

**Bebauungsplan „Haußerstraße / Nauklerstraße“**  
**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
SWT (05.09.2014)	<p>In unserer Stellungnahme vom 07.01.2013 hatten wir gefordert, für die Erschließung (Wasser und Energie) der Häuser in der 2. Reihe, ausreichende Leitungstrassen zur Verfügung zu stellen. Sollte das nicht möglich sein, können Hausanschlussräume für die Häuser der 2. Reihe auch im Tiefgaragenbereich, angrenzende an die Haußerstr, vorgesehen werden. Hierfür sind die entsprechenden eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.</p> <p>Für jeden Gebäudeteil sind HA-Räume so anzuordnen, dass einzelne Hausanschlüsse direkt an der Außenwand möglich sind.            Eine TK-Erschließung ist grundsätzlich möglich.</p>	<p>Der aktuelle Planstand sieht einen Hausanschlussraum im Haus 3, direkt an der Außenwand zur Haußerstraße, vor. Dort befindet sich auch die Heizzentrale für die gesamte Bebauung. Die übrigen Häuser an der Haußerstraße und die Häuser in 2. Reihe werden von dort intern versorgt. Pro Haus ist jeweils ein Zählerplatzstandort im UG für die Wohnungszähler vorgesehen. Ein oberirdischer Stromverteilerkasten für die Abstellung des Stroms im Brandfall wird momentan von Fachingenieuren geprüft und bei Bedarf ausgeführt.</p>
RP Freiburg (09.09.2014)	<p>Stellungnahme vom 30.12.2013 gilt weiterhin.            Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten erhaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein fachlich fundiertes und qualifiziertes Bau- und Gründungsgutachten des Ingenieurbüros CDM Consult GmbH, Stuttgart bei.</p>
LRA Tübingen (08.09.2014)	<p><b>Naturschutz</b>            Der Umweltfachbeitrag wurde nach den vorliegenden Unterlagen detailliert und fachlich korrekt durchgeführt. Die Erhebungen wurden in ausreichender Zahl unter den richtigen Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Bewertung der Ergebnisse erfolgte sorgfältig und fachlich fundiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellungnahme 1 (Fax: 14.08.2014)</p> <p>Stellungnahme 2 (20.08.2014)</p> <p>Stellungnahme 3 (Fax: 09.09.2014)</p>	<p>Als Miteigentümer des Grundstücks/Mehrfamilienhauses Haußerstr.15, 72076 Tübingen (Flst.Nr.1313) nehme ich im Rahmen der Auslegung des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung. Dabei wird jeweils auf die Beschlussvorlage des Ausschusses Planung, Verkehr und Stadtentwicklung Nr. 260/2014 vom 3.7.2014 (im folgenden „Beschlussvorlage“) sowie weitere öffentlich ausgelegte Dokumente Bezug genommen.</p> <p><b>Beibehaltung des rechtskräftigen Bebauungsplans:</b></p> <p>Die Notwendigkeit, überhaupt einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, wird bestritten. Denn es besteht bereits Baurecht, und zwar auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312. Dem Investor steht es also frei, sofort einen Bauantrag zu stellen</p> <p>Dies möchte die Stadt Tübingen offensichtlich verhindern. Zur Begründung wird äußerst knapp ausgeführt: „Der im (rechtskräftige) Bebauungsplan festgesetzte sehr große Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Haußerstraße würde aufgrund der Hanglage zu einem sehr unbefriedigenden räumlichen Gebäudeanschluss an die Haußerstraße und zu einer wenig qualitätvollen Eingangssituation führen“ (siehe Anlage 3 – Begründung, Ziff. 1.2, zweiter Absatz). Weitergehende Erörterungen, wie die Verwaltung zu diesem Schluss gekommen ist, unterbleiben. Es sollte detailliert dargelegt werden, inwieweit der rechtskräftige Bebauungsplan den Gebäudeanschluss an die Haußerstraße, die Eingangssituation und sonstige städtebauliche Ziele beeinträchtigt.</p> <p><b>Einfügung der Gebäude in die Umgebung, Gebäudehöhe:</b></p> <p>Die geplanten Baukörper fügen sich in keiner Weise in die Umgebungsbebauung ein: Es handelt sich um Flachdach-Kuben mit offenen Loggien, während die Bauten auf ALLEN angrenzenden Grundstücken Sattel- bzw. Walmdächer haben und geschlossene Baukörper aufweisen. Haus 1 und Haus 2 an der Haußerstraße haben zur Südost-Seite jeweils 4 Geschosse und zusätzlich 1 Staffelgeschoss, während die ringsum angrenzenden Wohnhäuser höchstens 3 (Voll-)Geschosse aufweisen. Auch deshalb kann von einer harmonischen Einfügung in die Bestandsbebauung keine Rede sein. Ein Verzicht auf jeweils ein Vollgeschoss bei Haus 1 und Haus 2 sollte zumindest in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eröffnet die Möglichkeit, auf die Ausgestaltung der Bebauung Einfluss zu nehmen. Dies wäre bei einer Bebauung auf Grundlage des aktuellen Baurechtes nicht möglich. Der aktuelle Bebauungsplan enthält nur sehr wenige Festsetzungen. Aufgrund des großen Abstandes zur Straße würde in Verbindung mit dem abfallenden Gelände ein städtebaulich unbefriedigender Graben zwischen Straße und Gebäude oder eine starke Auffüllung entstehen. Darüber hinaus kann der Straßenraum durch die begleitende Bebauung einen öffentlicheren Charakter erhalten, der den Straßenraum deutlicher fasst und damit unterstützen wird, das Geschwindigkeitsniveau in der Haußerstraße zu reduzieren. Durch die Verringerung des Abstandes zur Straße kann eine qualitätvollere Bebauungsstruktur mit sinnvolleren Freiräumen auf dem Grundstück realisiert werden. Ohne das durchgeführte Verfahren würden sich bei gleicher zulässiger Grundstücksausnutzung sehr viel größere und damit weniger ins Umfeld sich einfügende Baukörper entstehen.</p> <p>In der Nachbarschaft besteht sowohl hinsichtlich der Größe als auch der Dachform eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Im Umfeld sind Gebäude mit Flachdächern vorhanden. Durch die mit dem Flachdach insgesamt geringere Gesamthöhe lassen sich die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung reduzieren.</p>

