Für die nachfolgende Berechnung wird davon ausgegangen, dass es durch die geplante Bebauung zu einer Fahrzeugzunahme von maximal 10 % gegenüber dem derzeitigen Stand kommt.

Der Emissionspegel $L_{m,E}$ einer Straße erhöht sich bei einer Fahrzeugzunahme von 10 % um 0,4 dB(A), folglich kann sich rundungsbedingt eine Zunahme der Immissionen von maximal 1,0 dB(A) ergeben.

Die Pflanzung oder Fällungen von Bäumen bzw. Sträuchern führen oftmals zu einer besseren Akzeptanz des Themas Lärm bieten reell aber so gut wie keinen Lärmschutz.

2.4.13 Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angeregt, die Querung an der Bundesstraße ggf. auch durch Unter- oder Überführungen zu verbessern, insbesondere vor dem Hintergrund der Bedeutung als Schulwegeverbindung und fehlender Schulwegepläne. Zudem fehle es an einer separaten Abbiegerspur auf die B27. Weitergehend sollte das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Kleine Verbesserungen an den Querungsstellen der B27 konnten in den vergangenen Jahren erreicht werden. Weitere Verbesserungen der Situation wären von Seiten der Verwaltung auch wünschenswert. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung und daraus resultierenden Notwendigkeiten entlang der B27 werden weitere Maßnahmen zur Querungsverbesserung als nicht machbar eingestuft. Große Veränderungen wie Über- und Unterführungen werden aufgrund der geplanten Umgehung mit dem Schindhaubasistunnel nicht vorgesehen.

2.4.14 Anzahl PKW- und Fahrradstellplätze

Von Seiten der Öffentlichkeit wird eine für die Planung ausreichende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen gefordert. Es seien zu wenige Stellplätze geplant und ein Ersatz für die vorhandenen Garagen sei nicht vorgesehen. Zudem entfallen entlang der Stuttgarter Straße vorhandene Stellplätze. Der Entwurf sehe lediglich 27 Stellplätze für 55 Wohnungen vor. Es sollte wie üblich mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen werden, u.a. vor dem Hintergrund dass in den Bestandsgebäuden vorwiegende große Familien mit vielen Autos wohnen. Es sei z.B. der Bau einer Tiefgarage einzuplanen. Zudem sollten während der Bauphase ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden. Eine Anwendung der Stellplatzsatzung sei unangemessen, da sie nicht dem realen Bedarf gerecht wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind im Bestand 16 Wohneinheiten vorhanden und derzeit rund 33 Wohnungen geplant. Für die 49 Wohnungen können entsprechend dem städtebaulichen Entwurf bis zu 34 Stellplätze geschaffen werden. Für die Bestandsgebäude ist bauordnungsrechtlich kein Nachweis, für die Neubauten werden bei Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Tübingen ca. 18 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Mit der Anwendung der Satzung soll die Kfz-Stellplatzverpflichtung aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der sparsamen Flächennutzung reduziert werden und somit auch ein Beitrag zur Förderung zukunftsfähiger und emissionsarmer Mobilität geleistet werden. Auf eine Tiefgarage wird aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Bei einer mittel- oder langfristigen Überplanung des Bestandes im Norden kann dann eine Tiefgarage vorgesehen werden. Die Parkmöglichkeiten entlang der Stuttgarter Straße werden vermutlich zumindest in Teilen entfallen müssen. Die GWG bekommt die Stellungnahme der Öffentlichkeit übermittelt und um Prüfung gebeten, ob die Stellplätze entlang der Stuttgarter Straße bereits zu Beginn der Erstellung der Neubauten hergestellt werden können, so dass frühzeitig Ersatz für die entfallenden Garagen geschaffen wird. Im Plangebiet werden ausreichend Fahrradstellplätze geplant werden. Deren Lage wird im Zuge der Ausarbeitung des Freianlagenkonzeptes festgelegt.

