

Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (10.11.2014 – 21.11.2014/28.11.2014)****1. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
RP Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege	In Bezug auf das Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen.	Der Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
RP Tübingen, Abt. 21 (08.12.2014)	I. Belange des Naturschutzes Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass nach einer Habitatstrukturanalyse aus dem Jahre 2013 weitergehende Untersuchungen für die Erstellung eines Artenschutz-Fachbeitrags im Jahre 2014 empfohlen wurden. Ob dieser Fachbeitrag erstellt wurde, ist nicht erkennbar. Er ist für die Beurteilung der Betroffenheit des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung aber erforderlich.	Es wurden auf der Grundlage mehrerer Begehungen im Zeitraum August – Oktober 2014 sowie Mai/Juni 2015 Kartierungen zu Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien, Schmetterlingen und Wildbienen durchgeführt, die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt, der Fachbeitrag wird dem RP im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.
RP Freiburg (25.11.2014)	Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die beiden Vorhabenträger weitergegeben. Für das Grundstück Corrensstraße 41 liegt ein geotechnisches Übersichtsgutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Henke und Partner GmbH vom 19.08.2011 vor.

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (04.12.2014)</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Plan beigefügt)</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Telekom so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen wird sichergestellt.</p> <p>Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet muss die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein.</p> <p>Alle bebaubaren Grundstücke sollten, soweit die Eigentümer einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt, mit einem Leitungsrecht belastet werden. Das Leitungsrecht sollte durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugun-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die beiden Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Straßen bzw. Gehwege.</p> <p>Ein Hinweis auf das Merkblatt wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
---	--	---

	<p>ten der Telekom gesichert werden.</p> <p>Der Erschließungsträger sollte verpflichtet werden, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom zu sichern.</p> <p>Es soll eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.</p> <p>Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	
<p>Landratsamt Tübingen (05.12.2014)</p>	<p>Artenschutz Sobald die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegen, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Niederschlagswasser Aufgrund der ungünstigen Gegebenheiten zur Versickerung von Niederschlagswasser und mangels eines oberirdischen Gewässers in der Umgebung kommt vermutlich keine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht. In der Begründung sollte aufgeführt werden, dass die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung geprüft wurden.</p>	<p>Artenschutz Es wurden auf der Grundlage mehrerer Begehungen im Zeitraum August – Oktober 2014 sowie Mai/Juni 2015 Kartierungen zu Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien, Schmetterlingen und Wildbienen durchgeführt, die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt, der Fachbeitrag wird der UNB im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.</p> <p>Niederschlagswasser Die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung wurden geprüft. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der Hanglage ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Ein oberirdisches Gewässer, das für die Einleitung von Niederschlagswasser in Betracht kommt, ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird deshalb über die Dachbegrünung zurückgehalten und anschließend in den Kanal eingeleitet. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan auch entsprechend aufgeführt.</p>

2. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Thematische Zusammenfassung)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verkehr allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> - neutrales, verkehrstechnisches Gutachten für die Corrensstraße - verkehrstechnische Vorrichtungen wie Schwellen zur Verlangsamung des Verkehrs bedeuten für die Anwohner der Corrensstraße eine zusätzliche Lärmbelastung - möglicherweise zunehmender Berufsverkehr durch die Corrensstraße morgens und abends (Corrensstraße als eine Abkürzung zur Nordstadt) - Erreichbarkeit der Geschäfte und der Bürogebäude für PKW-Fahrer oder Lieferanten mit LKWs - Ausreichende Zufahrten / Flächen für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr - Teilauto soll wie in anderen Städten auf der Straße auf einem dafür markierten und beschilderten Stellplatz stehen oder in einer Tiefgarage 	<p>Die Erstellung eines umfassenden Verkehrsgutachtens für die Corrensstraße wird als nicht erforderlich angesehen. Bei einer Zählung der Verkehrsmengen an der Corrensstraße im Abschnitt zwischen der Straße „Im Rotbad“ und der Paul-Lechler-Straße am 23.04.2015 zwischen 6:00 und 22:00 Uhr wurden in südlicher Richtung 438 Kfz (Pkw, Lkw, Transporter, Krafträder) und in nördlicher Richtung 354 Kfz registriert. Das höchste Verkehrsaufkommen wurde dabei mit 12 Pkw zwischen 15:45 und 16:00 Uhr in Richtung Norden festgestellt, in der Regel sind innerhalb von 15 Minuten zwischen 1 und 7 Pkw je Richtung unterwegs. Angesichts dieser sehr niedrigen Zahlen ist davon auszugehen, dass die Corrensstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung ohne Probleme aufnehmen kann. Die Errichtung von Schwellen o. ä. ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Anlieferung für die gewerblich genutzten Flächen in den Erdgeschossen der Gebäude Haus 6 und Haus 9 wird über den öffentlichen Platz erfolgen. Auf dem Platz wie auch auf den anderen Geländeterrassen sind die notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge in den Vorhabenplänen bereits berücksichtigt. Oberirdische Kundenparkplätze sind in der Nähe des Platzes an der Corrensstraße geplant. Hier ist auch ein Stellplatz für ein Car-Sharing-Fahrzeug vorgesehen. Die Unterbringung von Car-Sharing-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist rechtlich nicht zulässig.</p>
<p>Tiefgaragen (TG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Tiefgaragen an der Corrensstraße (Straßenlage, unübersichtliche Kurven, Steigung und Gefälle und Vorfahrtsregelungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzliche Lärmbelastigungen, Verschlechterung des Ausblicks) - Keine Tiefgaragenausfahrt auf Höhe Gebäude Corrensstraße 44 - Nur eine Tiefgaragenausfahrt statt zwei an der Corrensstraße - Keine Reduzierung der Zahl der TG-Zufahrten: Bei mehreren Zufahren verteilen sich auch die sich aus diesem Verkehr ergebenden Belästigungen besser und nicht nur einige wenige Anwohner haben die Belastung einer einzigen Zufahrt zu tragen - Nur eine große Tiefgarage mit Erschließung vom Rotbad statt drei Tiefgaragen, interne Anstiege der Rampen sind kein Problem (s. Corrensstraße 36-46 und Im Rotbad 47-57) - Nur eine Garagenzufahrt an der Straße „Im Rotbad“, bei zwei TG-Ausfahrten 	<p>An der Straße „Im Rotbad“ wurden die beiden geplanten Tiefgaragenzufahrten auf eine reduziert. Die westliche Zugangsnische dient nur noch der Erschließung des Fahrradabstell- und des Müllraumes.</p> <p>Die ursprünglich zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Corrensstraße wurden zu einer zusammengefasst und haben jeweils eine gemeinsame Einfahrts- und Ausfahrtsrampe. Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt werden Wartezeiten vermieden und es kann zügiger ein- und ausgefahren werden.</p> <p>Das Plangebiet hat durch die Lage an zwei Straßen gerade den Vorteil, dass eine Erschließung nicht nur von einer Seite möglich ist und so die Verkehrsbewegungen, die durch die Neubebauung entstehen, auf die Umgebung verteilt werden können. Die Entlastung der Anwohner an der Corrensstraße durch den Verzicht</p>

<p>Gefährdung von Kindern und Fußgängern (Bürgersteig auf dieser Seite der Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kosten der Tiefgarage sind so niedrig wie möglich zu halten um m²-Kosten der Wohnungen nicht unnötig zu erhöhen; nicht nur Spitzenverdiener sollen sich eine Wohnung leisten können - Mehrkosten, die durch den Bau einer einzigen Tiefgarage mit nur einer Ein- und Ausfahrt an der Straße „Im Rotbad“ möglicherweise entstehen, werden von den Wohnungskäufern übernommen / können aus dem Verkaufserlös finanziert werden. - hohe Lärmbelastung durch TG-Zufahrten / Befahren der Rampen an der Corrensstraße - Anzahl der vorgesehenen Stellplätze von 1,2 je WE auf min. 1,5 - 1,6 Stellplätze/WE erhöhen - Parkplatzschlüssel auf 1,3 erhöhen (wie in der Umgebung) 	<p>auf eine Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle würde zu einer gleichzeitigen Mehrbelastung der Anwohner am Rotbad führen. Der Aufwand und die Mehrkosten von grob geschätzt 1 – 1,5 Mio. €, die auf Grund des zusätzlichen Aushubs von ca. 3.360 m³ und den erforderlichen Baumaßnahmen für eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Plangebiet entstehen, werden im Verhältnis zu den dadurch erzielbaren Verbesserungen für nicht vertretbar gehalten.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung zu den Tiefgaragenzufahrten hat zudem ergeben, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten an der Corrensstraße (Im Schönblick 42 und Corrensstraße 44) um ca. 10 dBA unter denjenigen am Gebäude Im Rotbad 62 liegen. Bei einer Zusammenfassung der beiden Tiefgaragen zu einer großen Tiefgarage mit Zufahrt vom Rotbad, würde die Belastung hier noch steigen. Dies hätte mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Folge.</p> <p>Die Planung erfüllt mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohneinheit die Vorgaben der vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte.</p>
<p>Ebenerdige Stellplätze an der Corrensstraße / im Straßenraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung oberirdischer Stellplätze im Plangebiet möglichst senkrecht zum Fahrbahnrand (Anfahrbarkeit) - Gebäude in einem größeren Abstand von Corrensstraße weg platzieren, um weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen - Genug Parkraum für gewerbliche Nutzung und öffentlichen Platz entweder am Straßenrand oder in TG - Ausreichend Parkmöglichkeiten für Zulieferer, Kunden und/oder Dienstleister, Besucher herstellen - Stellplätze am Straßenrand werden vernichtet - Ausreichendend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum schaffen und erhalten - Zahl der öffentlichen Parkplätze Im Rotbad und in der Corrensstraße nicht verringern, sondern entsprechend der Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten vergrößern - Oberirdische Stellplätze stören das Wohnambiente in unzumutbarem und unnötigem Maß - Zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung für Nachbarschaft - Stellplätze sollen alle in TG - Stellplätze für die gewerblichen Mieter im Frontbereich der Tiefgaragenzufahrt Im Rotbad herstellen > geringstes Störpotential für Wohnanlage Corrensstraße 36-46 	<p>Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze an der Corrensstraße innerhalb des Plangebiets wurden von 18 auf 4 reduziert, davon sind 3 als Besucher-/ Kundenstellplätze und 1 als TeilAuto-Stellplatz vorgesehen. Die Anordnung dieser Stellplätze erfolgt senkrecht zum Straßenrand, sie befinden sich in geringer Entfernung zum öffentlichen Platz und zu den dort angedachten gewerblichen Nutzungen. Alle anderen Stellplätze für das Plangebiet werden in den beiden Tiefgaragen untergebracht.</p> <p>Auf Grund der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Corrensstraße sowie den erforderlichen Feuerwehzufahrten entfallen einige öffentliche Stellplätze am Straßenrand. Insgesamt wird sich die Belastung der Nachbarschaft durch oberirdische Stellplätze entlang der Corrensstraße nicht relevant verändern.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze, die im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern ist u. a. abhängig von der verkehrsrechtlichen Zulässigkeit. Gemeinsam mit den Fachabteilungen Verkehrsplanung und Verkehrsrecht wird geprüft, ob neben den bereits vorhandenen Stellplätzen weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden können.</p>

