

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan „Queck-Areal“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.04.2022 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4 BauGB, § 3 BauGB, § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan „Queck-Areal“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischten Stadtquartiers geschaffen.

Das heute brachliegende Queck-Areal soll unter städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu einem neuen attraktiven und innovativen gemischten Stadtquartier entwickelt werden. Die Konzeption soll von einem ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklungsansatz mit hoher Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen getragen werden. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Mischung von überwiegend Mietwohnungsbau sowie Baugemeinschaften und/oder Genossenschaften, um eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Da im bisher gültigen Bebauungsplan, dem Ortsbauplan „Äule“, die wesentlichen Flächen als Industriegebiet festgesetzt sind und mit dieser Festsetzung die aktuellen Ziele nicht umsetzbar sind, muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes, der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bebauungsplans die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren Folgen des Bebauungsplans.

Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den §§ 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind ebenfalls Inhalt des Umweltberichts.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen auf Grund der bereits bestehenden Versiegelung und der damit verbundenen Vorbelastung.



#### *Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt*

Durch die geplante Einfahrt und die Ausfahrt der Tiefgarage kommt es nachts kleinräumig zu Überschreitungen der maximal zulässigen Lärmpegel. Durch den sonstigen Straßenverkehrslärm kommt es zu keinen Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte. Die niedrigeren Orientierungswerte werden jedoch teilweise überschritten. Es werden daher Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Luftbelastungen ist im Gebiet nicht zu rechnen. Das Sanierungskonzept für die im Gebiet befindlichen Altlasten sorgt für gesunde Wohnverhältnisse (siehe Schutzgut Boden).

#### *Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Durch das Vorhaben kommt es zu einem vollständigen Verlust der Biotoptypen im Gebiet. Diese weisen eine sehr geringe bis hohe Bedeutung auf. Im Vorhabengebiet befinden sich Lebensstätten von häufigen gehölzbrütenden Vogelarten. Arten von der Roten Liste (Haus- und Feldsperling) konnten nur außerhalb des Vorhabengebietes festgestellt werden. Das Vorhaben wird zudem als Jagdlebensraum von mehreren Fledermausarten genutzt. Um Tötungen und Verletzung von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, werden Gehölzfällungen zeitlich beschränkt. Die neue Parkanlage wird fledermausfreundlich gestaltet (struktureich, insektenfreundlich, lichtarm), sodass diese Fläche weiterhin als Jagdlebensraum genutzt werden kann. An den neuen Gebäuden werden Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht. Der im Vorhabengebiet befindliche Dachsbau wurde ausgebagert und die Tiere wurden vergrämt. Reptilien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Der Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen erfolgt planintern durch eine Dach- und Fassadenbegrünung, durch die Entwicklung einer Parkanlage und eines Baumhains sowie planextern durch eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen.

#### *Boden*

Natürliche Böden stehen im Untersuchungsgebiet nicht an. Es handelt sich um mit Schadstoffen belastete Auffüllungen, welche überwiegend von Betonbodenplatten bedeckt sind. Im Bereich der geplanten Parkanlage befindet sich ein ehemaliger Neckar-Altarm, welcher besonders tief verfüllt ist. In diesem Bereich ist die Entwicklung einer Parkanlage vorgesehen. Hier werden die bestehenden Betonbodenplatten mit unbelastetem Boden überdeckt und es erfolgt kein Eingriff in die Altlasten. Es werden Maßnahmen ergriffen, um einen sicheren Verbleib der Altlasten im Bereich des Altarms zu gewährleisten. In Bereichen mit einer geplanten Bebauung werden die belasteten Böden vollständig abgetragen. Die zukünftigen Grünflächen werden mit unbelastetem Bodenmaterial überdeckt. Insgesamt kommt es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung der Bodensituation.

#### *Wasser*

Die schadstoffbelasteten Auffüllungen im Gebiet befinden sich teilweise unterhalb des Grundwasserspiegels. Es kommt zu geringen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Es besteht jedoch kein Sanierungsbedarf. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann ein erhöhter Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser durch das Vorhaben vermieden werden. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb von Flächen, welche bei einem Extremhochwasser (statistisch seltener als alle 100 Jahre) überschwemmt werden. Durch den Auftrag von Bodenmaterial befindet sich das Vorhabengebiet zukünftig nicht mehr in diesen Flächen. Es geht Retentionsraum außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete verloren.

#### *Klima, Luft*

Im Vorhabengebiet entsteht kleinflächig Kaltluft. Diese weist keine größere Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsraum auf. Für den gesamten Umkreis des Gebiets besteht aufgrund der innerstädtischen Lage eine bereits hohe Wärmebelastung. Innerhalb des Gebiets wird diese durch das Vorhaben weiter zunehmen. Es sind daher Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von Einzelbäumen, Entwicklung einer Parkanlage und eines Baumhains).

#### *Landschaft*

Durch die geplante verdichtete Bebauung kommt zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, welche von der umliegenden Wohnbebauung und den angrenzenden Straßen aus sichtbar wird. Zur Minderung ist eine starke Durchgrünung des Gebiets vorgesehen (Parkanlage, Einzelbäume, Fassadenbegrünung, private Grünflächen).



Die Planung entspricht der Quartiersentwicklung Tübingens und fügt sich in das Stadtbild ein. Durch das Vorhaben verbessert sich die Erholungseignung des Gebiets.

#### *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Durch die starke anthropogene Veränderung des Gebiets ist von keinen archäologischen Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturdenkmälern auszugehen.

#### *Wechselwirkungen*

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umweltbelange enthalten

- Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen
- Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Bodenauftrag
- Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung einer Parkanlage
- Entwicklung eines Baumhains
- Sicherung der Altlast im Neckar-Altarm und Aushub der angrenzenden Bodenbereiche
- Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich des Gemeindegebiets von Tübingen vollständig kompensiert.