2.4.15 Baumbestand

Von Seiten der Öffentlichkeit wird der Erhalt des Baumbestandes gewünscht. Es wird beanstandet, dass in der Begründung von einem weitgehenden Erhalt der Bäume gesprochen werde, jedoch eigentlich eine Vielzahl von erhaltenswerten, alte Bäumen planungsbedingt gefällt werden müssen. Umsichtige Planung und ein optimierter Bauablauf könne viele der Bäume (z.B. Ahorngruppe zwischen den Häusern 18 und 22, Bäume entlang der Stuttgarter Straße) erhalten und zur Verbesserung der Luftqualität und der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen beitragen. Zudem könne z.B. durch die Eingrünung der Lärmschutzwand ein weiterer Beitrag zur Freiraumgestaltung geleistet werden. Die Freiraumplanung solle des Weiteren auch den Übergang zur Bebauung der Alexanderstraße im Süden berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Planung wurde versucht, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Aufgrund der geplanten Gebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie der notwendigen Feuerwehrezufahrt können jedoch nicht alle Bäume erhalten werden. In die anstehende Freiraumplanung wird aber die Pflanzung zusätzlicher Bäume an geeigneten Standorten einbezogen werden. Auf die Festsetzung zusätzlicher Pflanzgebote im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet. Die Anzahl der Bäume und deren Lage ist am besten individuell im Zuge der Freianlagenkonzeption zu bestimmen. Die Anregung aus der Öffentlichkeit, die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.1 anzupassen (Streichung des Wortes „weitgehend“), wird aufgenommen.

2.4.16 Boden/Wasser

Von Seiten der Öffentlichkeit wird angemerkt, dass die Aufschüttungen nicht im Umweltgutachten abgehandelt seien. Ferner seien die möglichen Auswirkungen des Wasserabflusses des südlich angrenzenden Grundstücks nicht untersucht, gerade vor dem Hintergrund der bekannten Staufeuchtigkeit. Durch die Bauarbeiten werden Schäden an den Bestandsgebäuden befürchtet, ein Baugrundgutachten wird deswegen bereits jetzt erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die möglichen Aufschüttungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes abgehandelt und müssen nicht in das Umweltgutachten eingestellt werden. Gleiches gilt für die Auswirkungen des Wasserabflusses. Baugrunduntersuchungen werden im Zusammenhang mit der Umsetzung der Neubauten vorgesehen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber noch nicht erforderlich. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Bau der Gebäude Gefahren für den Gebäudebestand bestehen.

2.4.17 Feinstaubbelastung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde auf eine hohe, mit einer Wohnnutzung unverträgliche Feinstaubbelastung hingewiesen. Der dargestellten Senkung der Überschreitung der Beurteilungspegel der NO₂-Werte durch bessere Technik könne nicht gefolgt werden, da nach wie vor mehr Autos zugelassen werden und die Kilometerleistung wachse (siehe auch städtebauliche Klimafibel). Ferner seien die zu Grunde gelegten Zahlen von 2013 inzwischen überholt. Den nach wie vor nicht absehbaren Schindhaubasistunnel als baldige Verbesserung anzuführen sei nicht lauter, da dessen Realisierung völlig offen sei. Ferner werde durch die geplanten Lärmschutzwände im Norden die Luftqualität im Plangebiet weiter eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich der Stuttgarter Straße ist nach Aussagen des Luftreinhalteplans Tübingen (RP Tübingen 2014) von einer Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) von 45 µg/m³ und von einer Feinstaubbelastung (PM₁₀) von 24 µg/m³ auszugehen. Die Beurteilungswerte der 39. BIm-SchV liegen bei beiden Parametern bei 40 µg/m³. Für NO₂ wird dieser Wert somit überschritten.

Die errechneten Werte stellen Belastungen des Ist-Zustandes im Jahr 2013 dar. Veränderungen der Belastungen aufgrund einer Abnahme der Verkehrsstärke auf der B 27 durch Inbetriebnahme des Schindhau-Basistunnels sind daher nicht berücksichtigt. Dieses Tunnelbauvorhaben wird im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf geführt. Wann der Tunnel in Betrieb genommen wird ist jedoch nicht sicher prognostizierbar. Aufgrund der Veränderungen in der Fahrzeugflotte werden sich allerdings zukünftig auch die Emissionsraten auf der B 27 bei gleichbleibendem Verkehr verändern. In den nächsten 10 Jahren werden ältere, emissionsstärkere Fahrzeuge ausscheiden und Fahrzeuge, die heutige Emissionsstandards einhalten überwiegen. Das wirkt sich auch auf die Immissionen im straßennahen Bereich aus. Es ist daher anzunehmen, dass sich die Stickstoffdioxidbelastungen reduzieren werden und von einer Einhaltung der Grenzwerte auszugehen ist.