Gebäudehöhen/Zahl der Geschosse

- Insgesamt höhere Bebauung als ursprünglich geplant
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14 m des Bebauungsplanes von 1996 wird überschritten
- Die Gebäude auf dem Plangebiet weitgehend wie im Ackermann & Raff Entwurf verteilt, aber die Höhenentwicklung innerhalb des Planungsgebiets weniger progressiv gestalten, so dass die oberen Gebäude die unteren Gebäude weniger stark überragen
- Entfall der Gartengeschosse und Verteilung des Wohnraums auf die übrigen Geschosse.
- Geringfügige Erhöhung der GFZ wäre tolerabel, wenn die Gebäudehöhen um eine Stockwerkshöhe reduziert würden und der Grenzabstand im Wesentlichen gleich bliebe.
- Anzahl der Geschosse soll die der Nachbarbebauung nicht übertreffen: Hangabwärts haben mehrere Gebäude 5 Geschosse, die komplett aus dem Erdreich ragen. Im Bereich Im Rotbad 51-57 ragen hangabwärts die Kellergeschosse aus dem Erdreich, darüber sind nochmals 4 Geschosse. In der Corrensstraße ist dies geringfügig mehr. Allerdings sind dabei die untersten Geschosse zum Teil im Boden.
- Gebäudehöhe nicht höher als die Gebäude Corrensstraße 36-46
- Gesamthöhen im oberen Bereich liegen mindestens ein Stockwerk über den Gebäuden Im Rotbad und sind höher als die der gegenüberliegenden Gebäude in der Corrensstraße.
- Von der AWI geforderte Maximalhöhen (Linie zwischen den Gebäudeoberkanten in den benachbarten Wohngebieten Corrensstraße 36-46 und Im Rotbad 47-57) dürfen nicht überschritten werden
- Gebäudehöhe nicht höher als der Durchschnitt der beiden angrenzenden Wohngebiete (Rotbad 47-57 und Corrensstraße auf der anderen Seite), dies entspricht dem schriftlich festgehaltenen Kompromiss zwischen AWI und BM Soehlke
- Gebäudehöhen sollen an die Höhen der Gebäude Corrensstraße 36-46 angepasst werden und nicht höher werden
- Höhen über NN sollen, unter Berücksichtigung der Terrassierung, die der Nachbargebäude mit gleichem Geländeniveau unterschreiten
- Oberstes Gebäude ist das höchste in der unmittelbaren Umgebung und damit ein Hochpunkt (Abweichung von städtebaulichen Eckpunkten), talseitige Firsthöhenvorgabe wird nicht eingehalten

In den städtebaulichen Eckpunkten waren keine Aussagen zur Höhenentwicklung auf dem Grundstück Corrensstraße 41 enthalten. Diesbezüglich sind auch keine Zusagen von Seiten der Stadt erfolgt.

Die Gebäude- und Geländehöhen wurden geprüft und gegenüber der Planfassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens/der Planungskonkurrenz reduziert: Bei den Gebäuden Haus 2 und 4 ist jeweils 1 Geschoss entfallen, die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude Haus 2 - 9 und die Höhenlage des terrassierten Geländes wurden um 40 cm tiefergelegt. Die entfallende Geschossfläche wird durch Drehung und Vergrößerung der Grundfläche von Haus 5 teilweise kompensiert.