Die Verwaltung behauptet: „Aufgrund der Hanglage ist durch die Neubebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Nachbarbebauung gegeben“ (siehe Beschlussvorlage, Ziff. 2.1, zweiter Absatz). Dies ist nicht zutreffend. IN Bezug auf das Gebäude Haußerstraße 15 werden die Blickbezüge aus den Wohnungen im 1. und 2. OG weitgehend verbaut. Außerdem führt die Verschiebung der Baugrenze Richtung Haußerstraße dazu, dass die Oberkante der Häuser 1, 2 und 3 um einige Meter höher liegen, als wenn die aktuell gültige Baugrenze eingehalten würde. Das liegt an der Topografie des Geländes, welches direkt an der Straße besonders stark, im weiteren Verlauf Richtung Südosten aber nur noch mäßig abfällt. Durch die höheren Haus-Oberkanten wird es zu einer Verschattung der untersten Wohnung (samt zugehöriger Terrasse) des Gebäudes Haußerstraße 15 von Osten bzw. Südosten kommen.

### **Bauliche Dichte:**

Hierzu führt die Beschlussvorlage aus: „Im Vordergrund stand dabei aber immer, dass sich durch das Planungsverfahren die städtebauliche Dichte gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht erhöht“ (siehe Beschlussvorlage, Ziff. 1, zweiter Absatz).

Diese Vorgabe wird jedoch durch die vorliegende Planung konterkariert. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine GRZ von maximal 0,3 aus. Nun soll die maximale GRZ mit 0,4 festgesetzt werden (siehe Anlage 1 – Bebauungsplanentwurf sowie Anlage 3 – Begründung, Ziff. 3.2, Absatz 4). Dies entspricht einer deutlichen Erhöhung um ein Drittel.