Die Zahlen aus dem Jahr 2013 können für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmende Abschätzung nach wie vor herangezogen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund der Luftbelastung wird empfohlen, bei kontrollierten Lüftungen die Frischluftzufuhr der Wohnungen überwiegend auf den der B 27 abgewandten Seiten zu realisieren sofern dies konzeptionell realisiert werden kann. Aufgrund der geringen Höhe der Lärmschutzwände und Öffnungen wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die Luftqualität ausgegangen.

2.4.18 Kalt- und Frischluftzufuhr

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der dichten Bebauung auf die Kaltluftsituation unzureichend bewertet wäre und dass die Planungsdaten veraltet sind. Vielmehr sollte das Klimagutachten aus den 90 er Jahren berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Kaltluftströmungen können anhand der Untersuchungen von NIEDLINGER U. HASEL (2016) beurteilt werden, die bodennahe Strömungen im Rahmen eines angrenzenden Bauvorhabens ermittelt haben. Der Untersuchungsraum schließt auch das vorliegende Vorhabengebiet mit ein. Die Berechnungen treffen Aussagen zu den bestehenden Strömungen in 32 m über Grund: zu Beginn einer Kaltluftnacht herrschen im Vorhabensbereich Strömungen aus südlicher Richtung vor, die in der späteren Kaltluftnacht umschwenken und dann aus südwestlicher Richtung kommen. Darüber hinaus liefern die Untersuchungen eine Berechnung der Windverhältnisse in 12,5 m über Grund im Planfall zu Beginn einer Kaltluftnacht. Die neuen Gebäude sind hierbei berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Winde in 12,5 m Höhe mit Geschwindigkeiten zwischen 1,0 und 1,1 m/s aus südlicher Richtung auftreten. Bei Betrachtung der bodennahen Windgeschwindigkeiten (0 bis 2 m über Grund) zu Beginn einer Kaltluftnacht ergaben die Berechnungen, dass es im Planfall im Vorhabensbereich zu keinen Änderungen ($\pm 0,1$ m/s) der Strömungsgeschwindigkeiten kommt (vgl. NIEDLINGER U. HASEL 2016, S. 15, 18).

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Die Größe und Anordnung der geplanten Bebauung ist als nicht geeignet einzustufen, den Kaltluftstrom signifikant zu verändern. Luftaustauschprozesse können wie im bisherigen Umfang weiterhin erfolgen. Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da von gleichbleibenden Luftqualitätsverhältnissen auszugehen ist.

2.4.19 Artenschutz

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Vogelarten weitergehend zu schützen sind. Der sehr alte Baumbestand eignet sich als Futterplatz und Rückzugsort für viele Vögel und seien diese auf dort lebende Fledermäuse sorgfältig zu prüfen. Der Umweltfachbeitrag habe als Flächenbezug noch den Entwurf mit Stand Januar/Februar 2016 und nicht die wesentlich größere jetzige Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Umweltfachbeitrag wurden die aktuellen Gebäude redaktionell aufgenommen. Eine andere Bewertung der Umweltbelange ergibt sich hierdurch nicht. Im Umweltfachbeitrag sind die relevanten artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet und die Bäume untersucht.