Die Höhenlage der Gebäude und des Geländes wird auf Grund von Fixpunkten, die sich aus der Höhenlage des umgebenden Geländes bzw. der Straßen und der Notwendigkeit einer barrierefreien Erschließung ergeben, nicht weiter nach unten gesetzt. Durch eine weitere Tieferlegung des Geländes ginge der Bezug zur Corrensstraße und damit eine der besonderen Qualitäten des Entwurfs verloren. Die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes würden eingeschränkt. Die Zugangs- und Zufahrtssituation in das Plangebiet und die Tiefgaragen wären unbefriedigend. Die Absenkung der EFH und des Geländes über die bereits geprüften und in den Entwurf eingearbeiteten 40 cm hinaus, würden zwar zu einer Verringerung der Gebäudehöhe führen, hätte jedoch erhebliche Folgen für die Qualität der Gestaltung der geplanten Bebauung und der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie für die Funktionalität der Tiefgaragen.

Die Gebäude könnten damit nur durch das Entfallen von weiteren Geschossen in der Höhe reduziert werden. Dies würde zu einer deutlichen Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten bzw. der Bruttogeschossfläche für das Wohnen und zu einer starken Veränderung der Proportionen der Gebäude führen. Eine Kompensierung der zusätzlich entfallenden Geschossfläche durch eine Vergrößerung der Grundflächen würde einen neuen städtebaulichen Entwurf bedingen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf weist eine hohe Qualität auf, im bisherigen Planungsprozess konnte über viele Punkte mit den Bürgerinitiativen sowie den Vorhabenträgern Konsens erzielt werden. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung und des bisherigen Planungsprozesses inklusive der städtebaulichen Eckpunkte könnten bei einem „Neustart“ nicht weiter verwendet werden. Es entstünden nicht nur zusätzliche Kosten, es wäre vor allem mit einer starken zeitlichen Verzögerung des Projekts zu rechnen.

