

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Auslegungsfrist vom 06.11.2014 bis einschließlich 08.12.2014

TÖB/Behörde	Stellungnahme des TÖB/der Behörde	Stellungnahme der Verwaltung
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (03.12.2014)	Geotechnik • Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären sandigen Talschottern der Steinlach und des Mühlbachs, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Sand-, Ton-, Mergel- und Dolomitsteine sowie teilweise ausgelaugte Sulfatgesteine des Mittelkeupers an. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. • Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend wirken. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt oder wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. • Die quartären Sedimente sowie die verwitterten Gesteine des Mittelkeupers bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund. Auffüllungen sind in der Regel nicht zum Abtrag von Lasten geeignet. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Stellungnahme ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.
Regierungspräsidium Tübingen (05.12.2014)	• Der zum VEP angefertigte artenschutzrechtliche Beitrag vom 22.01.2014 genügt den Anforderungen an eine gerechte Abwägung der Belange des Umweltschutzes. • Die im Fachbeitrag angesprochenen Maßnahmen, insb. entlang des Mühlbachs und die Maßnahme für die Große Wiesenameise sind in einem Pflege- und Entwicklungsplan konkret darzustellen und zeitlich zu fixieren.	Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen mit Erhalt des Baumbestands) und durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

	• Das Plangebiet ist durch ein HQ extrem betroffen. Die Bevölkerung und die Wirtschaftsunternehmen sollen darüber informiert werden.	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH (04.12.2014)	Telekommunikationslinien • Auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Eine Neuverlegung oder Änderung ist derzeit nicht geplant. • In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. • Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Es ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. • Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist rechtzeitig mit der Telekom Kontakt aufzunehmen. Der Starttermin für den Ausbau der Erschließung ist der Telekom aufgrund der aktuellen Vorlaufzeiten von ca. 12 Wochen frühzeitig anzuzeigen. • Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung geeigneter TK-Linien im Baugebiet. • Es wird um Eintrag einer Dienstbarkeit für alle bebaubaren Grundstücke die einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt gebeten. Wortlaut: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.	Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die westliche Raichbergstraße (Längsparker und Gehweg) sowie die östliche Paul-Dietz-Straße (Gehweg) umgebaut. Vor der Umsetzung der Planung wird die Telekom an den Planungen beteiligt. Für Hausanschlüsse ist der Investor verantwortlich, ebenso für eventuelle Dienstbarkeiten auf Privatgrundstücken.