Aus dem gültigen Bebauungsplan ergibt sich des Weiteren eine zulässige GFZ von maximal 0,9. In der vorliegenden Planung heißt es zur GFZ lediglich: „Die geltende Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet wird jedoch nicht überschritten“ (siehe Anlage 3 – Begründung, Ziff. 3.2, letzter Absatz). In der Beschlussvorlage des Gemeinderats Nr. 420/2013 vom 16.10.2013 war von einer GFZ von 1,14 die Rede (Anlage 2, Plan-Nr. 02). Da die Planung sich seitdem nur unwesentlich geändert hat, wird davon ausgegangen, dass diese Zahl nach wie vor aktuell ist. Daraus ergibt sich eine Steigerung der maximalen GFZ um etwa 27% gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **Lärmschutz:**

Durch die geplanten massiven Baukörper an der Haußerstraße (teilweise aus dem Boden ragendes Kellergeschoss + 3 Vollgeschosse + 1 unwesentlich zurückweichendes Staffelgeschoss) und die existierende Stützmauer auf der anderen Straßenseite ist bezüglich des Verkehrslärms ein sog. „Schlucht-Effekt“ zu befürchten: Der Lärm kann nicht mehr entweichen, sondern wird reflektiert und dadurch verstärkt. Für die Wohnungen im Haus Haußerstraße 15 ist eine starke Zunahme der Lärmbelastigung zu erwarten.

Auf den Schlucht-Effekt und die damit einhergehenden Lärmbelastigung der angrenzenden Grundstü-

Das oberste geplante Geschoss wird im jeweiligen Gebäude rückversetzt zur Nauklerstraße nur als Staffelgeschoss ausgeführt. Aufgrund des großen Abstandes und der Höhenlage der nördlichen Nachbargebäude über der Haußerstraße ist aus Sicht der Verwaltung die Höhe gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vertretbar. Versetzt dazu werden zwei Gebäude in der zweiten Reihe angeordnet (Hofhäuser) die sich der Straßenrandbebauung aufgrund der geringeren Höhe unterordnen. Eine zulässige Bebauung mit Satteldächern würde insgesamt zu einer deutlich größeren Gesamthöhe führen.

Eine Erhöhung der Dichte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird durch den neuen Bebauungsplan nicht ermöglicht. Bei Berücksichtigung von zulässigen Nichtvollgeschossen aufgrund des bestehenden Bebauungsplans im Dach- und Kellergeschoss wäre eine vergleichbare Ausnutzung des Grundstücks auch heute schon möglich. Aufgrund der Hanglage ist durch die Neubebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Nachbarbebauung gegeben. Durch das Heranrücken an die Haußerstraße soll eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht und für die entstehende Bebauung entsprechende Hofbereiche als private Freiräume ermöglicht werden.

Die Schallemissionen durch die geplante Wohnanlage, gemeint ist das Lärmaufkommen aufgrund der Nutzung der Garage, werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm berechnet und beurteilt. Weitere Regelwerke sind in der gegebenen Situation durch die Errichtung der Wohnanlage bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung nicht heranzuziehen.

cke wird in der Beschlussvorlage nicht eingegangen. In der „Schalltechnischen Untersuchung“ wird lediglich die Lärmbelastigung der Nachbarbebauung durch die Tiefgaragen-Zufahrt untersucht (siehe Ziff.8). In Ziff. 5.1 der „Schalltechnischen Untersuchung“ wird zudem auf den Verkehrslärm eingegangen und festgestellt, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts an der Haußerstraße überschritten werden, wobei sich das Untersuchungsergebnis und die geforderten Gegenmaßnahmen ausschließlich auf die geplanten Gebäude – nicht auf die Nachbarbebauung – beziehen.

Es sollte als zusätzlich untersucht werden, welche Verkehrs-Lärmbelastigungen für die Grundstücke auf der anderen Seite der Haußerstraße erwartet werden und welche Maßnahmen erforderlich sind, um diese zu minimieren.

Über eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung wurden die durch den Verkehrslärm jeweils mit und ohne geplante Bebauung prognostiziert. Die errechnete Pegelerhöhung liegt bei 1,8 dB (berücksichtigt ist hierbei neben der ersten Reflexion nach RLS-90 ebenfalls der Reflexionszuschlag. Diese Differenz besteht jedoch gegenüber einer auf dem Grundstück nicht vorhandenen Bebauung. Unter Berücksichtigung, dass auch nach dem bestehenden Planungsrecht eine reflektierende Bebauung zulässig wäre, befindet sich die Verschlechterung deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs.

Da die 16. BImSchV erst ab einer Pegelerhöhung von 3 dB zur Anwendung kommen würde, wäre auch im Falle eines baulichen Eingriffes in die Haußerstraße nicht mit einer relevanten Zunahme von Lärmimmissionen zu rechnen. Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Nachbarbebauung sind somit zu vernachlässigen. (vgl. Schalltechnische Untersuchung\_Ergänzung vom 29.09.2014)