<p>Verschattung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus Nr. 3 ist zu hoch und zu nahe an der Straße, nimmt der EG-Wohnung Corrensstraße 44 die Nachmittagssonne und das Licht. - Neubebauung nimmt dem Haus Im Schönblick 38 für mehrere Monate im Jahr die Morgensonne und verschattet das Grundstück bis in die späten Morgenstunden 	<p>Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine zusätzliche Verschattung insbesondere der nördlich und nordöstlich vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite verbunden sein. Da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen jedoch nicht nur eingehalten sondern die Abstände insbesondere zur Corrensstraße hin auch deutlich über das gesetzliche Maß hinausgehen, wird die zusätzliche Verschattung aber als vertretbar eingestuft.</p>
<p>Dachform</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer statt geneigter Dächer 	<p>Die flachgeneigten Satteldächer geben der Neubebauung einen eigenen, unverwechselbaren Charakter und waren u. A. ein Grund für die Entscheidung der Jury der Planungskonkurrenz den Entwurf an die erste Stelle zu setzen. Der Verzicht auf die flachgeneigten Satteldächer würde zwar zu einer geringfügigen Verringerung der Gebäudehöhe führen, hätte jedoch erhebliche Folgen für die Qualität der Gestaltung der Bebauung.</p>
<p>Grundfläche/Dichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung mit geringerer Grundfläche aber höheren Gebäuden führt zu deutlichen Vorteilen für die Neubewohner des Plangebiets und zu Nachteilen für Anwohner. - Verstoß gegen Vereinbarungen mit AWI zur Geschossflächenzahl durch den vom PA beschlossenen „Korridor“ für die GFZ von 1,1 – 1,2; unabhängig von zahlenmäßigen GFZ-Werten wird auf der Forderung nach Obergrenze für die GFZ auf dem Grundstück Corrensstraße 41 = Mittelwert aus den GFZ der Siedlungen Im Rotbad und Corrensstraße 36-46 bestanden 	<p>Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Eckpunkte für die Planungskonkurrenz wurde das Thema der Dichte der Bebauung ausführlich diskutiert und anschließend vom Planungsausschuss ein Korridor für die Geschossflächenzahl beschlossen. Mit der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI) bestanden keine vom Beschluss des Planungsausschusses abweichenden Vereinbarungen.</p> <p>Die rechnerischen Kennzahlen der Baunutzungsverordnung, zu denen auch die Geschossflächenzahl zu zählen ist, sind nur ein untergeordneter Aspekt für eine qualitätvolle Gestaltung eines Baugebiets und die Verträglichkeit mit der Umgebung. Der vorliegende Entwurf hält sich an die Vorgaben in den städtebaulichen Eckpunkten, bleibt unter der GFZ der benachbarten Bebauung und weist eine hohe städtebauliche Qualität auf.</p>
<p>Lage der Gebäude/Abstände</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplante Bebauung rückt sehr nahe an die Corrensstraße > erhebliche Veränderung des Gebietscharakters, Beeinträchtigung der bestehenden nächstgelegenen Wohnungen an der Corrensstraße - Freiflächen im Inneren des Geländes zu Lasten einer dichten Randbebauung an der Corrensstraße - Gebäudeabstände innerhalb der Anlage sind größer als zur Corrensstraße hin, Raumgewinn im Innenbereich zum Nachteil der Bebauung auf der anderen Seite der Corrensstraße - Gestaffelte Gebäude erscheinen als eine zusammenhängende Wand 	<p>Auf Grund der Gebäudestellung parallel zur Straße „Im Rotbad“ stehen die Gebäude gestaffelt in unterschiedlichem Abstand zur Corrensstraße. Im Regelfall sind die Schmalseiten und damit die niedrigeren Traufseiten zur Nachbarbebauung hin orientiert. Die nördliche Gebäudeecke rückt zwar jeweils relativ nahe an die Corrensstraße, dies wird jedoch durch den großen Abstand den die südliche Gebäudeecke von der Straße einhält, ausgeglichen. Beim Haus 6, dessen nördliche Gebäudeecke nur etwa 2,10 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält, hat die südliche Ecke etwa einen Abstand von ca. 11,60 m. Die Gebäude auf der anderen Straßenseite (Corrensstraße 36-46) halten durchgehend nur einen Abstand</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Haus 3 soll min. um 5 m nach innen verschoben werden 	<p>von 2,50 m zur Grundstücksgrenze ein. Die Anordnung der geplanten Gebäude ist so gewählt, dass innerhalb des Plangebiets nicht nur die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden können, sondern dass auch gut nutzbare Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Die Gebäude bilden gerade keinen durchgehenden Riegel entlang der Corrensstraße sondern lassen Aus- und Durchblicke quer und diagonal auch von außerhalb des Plangebiets zu.</p> <p>Da die Bebauung Corrensstraße 36-46 und das Plangebiet durch eine Straße von einander getrennt sind und die geplante Bebauung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht nur einhält sondern die Abstände zur Corrensstraße hin auch deutlich über das gesetzliche Maß hinausgehen, wird die Anordnung der geplanten Gebäude als verträglich angesehen.</p>
<p>Sichtachsen /Aussicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Sicht auf den Österberg - Einschränkung der Aussicht aus Penthousewohnung im Gebäude Im Rotbad 55 - Hauptsächlich Sichtachsen innerhalb des Grundstücks. Begrenzter Durchblick von außerhalb, Sichtachsen der Nachbargebäude beachten - Entwurf hat positive Aspekte, besonders die aufgelockerte Gebäudeverteilung und das Bemühen um mehrfache Sichtachsen 	<p>Die Gebäudehöhe des nächstgelegenen, etwas nach Norden versetzten Haus 4 entspricht der Höhe des Gebäudes Im Rotbad 55, die Gebäudehöhe des weiter südlich gelegenen Gebäude Haus 7 liegt bereits 3,30 m unterhalb derjenigen des Gebäudes Im Rotbad 55. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf lässt auf Grund der Bebauung mit Einzelgebäuden und dem Verzicht auf Gebäudezeilen Durchblicke quer und diagonal auch von außerhalb des Plangebiets zu.</p>
<p>Gewerbliche Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsknappheit in Tübingen deshalb aus sozialen Gesichtspunkten nicht vertretbar, potentiellen Wohnraum für etwaiges Gewerbe in der Zukunft freizuhalten > Umnutzung zu Wohnen muss möglich sein - Verhinderung von Leerstand der Gewerbefläche, Umwandlung in Wohnräume und Büroräume wenn Leerstände drohen - Gewerbliche Flächen baulich so anlegen, dass sie in Wohnungen ohne Schaufenster umgewandelt werden können - Keine vertraglichen Festlegungen, dass Gewerbe nicht in Wohnungen umgewandelt werden darf - Bebauungsplan sollte für Gewerbeflächen eine spätere Wohnnutzung nicht endgültig ausschließen (Vermeidung von Leerstand) - Gewerbe kann auch wie Wohnen aussehen bzw. wieder zu Wohnen umgenutzt werden, Bsp. DGVT-Büros mit 20 Arbeitsplätzen im Gebäude Corrensstraße 44-46 - Gewerbeflächenanteil ist zu gering, wurde schon von 10% auf 5% in den 	<p>Mit der Nutzungsmischung soll eine städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Quartierszentrums mit ergänzenden Angeboten entsprechend den städtebaulichen Eckpunkten und der Sozialkonzeption der Stadt umgesetzt werden.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird wie auf den Nachbargrundstücken als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. In Bezug auf die zulässige Art der Nutzung unterscheidet sich das Plangebiet also nicht von der Umgebung, der wesentliche Unterschied besteht darin, dass die bauliche Struktur die Nutzungsmischung insbesondere am Quartiersplatz tatsächlich ermöglicht.</p> <p>Eine Wohnnutzung der Erdgeschossbereiche der betreffenden Gebäude ist pla-</p>