Landratsamt Tübingen (02.12.2014)	Ausgleichsmaßnahme Große Wiesenameise • Sobald die Planung für die Ausgleichsmaßnahme der Großen Wiesenameise vorliegt, ist diese an das Landratsamt zu übermitteln.	Die Planungen für die Ausgleichsmaßnahme sind abgeschlossen und im Durchführungsvertrag vereinbart. Die Ameisen werden auf eine städtische Fläche ins Kressbacher Gässle umgesiedelt. Die Unterlagen werden dem Landratsamt übermittelt.
	Niederschlagswasserbeseitigung • Offen bleibt, ob eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken überhaupt realisiert werden kann. Im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragen und den Platzbedarf für Versickerungsmulden dürfte zumindest eine flächenhafte Versickerung kaum realisierbar sein.	Die Vorhabensplanung lässt entsprechend dem Versickerungskonzept nur in Teilen eine Versickerung zu. Eine komplette Versickerung ist technisch nicht möglich, so dass das nicht versickerbare Niederschlagswasser ausnahmsweise in den Kanal eingeleitet werden kann.
	• Die Festsetzung Nr. 7.3 sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Versickerung schadlos zu erfolgen hat, also gemäß den Vorgaben des § 2 Abs. 2 NiederschlagswasserVO.	Die Festsetzung wurde nachrichtlich ergänzt.
	• Sofern bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ein Rückhalt zur Entlastung der Kanalisation erforderlich ist, sollte im Bebauungsplan eine entsprechende Rückhaltequote festgelegt werden.	Die genauen Rückhaltequoten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
	Gewässerrandstreifen Für die innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des Mühlbachs öffentliche Verkehrsflächen und einige Sitzsteine am Rande des Ölmühlplätzle wurde eine Befreiung vom Bauverbot im Gewässerrandstreifen von der Stadt erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	Siehe Stellungnahme 3.	
Stellungnahme 2	Grüngürtelstreifen entlang Mühlbach • Nicht nachvollziehbar ist, weshalb der Grüngürtelstreifen nur entlang der Südseite (Bestandsseite) geplant wird und nicht beidseitig des Bachlaufes.	Der Mühlbach wird in unterschiedlicher Form erlebbar gemacht. Im Norden wird der Übergang zum Mühlbach als Wiese ausgestaltet. Im Nordosten und Osten wird ein verringerter Gewässerrandstreifen ausgebildet bzw. auf einen solchen verzichtet. So kann die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet hergestellt und das bestehende „steinerne“ Ufer für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Die Erstellung der Erschließungsflächen ist von besonderem öffentlichem Interesse. Für diese Flächen wurde deswegen bereits eine Befreiung vom Gewässerrandstreifen erteilt. Die Flächen westlich des Mühlbaches sind in Privateigentum und werden als Gärten bzw. in Teilen durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen genutzt. Die Festsetzung einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen dient der ökologischen Aufwertung des Mühlbaches und folgt den Vorgaben des Wassergesetzes. Gleichsam wird der für den Erhalt der Groppe notwendige Baumbestand durch die Festsetzung der Fläche gesichert. Des Weiteren besteht kein öffentliches Interesse an der Nutzung dieser Fläche, so dass die Festsetzung der Grünfläche als erforderlich erachtet wird. Eine Festsetzung als Baufläche scheidet aus, da hierdurch keine Ausbildung eines Gewässerrandstreifens ermöglicht wird. Mit der Festsetzung sind weitgehende Eingriffe in das Privateigentum verbunden. Aus Sicht der Verwaltung sind die beschriebenen öffentlichen Ziele und Vorgaben jedoch stärker zu gewichten, zumal den Eigentümern mit der Ausweisung der neuen Baufenster zukünftig auch noch Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg • Fraglich ist, was unter öffentlicher Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zu verstehen ist. • Gibt es hierzu Sondernutzungsrechte? • Der Fuß- und Radweg passt nicht an das bestehende öffentliche Straßen- und Verkehrswegenetz.	Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird entsprechend verkehrsrechtlich gewidmet werden. Eine Zufahrt für den „normalen“ Verkehr wird nicht möglich sein. Der Fuß- und Radweg schließt direkt an den Magazinplatz und die Primus-Truber-Straße an und fügt sich somit selbstverständlich in das öffentliche Wegenetz ein.
	Abstandsflächen • Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen werden im MI 1 und MI 2 nicht eingehalten.	Die nach Landesbauordnung Baden Württemberg vorgeschriebenen Abstandsflächen werden zwischen den Mischgebieten 1 und 2 und im Norden des Mischgebietes 2 unterschritten. In Folge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der damit verbundenen Unterschreitungen der Abstandsflächen kommt es zu Beeinträchtigungen des bestehenden Gebäudes Raichbergstraße 68 durch zusätzliche Verschattung. Die Verwaltung hat diesen gewichtigen privaten Belang in die Abwägung eingestellt und kommt in Abwägung mit den mit der Planung verbundenen öffentlichen und privaten Belangen zum Ergebnis, dass diese Beeinträchtigung hinnehmbar ist. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es nämlich zum einen den Stadtraum entlang des in Ostwestrichtung verlaufenden, 5m breiten Fuß- und Radweges durch eine vier bis fünfgeschossige Bebauung eindeutig zu fassen. Zum anderen sollen die geplanten Gebäude und das Bestandsgebäude Raichbergstraße 68 einen ruhigen Innenhof umschließen. Die 5-geschossige Bebauung im Osten des Mischgebietes 2 akzentuiert dabei den Übergang zur Primus Truber Straße. Die Festsetzung von Baulinien, von einer zwingend einzuhaltenden Vollgeschosszahl und von maximalen Gebäudehöhen sichern diese städtebaulichen Ziele einer durchgehenden Bebauung im Süden des Fuß- und Radweges und entlang des Ölmühlplatzes. Insbesondere die Gebäude im Mischgebiet 2 sollen möglichst nah an den Fuß- und Radweg heranrücken, so dass eine urbane Situation erzeugt und ein stadträumliches „Auseinanderklaffen“ zum Mischgebiet 5 im Norden hin vermieden wird. Um diese Situation zu ermöglichen wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. So müssen die Gebäude in den Baufeldern 3 und 5 lediglich einen Abstand von 5m nach Norden, bis zur Mitte des Fuß- und Radweg, einhalten. Diese Festsetzung wird allerdings nur erforderlich, weil der Fuß-