Durch den geplanten Bau der drei Gebäude sind im Wesentlichen die Garagen und die südlich angrenzende Freifläche betroffen. Die bestehenden Gebäude stellen – derzeit in geringem Umfang - potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten dar. Solange kein Eingriff (Abriss oder Sanierung) in den Bestand geplant ist bestehen keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG. Die Bäume stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Vogelarten dar. Da es sich ausschließlich um frei brütende Arten mit geringer Nistplatztreue handelt ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das vorhandene Angebot an geeigneten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG ohne zusätzliche Maßnahmen erhalten bleiben. Es kommt zu keinen Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Das Fällen von Bäumen und der Abriss der Garagen kann zu Verstößen gegen das Verbot des Tötens und Verletzens von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Dies kann vermieden werden, indem die Eingriffe außerhalb der Brutperiode, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist eine Inspektion

und Freigabe durch einen Spezialisten unmittelbar vor dem Eingriff möglich. Das Gebiet ist bereits jetzt stark durch bestehende sowie angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Die vorkommende Artengemeinschaft setzt sich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten. Außerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich südwestlich zu diesem Flächen mit Ruderalvegetation (Flst. Nr. 6023), die als Lebensraum der Zauneidechse zu werten sind. Ein Ausstrahlen bzw. kurzfristiger Aufenthalt einzelner Individuen im Vorhabenbereich ist nicht auszuschließen, eine Habitataignung des Plangebietes für die Zauneidechse ist aber nicht gegeben.

2.4.20 Fassadengestaltung

Von Seiten der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass keine grauen Fassaden entstehen sollten, sondern Gebäude, die in die Umgebung passen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

2.4.21 Energiestandards und Ausrichtung

Von Seiten der Öffentlichkeit werden Energiestandards für die Neubauten erwartet, die über die EnEV 2016 Verpflichtungen hinausgehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Energiestandards der Gebäude werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Unabhängig hiervon beabsichtigt die GWG die Gebäude in KfW-Effizienzhaus 55 zu erstellen und somit höhere Standards als nach der EnEV zu erreichen.

2.4.22 Ergänzung und Sicherung der Instandhaltungs- und Freiraummaßnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wird die Aufstockung der für die Schallschutzmaßnahmen, Ausgestaltung der Innenhöfe und Parkplätze veranschlagten ca. 550.000 € gefordert. Ansonsten bestehe bei einer unverbindlichen und nach oben nicht offenen Kostenschätzung die Gefahr, dass an sinnvollen Maßnahmen gespart werde. Zudem solle die GWG deutlich mehr an Instandhaltungsarbeiten (Fassade, Wege, Zugänge etc.) durchführen als seither geplant. Die Instandhaltung des Bestandes und die Neubauten sollten zeitgleich umgesetzt werden und nicht 3 Jahre später und mit dauernder Baustelle.

Stellungnahme der Verwaltung

Die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Kosten werden von der GWG getragen. Hierzu hat sich die GWG gegenüber der Stadt verpflichtet. Ein nach oben gedeckeltes Budget für die Maßnahmen liegt noch nicht vor, da z.B. noch gar keine Planungen für die Außenanlagen vorliegen. Gleichwohl muss die GWG selbstverständlich auch auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen achten. Die GWG wird über den Wunsch zur weitergehenden Sanierung und die frühere Instandhaltung des Bestandes sowie den Wunsch eines optimierten Bauablaufs informiert.

2.4.23 Ausrichtung Außenwohnbereiche Neubauten

Von Seiten der Öffentlichkeit wird die Ausrichtung der Außenwohnbereiche der Neubauten hinterfragt. Diese seien alle nach Süden ausgerichtet. Insbesondere durch die kulturellen Unterschiede mit den neuen Bewohnern könne eine Vielzahl von Konflikten mit den Anwohnern auftreten.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Ausrichtung der Neubauten wird die Planung der Außenwohnbereiche im Süden als sinnvoll erachtet. Die entsprechende Ausgestaltung der Terrassen sowie die Freianlagenplanung im Süden des Plangebietes stehen noch nicht fest. Der GWG wird die Anregung der Öffentlichkeit übergeben, so dass diese in die weitere Freianlagenplanung einbezogen werden kann.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegungen folgende Belange vorgetragen:

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Es wurde um die Aufnahme eines Hinweises zur Geotechnik gebeten. Dieser Anregung wurde durch Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan nachgekommen.
- Landesamt für Denkmalpflege: Es wurde auf die Regelungen des § 20 und § 27 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Deutsche Telekom: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden und diese bei den Planungen zu berücksichtigen seien. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und der GWG für die weitere Bauabwicklung weitergeleitet.
- Landratsamt Tübingen: Es wurde darum gebeten die Mindeststandards zum Artenschutz einzuhalten und die entsprechenden Textlichen Hinweise in Bezug auf den Abbruch der Garagen und die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu ergänzen. Zudem wurde vorgeschlagen, die Gattung Forsythia aus der Pflanzliste für Sträucher zu streichen, da es sich um keine einheimische Pflanzengattung handelt, welche von vielen Insekten gemieden wird. Den Anregungen zum Artenschutz wurde gefolgt und die entsprechenden Hinweise angepasst. Die Mindeststandards zum Artenschutz waren bereits zuvor erfüllt. Die Gattung Forsythia wurde aus der Pflanzenliste genommen.
- Regionalverband Neckar-Alb: Die Trassenführung der Regionalstadtbahn ist zu berücksichtigen. Da in der näheren Umgebung keine Regionalstadtbahn geplant ist, wird keine Änderung im Bebauungsplan erforderlich.

2.5 Klarstellungen und Anpassungen im Bebauungsplanentwurf

Folgende Klarstellungen und Anpassungen im Bebauungsplanentwurf vom 10.04.2017 wurden vorgenommen. Diese stellen keine Änderungen nach §4a Abs. 3 BauGB dar und bedürfen somit keiner erneuten Auslegung:

2.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Aufgrund der unter 2.4 aufgeführten Stellungnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf folgende Anpassungen bzw. Klarstellungen vorgenommen:

- Lärmschutzwand: Die Festsetzung für die 3m hohe Lärmschutzwand wurde um den Hinweis ergänzt, dass sich die unteren Bezugspunkte auf das vorhandene Gelände beziehen-
- Pflanzgebote- und -erhalt für Sträucher: Die Gattung Forsythia wurde in der empfehlenden Pflanzliste unter Punkt 7 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen gestrichen. Der deutsche Name der Pflanzen wurde ergänzt.
- Pflanzenerhalt von Bäumen: Unter Punkt 7 Absatz 4 wurde klargestellt, dass zum Erhalt festgesetzte Bäume nur für den Fall des „natürlichen Abganges“ an andere Stelle mit einer Abweichung von 5m gepflanzt werden dürfen.
- Aufschüttungen: Unter Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften wurde die Beschreibung des Zulässigkeitsbereichs der Aufschüttungen dahingehend ergänzt, dass zusätzlich die Bau- fenster als Lagebeschreibung aufgenommen wurden.
- Artenschutz: Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden dahingehend ergänzt, dass Beleuchtungen im Außenbereich auf das Nötigste zu be- schränken sind und im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind.
- Denkmalschutz: In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.

2.5.2 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

- Anpassung der Kennzeichnung des Pflanzgebotes 1
- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde grafisch noch stärker hervorgehoben.

2.5.3 Begründung Bebauungsplan

In der Begründung wurden entsprechend der oben genannten Punkte sowie auf Grundlage der Abwägung Änderungen vorgenommen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung unter Punkt 2.4 abzuwägen und den Bebauungsplan „Südlich der Stuttgarter Straße“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.04.2017/14.06.2017 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. Die GWG wird gemeinsam mit den Bewohnern ein Freiraumkonzept ausarbeiten und die Stadtverwaltung dabei einbinden.

4. Lösungsvarianten

Alternativ kann dem Bebauungsplanentwurf die städtebauliche Entwurfsvariante 2 oder 3 bzw. der Vorschlag der IG Franzosenwiese zugrunde gelegt werden. Wesentliche Vor- und Nachteile sind Punkt 2.2 der Sitzungsvorlage zu entnehmen. In der Folge wäre der Bebauungsplan dann erneut auszulegen.

Zudem könnte auf eine Bebauung gänzlich verzichtet werden. Hierdurch müsste aber auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten und die Kosten für die Gutachten werden von der Stadt übernommen. Die Kostentragung für die Freiraumgestaltung und die Gebäude übernimmt die GWG. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt das Grundstück der Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Der Grundstückseigentümer wurde hierüber informiert.