<p>Eckpunkten reduziert, beträgt jetzt tatsächlich nur 3,6% (Abweichung von den beschlossenen Eckpunkten), Vorgabe von 5% Gewerbefläche soll eingehalten werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sozialkonzeption der Stadt: „Schaffung eines Mittelpunkts für das Wohngebiet Winkelwiese“ ist umzusetzen - Verringerung der gewerblichen Flächen bringt Investor finanzielle Vorteile ohne Gegenleistung - Ansiedlung Bäcker o. Ä. wird begrüßt - Nicht jedes nicht störende Gewerbe ist ein Gewinn für das Wohngebiet und seine Bewohner - Keine Versicherungsbüros oder Lieferservices - Räume zur gewerblichen Nutzung sollen problemlos in Wohnungen umgewandelt werden können, Ansiedlung Bäcker unwahrscheinlich, Physiotherapeuten, Ärzte, Anwälte oder Steuerberater benötigen keine Schaufenster - Bäcker und Metzger im ehemaligen „Schaalgebäude“, keine Notwendigkeit für vergleichbare Nutzung - Ziel sollte ein Quartierszentrum mit Bäckerei-Café mit erweitertem Angebot und Außenbewirtschaftung, Multifunktionsraum für Kurse, Treff- u. Feiernmöglichkeiten, Frisör, Kosmetik/Fußpflege, Arztpraxis und weiteren Flächen für andere Gewerbetreibende sein - Zu geringes Flächenangebot gefährdet/behindert das städtebaulich und sozial gewünschte Quartierszentrum - Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe trägt zu erheblichem Publikumsverkehr bei 	<p>nungsrechtlich nicht ausgeschlossen, auf Grund des direkten Anschlusses an den öffentlichen Platz und der fehlenden privaten Freiflächen sind die Flächen für eine Wohnnutzung jedoch nicht gut geeignet.</p> <p>Weitergehende Regelungen zur gewerblichen Nutzung und zur Vermarktung erfolgen im weiteren Verfahren über den Durchführungsvertrag bzw. die Vorhabenpläne. In diesen sind für die gewerbliche Nutzung die Erdgeschosse der Gebäude Haus 6 und 9 mit ca. 600 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen.</p>
<p>Quartiersplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bau des Quartiersplatzes ist überflüssig. - Quartiersplatz mit Räumlichkeiten für Büros, Praxen, evtl. auch einem Laden wird abgelehnt - Bedarfsplanung für öffentlichen Platz unter Berücksichtigung der Wünsche einzelner Gruppen fehlt - Platz soll nicht ins städtische Eigentum übergehen sondern „im Eigentum derer belassen werden, die von ihm unmittelbar betroffen sind und die ein tägliches Interesse an seinem vertraglichen Zustand haben“ - Öffentlicher Platz ist für die Anwohner ein Ärgernis, Stadt ist nachlässig in Bezug auf öffentliche Ordnung, Verkehrssicherheit und Sauberkeit - Öffentlicher Platz soll nicht vermüllen > Bußgelder - Umsetzung der Sozialkonzeption der Stadt Tübingen insbes. der Aussagen zum Quartiersgedanken: Begegnung, Belebung, Nahversorgung, gegenseitige Unterstützung 	<p>Dem Bereich Winkelwiese / Im Schönblick / Corrensstraße / Haußerstraße fehlt eine Mitte, ein Quartierszentrum. Die BI Corrensstraße hat dieses Thema bereits vor einigen Jahren aufgegriffen und sich dafür eingesetzt, dass in den Planungen für die Umnutzung der Fläche des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Biologie ein solches Quartierszentrum berücksichtigt wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangebiet auf längere Sicht um die letzte große Entwicklungsfläche innerhalb des Quartiers handelt.</p> <p>Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortes stehen dabei im Vordergrund. Die Notwendigkeit der Entwicklung einer Mitte für diesen Teil des Stadtgebiets wurde auch in der Sozialkonzeption, die Weeber+Partner 2014 für die Universitätsstadt Tübingen erstellt hat, deutlich.</p> <p>Bei der Bereitstellung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsmöglichkeiten als</p>