		und Radweg als öffentliche Straße festgesetzt wird. Faktisch gibt es keine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen denen im Mischgebiet 2 und 5 liegenden Gebäude. Denn der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt mind. 14,5 m. Und bei einer max. Gebäudehöhe von 13,5 m (Abstand bei 0,4= 5,4 m) im Mischgebiet 2 und max. Gebäudehöhe von 16,5 m (Abstand bei 0,4= 6,6 m) im Mischgebiet 5 wäre nur ein Abstand von 12 m erforderlich. Bezogen auf die zusätzliche Verschattung ist auch festzuhalten, dass auf Grundlage des bestehenden Baurechtes eine ähnliche (vorwiegend gewerbliche) Bebauung möglich wäre und dieses bereits zum Zeitpunkt der Baus des Gebäudes Raichbergstraße 68 galt. Zur konkreten Einschätzung der durch die Planung bedingten Verschattung wurde zusätzlich eine Verschattungsstudie erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Planung an dem Gebäude Raichbergstraße 68 zwar zu zusätzlichen Horizonteinengungen und zu Einschränkungen der möglichen direkten Sonneneinstrahlung im Winterhalbjahr führt. Im Erdgeschoß befinden sich jedoch keine Wohnungen und damit keine nach der DIN 5034 schutzwürdigen Nutzungen. Sie werden auch weiterhin im Bebauungsplan ausgeschlossen. In der Wohnung im 1. Obergeschoss werden die Besonnungskriterien der DIN 5034 (eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.1. und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an der Tag- und Nachtgleiche (21.03. bzw. 23.09.)) auch mit der geplanten Bebauung eingehalten, d.h. an mindestens einem Aufenthaltsraum (der Wintergarten ist ein Aufenthaltsraum) ist eine ausreichende Besonnungsdauer gegeben. Im 2. Obergeschoss sind längere Besonnungszeiten berechnet und keine Konflikte mit den Kriterien an den betrachteten Punkten ermittelt. Dies gilt auch für ein etwaiges 3. Obergeschoß. Aufgrund der beschriebenen Umstände ist davon auszugehen, dass auch nach Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Nutzung des Gebäudes Raichbergstraße 68 gewahrt bleiben. Eine grundsätzliche andere Planung der umliegenden Gebäude würde der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs diametral entgegenlaufen und die Umsetzung des „urbanen“ Quartiers mit seinen Qualitäten erheblich einschränken. Eine geringfügige Anpassung der Gebäude in der näheren Umgebung (z.B. Abrücken der Gebäude im Süden zur Wahrung des Grenzabstandes, weitergehende Staffelung der obersten Geschosse der
--	--	---

