

Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.03.2014 bis 22.04.2014**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 – Denkmalpflege	Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“	Ein Hinweis auf § 20 DSchG ist in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten. Dieser ist bis auf den letzten Satz wortgleich mit dem nebenstehenden Mustertext des RP Tübingens. Der Hinweistext wird angepasst (Redaktionelle Änderung).
Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Bauleitplanung und Bauordnung	Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bedenken: Insbesondere sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange der Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz - zu berücksichtigen. Das Baugebiet Sindelfinger Straße - Weilersbach liegt mit einem Teil – dem westlichen Teil der Bebauung – im Überschwemmungsgebiet (Einzugsgebiet Ammer/Steinlach) - auf der Grundlage der pegelbezogenen Hochwasserkarte für das Hochwasserereignis HQ 100. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz (WG) sind diese Gebiete Überschwemmungsgebiete, mit den daraus resultierenden Rechtsfolgen aus § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 78 WHG. Danach ist die Ausweisung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nur im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde zulässig. Die untere Wasserbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die in § 78 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Dies sind im Einzelnen, dass 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,	s. Stellungnahme zu den Bedenken und Anregungen des Landratsamtes Tübingen, Abteilung 40 – Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz

	<ol style="list-style-type: none"> 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. 	
<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 – Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz</p>	<p>1. Gesetzliche Vorgaben</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p><u>Hochwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. • In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. • Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen <p><u>Oberirdische Gewässer:</u> Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p><u>Hochwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG • § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG 	

	<ul style="list-style-type: none"> • § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • § 29 WG • § 38 WHG <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Innenbereich kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen. • Widerrufliche Befreiungen von den Verboten im Gewässerrandstreifen können nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbeabsichtigten Härte führt. 	
	<p>2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p><u>Hochwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochwassergefährdung durch die Ammer: <p>Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für die Ammer wird das Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ teilweise überschwemmt.</p> <p>Inwieweit die Überplanung vorhandener Gebiete vom Verbot des Ausweisens neuer Baugebiete erfasst wird, ist in Literatur und Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt. Vorliegend weist der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Für das Gebiet gelten derzeit noch alte Ortsbaupläne bzw. richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Nachdem darüber hinaus das Gebiet auch bereits bebaut ist, wird unseres Erachtens mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein neues Baugebiet i.S.v. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ausgewiesen.</p> <p>Ungeachtet dessen sind die Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch nach dem BauGB als eigenständiger Planungsgrundsatz ebenfalls zu berücksichtigen. Entsprechend den</p>	<p><u>Hochwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ammer <p>Die Überflutungslinie beim HQ 100 der Ammer wurde zur Öffentlichen Auslegung in den Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in den Abwägungsprozess eingestellt.</p>

einschlägigen Kommentaren zu § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB umfassen die Belange des Hochwasserschutzes die Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses, die Vorbeugung vor Hochwasserschäden und den Erhalt von Rückhalteflächen.

Die Ziffer 13 der Begründung verweist auf die gutachterliche Stellungnahme des Ing. Büros Winkler und Partner (IWP) vom 03.08.2012 (Das Gutachten bezieht sich noch auf die ursprüngliche Planung, die auch den Bereich südlich der Sindelfinger Straße umfasste). In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass es durch die geplanten Gebäude und die vorgesehenen Geländeerhöhungen für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen der Wasserspiegellage beim HQ₁₀₀ kommt (< 1 cm). Welche Geländeerhöhungen dabei berücksichtigt worden sind, ist allerdings nicht erkennbar.

Weiter wird in der Begründung ausgeführt, dass der Verlust an Rückhalteraum von IWP mit 105 m³ bestimmt worden ist (siehe e-mail von IWP vom 12.12.2013). Eine entsprechende Berechnung hierzu wurde nicht vorgelegt.