	<p>informellem Treffpunkt handelt sich um ein Angebot, das sich nicht nur an Bürgerinnen und Bürger aus dem unmittelbaren Umfeld richtet. Es handelt sich vielmehr um eine öffentliche Aufgabe, die nicht privaten Eigentümern auferlegt werden sollte.</p> <p>Es ist vorgesehen, zur Gestaltung des Platzes unabhängig vom Bebauungsplanverfahren einen eigenen Planungsprozess unter Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger durchzuführen.</p>
<p>Natursteinmauer Im Rotbad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natursteinmauer soll erhalten und nicht durch TG-Zufahrt unterbrochen werden - Vorhandene Natursteinmauer essentiell für die schon angesiedelten Pflanzen und dort lebenden Tiere 	<p>Die Natursteinmauer muss aus bautechnischen Gründen während der Baumaßnahmen abgetragen werden und wird später wieder hergestellt. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Die Mauer wurde ebenso wie das übrige Plangebiet auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die floristische Untersuchung kam ebenso wie die Erfassung der Fauna zum Ergebnis, dass im Bereich der Mauer keine geschützten Arten vorkommen.</p>
<p>Dachbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geneigte Dächer haben auch bei Dachbegrünung nicht das gleiche Rückhaltevermögen für Regen wie Flachdächer, deshalb werden Flachdächer gefordert - Dachbegrünung keine Kompensation für den Verlust von Lebensraum von Tagfaltern oder Wildbienen - Dachbegrünung trägt nicht zur Erhaltung bzw. Ansiedlung von Kleingetier bei 	<p>Der Aufbau der Dachbegrünung eines Flachdachs ist vergleichbar mit derjenigen der geplanten flachgeneigten Satteldächer. Hinsichtlich des Rückhaltevermögens für das Niederschlagswasser bestehen deshalb keine relevanten Unterschiede.</p> <p>Die Dachbegrünung dient neben der Zurückhaltung des Niederschlagswassers auch der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt u. a. durch die Bereitstellung von Futterpflanzen für Wildbienen und Falter, die das Plangebiet als Nahrungsgäste besuchen. Es wird deshalb eine für diesen Zweck optimierte Pflanzliste für die Dachbegrünung festgesetzt. Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen.</p>
<p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzfachbeitrag erforderlich - Schutz der Fauna (Eidechsen, Fledermäuse, Vögel etc.) - Lebensraum mit den Bäumen erhalten und auf belebten Quartiersplatz mit Menschen und irritierendem Lärm verzichten - Hinweis auf 3 Brutpaare Mauersegler am kleinen Querbau mit Altane 	<p>Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Die mehrfachen Begehungen zwischen August 2014 und Juni 2015 führten zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Fledermäuse Zwei Arten (Zwergfledermaus, Flughörnchen) nutzen das Gebiet als Nahrungsraum; Fortpflanzungs- und Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet nicht festgestellt.</p> <p>Vögel Insgesamt 22 Vogelarten wurden nachgewiesen, von denen 15 im Gebiet brüten.</p>

	<p>Davon ist der Mauersegler europarechtlich geschützt. Als Ersatz für dauerhaft genutzte Brutstätten des Mauerseglers sind deshalb als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 6 künstliche Nisthilfen anzubringen. Auch für nicht gefährdete Vogelarten werden insges. 8 künstliche Nisthilfen angebracht.</p> <p>Reptilien Konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Schmetterlinge Geringes Artenspektrum. Bemerkenswert sind insbesondere das Sechsfleck-Widderchen und der Kurzschwänzige Bläuling. Beide Arten werden nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.</p> <p>Wildbienen Es wurden insgesamt 19 Arten nachgewiesen, in der Regel nur in Einzelexemplaren. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet durchweg als Nahrungsraum oder waren Durchflügler. Keine der Arten nistet im Gebiet. Alle Arten werden nicht im Anhang IV der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.</p>
<p>Feldgehölzhecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand der Gebäude zu der geschützten Hecke westlich des Grundstücks nicht kleiner als der Abstand der Gebäude auf dem Grundstück Im Rotbad 51-57 zu der Hecke - breite Pufferzone zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Hecke, Einfriedung in einem angemessenen Abstand jeweils zum Rand der Hecke - Grenze verläuft innerhalb der Hecke - Zaun direkt auf der Grundstücksgrenze, um die Hecke vor unerlaubten Übergriffen zu schützen - Festsetzung von Schutz- und Pflegemaßnahmen - Verhinderung von Störungen der Hecke z.B. durch spielende auch kleine Lager errichtende Kinder oder durch Hunde - Hecke = wichtiger Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere - kein partielles Roden der Hecke, z.B. als Zugang im Rahmen der Baumaßnahmen 	<p>Die Feldgehölzhecke wird mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt, sie ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze standortgerecht zu ersetzen. Der größte Teil der Hecke befindet sich auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Im Rotbad 51- 57, Pflegemaßnahmen, z. B. abschnittsweises auf den Stock setzen, sollten deshalb abgestimmt für die gesamte Hecke erfolgen.</p> <p>Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde besprochen, dass der Hecke ein Saumstreifen vorgelagert wird, der insbesondere die Ansprüche von Wildbienen und der Honigbiene an Nektar- und Pollenpflanzen berücksichtigt. Es wurde deshalb eine entsprechende Fläche für eine blütenreiche Wiesenansaat festgesetzt, die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nur einmal im Jahr gemäht werden. Nachdem in der Umgebung der Hecke keine Zugangswege vorgesehen sind und die EG-Wohnungen nach Auskunft des Vorhabenträgers kein Sondernutzungsrecht über die den Wohnungen zugeordneten Terrassen hinaus erhalten werden, ist diese Maßnahme ausreichend um die Hecke vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p>
<p>Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt Baumbestand insbes. Pappeln und Platanen - Bäume, die im vorliegenden Gutachten als erhaltenswürdig gekennzeichnet sind, sollen alle erhalten werden (insbesondere Espe) - korrigierende Schnittmaßnahmen erwecken Platanen, Pappeln usw. zu neuem 	<p>Da die Schirmplatanen im Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes erhalten werden sollten, wurde für diese eine vertiefende Stellungnahme durch einen von den Kommunalen Service Betrieben empfohlenen Sachverständigen erstellt. Der Zustand der Platanen wurde nach genauerer Begutachtung auf einer Skala von 1 - 6</p>