		Gebäude im Mischgebiet 5) würde nur zu geringfügigen Verbesserungen der Verschattungssituation führen und dafür das städtebauliche Konzept schwächen.
	Geschossflächenzahlen Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen erfolgt nach Bedarf und nicht aus städtebaulichen Gründen. Dort, wo wenig Platz auf dem Grundstück ist wird die Geschossflächenzahl erhöht.	Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung der unterschiedlichen Grundstücksgroßen.
	Gebäudehöhe Es ist nachvollziehbar, dass Punkthäuser, Solitärhäuser und Gebäudeeckhäuser eine höhere Geschossigkeit aufweisen. Bestehende Häuser im Bebauungsplangebiet müssen in diese Überlegung einbezogen werden.	Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Raichbergstraße einen Wechsel von 4- und 5 geschossigen Gebäuden vor. In diesem Wechsel wird das bestehende Punkthaus Raichbergstraße 68 entlang der Straße 4-geschossig ausgebildet. Somit kann das bestehende Gebäude um ein Staffelgeschoss aufgestockt werden. Eine 5-geschossige Bebauung ist an dieser Stelle aufgrund des Höhenwechsels städtebaulich unerwünscht. Das Gebäude sollte auch nur auf der halben Tiefe um ein Staffelgeschoss erweitert werden. Denn ansonsten würde das 20 m tiefe Gebäude zu stark auf den Blockinnenbereich einwirken. Die angrenzenden geplanten Gebäude sind max. 12 m tief. Das geplante Punkthaus im Norden weist ein Geschoss mehr auf. Grund hierfür ist zum einen der durch den Entwurf beabsichtigte Höhenwechsel, u.a. im Anschluss an die nördliche Bebauung und die Tatsache, dass das Gebäude nicht Teil eines Baublockes ist.
Stellungnahme 3, 1, 4	Gebäudehöhe Haus Nr. 1 Das Haus mit der Nr. 1 ist fünfstöckig geplant und damit 9 m höher als das Bestandsgebäude. Da das Gebäude direkt an die Raichbergstraße gerückt wird, befürchten die Anlieger der gegenüberliegenden Straßenseite insbesondere in den Wintermonaten Verschattungen. Angeregt wird, das Gebäude etwas von der Straße ins Gelände abzurücken (vergleichbar Gebäude Raichbergstraße 40).	Das Gebäude 1 ist Teil des städtebaulichen Konzeptes Ölmühle, welches sich mit seiner 4- bis 5- geschossigen Bebauung gut in die nähere Umgebung (Mühlenviertel und Bebauung im Norden) einfügt. Die Gebäude werden in einem Abstand von 2 bis 3m an die Raichbergstraße geplant, so dass diese stadträumlich gefasst und als Stadtstraße besser erlebbar ist. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine zusätzliche Verschattung des Bestandes im Osten der Raichbergstraße verbunden sein. Diese Beeinträchtigung wird aber als hinnehmbar eingestuft, da zwischen den Neubauten und dem Bestand ein sehr großer Abstand besteht. So beträgt z.B. der Abstand zwischen dem max. 16m hohen Gebäude 1 und dem Gebäude Raichbergstraße 57 mind. 25 m. Das Gebäude Raichbergstraße 40 weist mit 3m einen unwesentlich größeren Abstand zur Straße auf.

	Parkplatzsituation • Durch die Verbreiterung der Raichbergstraße entfallen auf der Ostseite der Raichbergstraße 2 Parkplätze, gleichzeitig werden auf der Westseite der Raichbergstraße neue Parkplätze geschaffen. Hierbei wurde nicht berücksichtigt, dass die Anwohner und Besucher auch abends vor den bestehenden Garagen an der Raichbergstraße parken. Der Nettoverlust an Parkplätzen wird deutlich höher sein, wodurch sich die Parkraumsituation weiter verschärfen wird.	Durch die Umgestaltung der Raichbergstraße entfallen ca. 9 Stellplätze im Osten der Straße. Auf der Westseite, entlang des Plangebietes, werden 7 neue Stellplätze geschaffen. Hiervon werden 2 Stellplätze für Car Sharing bereitgestellt. Der vorhandene Parkdruck durch die Schule ist der Verwaltung bekannt. Hieraus ist aber nicht ein Neubau an Stellplätzen abzuleiten. In Abwägung mit den Qualitäten der Umgestaltung des Straßenraumes (Verbreiterung des westlichen Gehwegs, Pflanzung von Straßenbäumen sowie der Einrichtung von Carsharing Stellplätzen) ist der Verlust von 4 Stellplätzen hinnehmbar. Für Anwohner besteht im näheren Umfeld grundsätzlich die Möglichkeit sich auf dem Parkplatz nördlich der Sporthalle Feuerhägle einzumieten.
	Ausbau der Raichbergstraße • Die Straßenverbreiterung ist nicht nachvollziehbar und führt zu mehr Lärm, Dreck, einer weiteren Zunahme des Verkehrs und verleitet zum durchrasen. Dies ist für die östlichen Angrenzer nicht hinnehmbar und führt zu einer Verschlechterung der Lebenssituation.	Die Umgestaltung der Straße (Verbreiterung des westlichen Gehweges, Pflanzung von Straßenbäumen sowie der Einrichtung von Carsharing Stellplätzen) führt aus Sicht der Verwaltung zu einer Verbesserung der örtlichen Situation. Die Straße erhält den Charakter einer Stadtstraße und wird daher nicht stärker zum durchrasen verleiten. Auf der Raichbergstraße wird zwischen dem in Ost-Westrichtung im Plangebiet verlaufenden Radweg und der Primus Truber Straße eine zusätzliche Quermöglichkeit vorgesehen. Mit Mehrverkehren und zusätzlichem Dreck ist nicht zu rechnen
	• Ein Kreisverkehr an der Ausfahrt Raichbergstraße/Weinbergstraße könnte den Rückstau in der Raichbergstraße verkürzen und den Busverkehr beschleunigen.	Der Umbau des Knotenpunktes wird als nicht erforderlich angesehen. Relevante Verzögerungen des Busverkehrs am Knoten sind nicht bekannt.
Stellungnahme 4	Siehe Stellungnahme 3 (ohne Anmerkung Kreisverkehr Raichbergstraße/Weinbergstraße)	
Stellungnahme 5	• Der Bebauungsplan berücksichtigt nur die Interessen des Investors und nicht die privaten Interessen. Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude werden zugunsten eines einzelnen Investors beschnitten. Der Abwägungsprozess ist deshalb fehlerhaft und der	Der Bebauungsplan berücksichtigt gleichermaßen die Interessen des Vorhabenträgers wie auch die der anderen privaten Eigentümer im Plangebiet. Grundlage für die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist das städtebauliche Konzept, welches eine der örtlichen Situation angemessene und dem Grundsatz der Innenentwicklung folgende bauliche Dichte