#### *Ausgleichsflächen*

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 97.097 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ausgeglichen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie wurde bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht. Die Ablösung der Ökopunkte wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### *Digitale Informationsveranstaltungen am 12.11.2020 und am 01.12.2020*

Eine Informationsveranstaltung parallel 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 digitaler 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 eingereichte Rückmeldungen und Fragen wurden noch beantwortet. Am 01.12.2020 hat die Stadtverwaltung die Antwortvideos zu den insgesamt 50 eingegangenen Rückmeldungen online gestellt.



*Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 12.11.2020 bis zum 23.12.2020*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit 16 Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Umwelt, Artenschutz, Verkehr, Parkierung, Erschließung, Städtebau, Freiraumplanung, Verschattung, Gesundheit sowie zur Bauphase ein. Am häufigsten wurden folgende Themen bei den Stellungnahmen benannt: angespannte Parkplatzsituation in Lustnau, Stellplatzschlüssel im Queck-Areal und bauliche Höhe und Dichte im Queck-Areal, hier vor allem die Höhe des H3-Turms im Nordosten sowie zur Erschließung der Bebauung am Äule.

*Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Vom 11.11.2020 bis zum 17.12.2020*

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Versorgungsnetze, Kampfmittelbeseitigung, Verkehr, Parkierung, Hochwasser, Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz, Geotechnik sowie zur Raumordnung ein.

Die Stellungnahmen sind in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans und in die Erstellung der Gutachten eingegangen. U. a. wurden folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt bzw. folgende wesentliche Änderungen in die Planungen aufgenommen.

**Untersuchungen und Gutachten:**

- Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Büro menz umweltplanung, Tübingen, Stand 02.08.2021
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Büro menz umweltplanung, Tübingen, Stand 02.08.2021
- Konzeption der schadstoffbedingten Sicherungsmaßnahmen bei der geplanten Neubebauung Sanierungskonzept, HPC AG, Rottenburg, Stand 19.04.2021
- Geotechnischer Bericht, HPC AG, Rottenburg, Stand 25.06.2021
- Verschattungsuntersuchung durch Eble Messerschmidt und Partner, Tübingen Stand 20.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung durch SoundPlan GmbH, Backnang, 15.07.2021
- Entwässerungskonzept, Ramboll, Überlingen, Stand 21.06.2021

**Wesentliche Änderungen der Planung**

- Fixierung und Reduzierung der Anzahl der Geschosse auf VII und der maximalen Gebäudehöhe auf 27,50 m im Baufenster MU 1.
- Änderung der nördlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1). Festlegung der Breite auf 2,50 m und Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich. Ziel ist, diese Fläche vorrangig der fußläufigen Erschließung zur Verfügung zu stellen.
- Reduzierung der Tiefe des Allgemeinen Wohngebiets auf Grund der Untersuchungen zu den Altablagerungen im ehem. Neckarbett.

*Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2021 – 10.12.2021*

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 4 Stellungnahmen zu den Themen Erschließung, Verkehr, Stellplatzschlüssel, Klima, Natur- und Artenschutz, Balkone und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen zu den Themen Altlasten, Entwässerung, Versorgungsnetze, Kampfmittelbeseitigung, Verkehr, Parkierung, Hochwasser, Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz, Geotechnik, Raumordnung sowie zur Kriminalprävention ein.

Im Wesentlichen befürworten und bestätigen die Stellungnahmen die Planung. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten.

**Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 24.03.2022 behandelt.



Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.03.2022 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 22.02.2022 bzw. 22.02.2022/25.03.2022. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 24.03.2022 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2022 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

#### *In Kraft treten*

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 21.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

#### **4. Planungsalternativen**

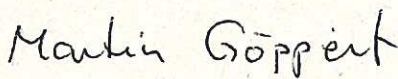
Die Umsetzung eines Industriegebietes oder Gewerbegebietes wurde auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten, aber auch vor dem Hintergrund des dringenden Bedürfnisses nach Wohnraum, nicht verfolgt. Im Zuge der Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene alternative Bebauungsmöglichkeiten der Fläche geprüft. Dabei stand vor allem der Umgang mit der Fläche des ehemaligen Neckar-Altarms im Mittelpunkt. U.a. wurde auch die kompletten Sanierung des Altarms mit anschließender Bebauung geprüft.

Unter Beachtung und Abwägung aller Belange wurde schließlich das Konzept eines gemischt genutzten Quartiers mit urbaner Dichte zur Belebung und einer hohen Freiraumqualität verfolgt. Durch die Entwicklung der heute brachliegenden Fläche wird dem dringenden Bedürfnis nach Wohnraum nachgekommen.

Durch die Inanspruchnahme einer Fläche der Innenentwicklung werden keine neuen, bisher unversiegelten und unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Dabei kann das neue Quartier über die bereits vorhandene Infrastruktur erschlossen werden, was wiederum Ressourcen und „graue Energie“ einspart. Insbesondere kann dadurch die bereits in nächster Nähe vorhandene Wärmeversorgung (Fernwärmenetz der Stadtwerke mit sehr hohem regenerativen Anteil) relativ einfach erweitert werden. Somit ist eine klimafreundliche und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

Bei der Umsetzung der Bebauung werden hohe energetische und ökologische Anforderungen umgesetzt sowie verkehrsvermeidende Maßnahmen berücksichtigt. Dies trägt zu einer Reduktion von Treibhausgasen im Vergleich zu gesetzlichen Mindeststandards bei.

Aufgestellt:

Ort, Datum:	Unterschrift:
Tübingen, den 21.04.2022	 Martin Göppert