<p>Leben, Nist- und Brutmöglichkeiten der Vögel werden erhalten</p> <p>- Baumgutachten falsch, angeblich kranke Bäume stehen bestens da, Krankheiten haben keinen Einfluss auf Aussehen und Funktion der Bäume.</p>	<p>mit Noten zwischen 4 und 5 bewertet. Dies bedeutet, dass die Platanen mit erheblichem baumpflegerischen Aufwand zwar größtenteils erhalten werden könnten, die Lebenserwartung jedoch gering ist.</p> <p>Eine Befestigung der Fläche unter den Platanen, um diese als öffentlichen Platz nutzen zu können, wäre auf Grund der notwendigen Eingriffe in den Wurzelbereich der Platanen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.</p> <p>In der projektbegleitenden Arbeitsgruppe mit der Bürgerinitiative Corrensstraße und der Anwohnerinitiative Corrensstraße bestand deshalb Einigkeit darüber, die Platanen nicht zu erhalten sondern in den Planungen für den öffentlichen Platz eine Neupflanzung zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Grund der Terrassierung des Geländes und der Unterbauung mit Tiefgaragen können die sonstigen bestehenden Bäume nicht erhalten werden. Sie sind auch im geltenden Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt. Zur Kompensation des entfallenden Baumbestandes sind 18 Großbäume und 11 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen. Zum Ausgleich des allgemeinen Mangels an Höhlen- und Spaltenquartieren sind als Ersatz für vorhandene Niststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet bzw. in der Umgebung insgesamt 14 Nist- und Quartierhilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.</p>
---	---

Sonstiges

- Wertminderung des Eigentums
- Gutachten, die vom Investor in Auftrag gegeben werden, werden angezweifelt (Parteigutachten); Gutachten von neutraler Seite werden gefordert
- Sozialwohnungen sollen über alle Häuser verteilt werden
- Regenwasserableitung, Kanal in der Corrensstraße kann das Wasser bei Starkregen nicht aufnehmen
- Errichtung einer Lärmschutzwand zum Gebäude Im Schönblick 38

Die Anwohner mussten auf Grund des bestehenden Planungsrechts jederzeit mit einer Neubebauung innerhalb des Plangebiets rechnen und dies auch in die Bewertung ihres Eigentums einbeziehen. Von dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ geht ein geringeres Störpotential aus, als von der bisher zulässigen Institutsnutzung.

Die Gutachten werden in Abstimmung mit der Verwaltung durch die Vorhabenträger beauftragt und von qualifizierten Sachverständigen erstellt. Inhalt und Ergebnis werden von der Verwaltung auf Plausibilität überprüft, Gutachten zu Umwelt- / Artenschutzthemen werden zusätzlich auch mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Die Entscheidung, welche der Wohnungen der Mietpreisbindung unterliegen, trifft der Vorhabenträger. Da innerhalb eines Gebäudes Wohnungen unterschiedlicher Wertigkeit vorhanden sind, ist es unwahrscheinlich, dass alle Wohnungen eines Gebäudes inklusive der auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragten Dachgeschosswohnungen zu einem verminderten Mietpreis vergeben werden.

Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen sind aus diesem Bereich nicht bekannt. Die bauliche Verdichtung in diesem Gebiet wurde im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) bereits berücksichtigt. Die neue Bebauung ist zwar dichter als die bisherige Bebauung, aber mit der geplanten Dachbegrünung steigt die Abflussmenge nur in vertretbarem Maße an. Die Kanalisation wird grundsätzlich rechnerisch nicht für Starkregenereignisse ausgelegt, zusätzlich ist das Gelände hier relativ steil. Wenn die Fließgeschwindigkeit zu hoch ist, fließt das Wasser bei einem Starkregenereignis unter Umständen gar nicht mehr an den Straßeneinläufen ab, obwohl der Kanal nicht voll ist.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist nicht erforderlich, da das Plangebiet ebenso wie die benachbarten Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und die zulässige Art der Nutzung damit gleich ist.