	Bebauungsplan rechtswidrig. Die privaten Belange werden u. a. aus folgenden Gründen nicht ausreichend berücksichtigt:	ermöglicht.
	Begrünung Mühlbachufer Die Begrünung des Mühlbachufers wird nicht beidseitig des Gewässerrandstreifens durchgeführt. Am Ufer zum Teilgebiet MI 2 endet die Uferbegrünung abrupt. Dies ist weder städtebaulich tragfähig noch entspricht es den Vorschriften für Renaturierungsvorhaben entlang von Gewässerrandstreifen. Die geplante Bebauung des Investors wird so von dieser Verpflichtung ausgenommen, die Eigentümer der Grundstücke südwestlich des Ufers werden belastet.	Siehe hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 2
	Gebäudehöhe der Solitärgebäude - Mit der Planung des Investors soll eine Solitärstruktur verfolgt werden, mit der Folge, dass Eckgebäude höher ausgeführt werden als die umliegende Bebauung. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen wird für das ebenfalls als Eckgebäude zu qualifizierende Gebäude Raichbergstraße 68 lediglich eine Höhe von drei Geschossen mit einem halben vierten Geschoss vorgesehen. Die Möglichkeit einer Aufstockung des Gebäudes Raichbergstraße 68 mit mindestens vier Geschossen müsste bei der Stadt bekannt sein, die dies bereits mündlich zugesagt wurde. - Die Höhen der Solitärgebäude (insb. nördlich und südlich des Grundstücks Raichbergstraße 68) sind zu überprüfen. Für das Gebäude Raichbergstraße 68 soll die Möglichkeit eröffnet werden, viergeschossig mit zurückversetztem Halbgeschoss zu bauen.	Mit den Eigentümern des Gebäudes Raichbergstraße 68 wurde der städtebauliche Entwurf bereits im August 2013 erörtert, eine Zusage ist von Seiten der Stadt nicht erfolgt. Siehe hierzu ansonsten die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 2.
	Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen - Die im Teilgebiet MI 5 angedachte Befreiung von den Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO beeinträchtigt die Eigentümer des Gebäudes Raichbergstraße 68 - Eine Befreiung von den Abstandsflächen im MI 1 ist nicht	Siehe hierzu ansonsten die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 2

	nachvollziehbar. • Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten. • Die Eigentümer des Gebäudes Raichberstraße 68 werden durch die heranrückende fünfgeschossige Bebauung verschattet (Verschattungsstudie ist der Stellungnahme beigelegt). Insbesondere in den Wintermonaten wird der bestehende Bau des Gebäudes Raichbergstraße 68 vollflächig verschattet und man kann nicht mehr von einer ausreichenden Belichtung sprechen.	
	Willkürlichkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung • Die Festlegungen der Geschossflächenzahlen von 1,2 – 1,5 in den Teilgebieten des MI sind nicht nachvollziehbar und sind aus den geltenden Bebauungsplanrichtlinien und nicht aus dem Konzept an sich zu begründen.	Siehe hierzu ansonsten die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 2
	Abweichungen zum ursprünglichen Konzept • Insbesondere im Teilgebiet WA weicht der Bebauungsplanentwurf vom ursprünglichen Bebauungskonzept ab (hinsichtlich der Abstände der geplanten Baukörper zur Raichbergstraße, Rückbau der Raichbergstraße auf 6,50 m). Es ist fraglich, ob sich das ursprüngliche Konzept, das durch den Bebauungsplan umgesetzt werden sollte, hier noch widerspiegelt.	Im Nachgang zum Wettbewerb wurde das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplanentwurf weiter optimiert. Der Entwurf ist im Wesentlichen erhalten geblieben. Es wurden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen. So wurden die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet näher an die Raichbergstraße herangeplant, mit dem Ziel die Straße besser zu fassen. Die Raichbergstraße soll zur Stadtstraße aufgewertet werden.
	Rückbau der Raichbergstraße auf 6,50 m • Befürchtet wird, dass das künftige Verkehrsaufkommen durch den Rückbau der Raichbergstraße auf 6,50 m nicht mehr aufgenommen werden kann. Staus und Geräuschimmissionen werden befürchtet, die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht mehr erfüllt.	Die Umgestaltung der Raichbergstraße wird nicht zu relevanten Änderungen der Verkehrssituation führen. Die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und der in der Folge umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.
Öffentlichkeit/ Infoveranstaltung am 29.10.2104	Bebauung • Das Gebäude 1 rückt zu nah an die Raichbergstraße 40 und die Gebäude im Osten der Raichbergstraße heran. Es sollte niedriger ausgeführt werden.	Siehe hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 3, 1 und 4

	Verkehr/Erschließung • Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Gebäudes 1 in unmittelbarer Nähe zum Gebäude RBS 40 wird kritisch gesehen. Es wird viel Lärm erwartet.	Aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich der Lärmbelastung durch Tiefgaragenzufahrten wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen lärmtechnisch weitgehend verträglich sind. Lediglich im Umfeld der Zufahrt der Tiefgarage zwischen dem geplanten Gebäude 1 und dem bestehenden Gebäude Raichbergstraße Hausnummer 40 kann es für den Fall von gewerblichen Zu- und Abfahrten im Nachtzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 zu Überschreitungen der Spitzenpegel nach TA Lärm kommen. Ein Ausschluss von einer gewerblichen Stellplatznutzung im obigen Zeitraum wurde für die genannte Tiefgarage im Durchführungsvertrag getroffen. Gewerbliche Stellplätze werden auf die anderen Tiefgaragen verteilt.
	• Der Übergang des geplanten F+R Weges über die Raichbergstraße sollte sicherer gestaltet werden. Die Einrichtung eines Zebrastreifen sollte geprüft werden.	Die Einrichtung eines Zebrastreifens wird geprüft, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
	• Es sollten mehr Stellplätze für die geplanten Wohnungen bereitgestellt werden. Im Plangebiet herrscht bereits heute ein erheblicher Parkraumdruck.	Der Vorhabenträger wird geringfügig mehr Stellplätze als baurechtliche notwendig herstellen. Eine weitergehende Einplanung von Stellplätzen ist jedoch nicht vorgesehen und entspricht auch nicht den verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Tübingen.
	• Eine Reduzierung der Stellplätze in der Raichbergstraße erhöht den vorhandenen Parkdruck.	Siehe hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 3, 1 und 4.
	• Die Stadt sollte sich Gedanken machen, inwiefern andere Flächen (Schulzentrum, Aldi etc.) zumindest zeitweise als Parkplatz zur Verfügung gestellt werden können.	Bei dem Aldi Parkplatz handelt es sich um einen privaten Parkplatz, der nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für Anwohner, sich auf den Stellplätzen nördlich der Sporthalle Feuerhägle einzumieten.
	• Die Änderung des Querschnittes in der Raichbergstraße führt zu keiner Verlangsamung/Beruhigung des Verkehrs. Es sollten weitergehende Widerstände (wechselseitiges Parken, zusätzliche Einengung der RBS etc.) vorgesehen werden.	Eine zusätzliche Einengung der Raichbergstraße wird nicht als sinnvoll und erforderlich erachtet. Diese würde den Busbegegnungsverkehr einschränken. Ansonsten siehe hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme 3, 1 und 4
	• Es sollte über die Einrichtung eines Blitzers in der Raichbergstraße nachgedacht werden	Die Einrichtung eines Blitzgerätes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

	• Durch die Umgestaltung der Raichbergstraße werden Verkehrsverlagerungen auf die Paul-Dietz-Straße befürchtet	Die Umgestaltung der Raichbergstraße wird keine relevanten Verkehrsverlagerungen bewirken, zumal sich an der zulässigen Geschwindigkeit nichts ändert.
--	--	--