Bestandteil der übermittelten Unterlagen ist darüber hinaus ein Plan mit Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme. Zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts soll offenbar eine Abgrabung entlang der Ammer erfolgen. In diesem Zusammenhang möchten wir zunächst darauf hinweisen, dass eine Abgrabung im ÜSG gem. § 78 Abs. 1 Nr. 6 WHG verboten ist und nur bei Nachweis der in § 78 Abs. 4 WHG genannten Voraussetzungen ausnahmsweise durch die untere Wasserbehörde zugelassen werden kann. Wie bereits besprochen, stellt jedoch u. E. die Abgrabung aufgrund der in diesem Bereich vorherrschenden hohen Grundwasserstände keine geeignete Ausgleichsmaßnahme dar. Wir hatten vielmehr angeregt zu prüfen, ob durch eine Absenkung/Entfernung des Damms an der Ammer ein Ausgleich hergestellt werden kann

- Hochwassergefährdung durch den Weilersbach:

Für den Weilersbach wurde aufgrund des kleinen Einzugsgebiets keine amtliche Hochwassergefahrenkarte erstellt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten jedoch, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, auch Gebiete in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden in den gutachterlichen Stellungnahmen des Büros Winkler und Partner (IWP) nachgewiesen. Das Gutachten von IWP vom 03.08.2012 wurde unter Berücksichtigung des neuesten Standes der Vorhabenplanung aktualisiert („Wasserwirtschaftliche Untersuchung zum Bebauungsplan Sindelfinger Straße in Tübingen“ vom 04.05.2015 mit Ergänzung vom 09.07.2015).

Da sich die geplanten Neubauten außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Ammer befinden stellen die Baumaßnahmen kein relevantes Abflusshindernis dar und es kommt nur zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen (< 1 cm) für die Ober- und Unterlieger.

Mit dem Bebauungsplan wird in die Befreiungslage nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hineingeplant, der konkrete Retentionsraumverlust und der zeitgleiche Ausgleich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zu Art und Umfang des Ausgleichs für den Retentionsraumverlust haben jedoch nach der öffentlichen Auslegung umfangreiche Abstimmungen mit dem Landratsamt Tübingen – Untere Wasserbehörde stattgefunden. Auf der Grundlage der Wasserwirtschaftlichen Untersuchung von IWP vom 04.05.2015/09.07.2015 wurde vom Landratsamt mit Datum vom 10.08.2015 für die geplante Retentionsausgleichsmaßnahme – eine Abgrabung im Überschwemmungsgebiet der Ammer - eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 4 WHG erteilt.

- Weilersbach

Der Bemessungshochwasserfall HQ₁₀₀ des Weilersbachs wurde in der Planung berücksichtigt.

In der Begründung wird auf die Ergebnisse der für den Weilersbach durchgeführten hydrologischen und hydraulischen Berechnungen (erstellt vom Ing.büro Heberle vom April 2011) verwiesen und ausgeführt, dass die Erkenntnisse in der Planung bzw. den Festsetzungen berücksichtigt worden sind. Nach diesen vorgelegten Berechnungen wird das Plangebiet bei einem HQ_{100} des Weilersbachs bereichsweise überschwemmt. Das Plangebiet liegt damit teilweise innerhalb des (faktischen) Überschwemmungsgebiets des Weilersbachs. Daher sind auch in diesem Bereich die Rechtsfolgen des § 78 WHG (Bauverbot) zu beachten. Dies wird in der Begründung bislang nicht erwähnt.

Für den naturnahen Ausbau des Weilersbachs wurde vom Ing.büro Heberle eine Planung erstellt. Die wasserrechtliche Genehmigung für diese Planung wurde am 18.02.2014 von uns erteilt. Durch den Ausbau wird u. a. die Hochwassersituation am Weilersbach verbessert. Bei plangemäßer Ausführung kann das neugestaltete Gewässerprofil ein HQ_{100} schadlos abführen. Inwieweit jedoch das Plangebiet bei einem HQ_{100} evtl. durch Rückstauprozesse an Brückenbauwerken vom Oberstrom her überschwemmt wird, sollte noch gutachterlich geprüft werden.

Falls durch den Gewässerausbau das Plangebiet bei einem HQ_{100} nicht mehr überschwemmt wird, muss sichergestellt sein, dass der Gewässerausbau spätestens im Zuge der Erschließung des Plangebiets erfolgt.

Insgesamt lassen die vorgelegten Unterlagen zwar erkennen, dass die Hochwasserbetroffenheit des Plangebiets durch Ammer und Weilersbach grundsätzlich erkannt worden ist, jedoch wird noch nicht deutlich, wie die Erkenntnisse aus den verschiedenen Fachgutachten und die Auswirkungen des geplanten Ausbaus des Weilersbachs auf die Hochwassersituation in die Planung eingeflossen sind. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sollte daher in der Begründung die Hochwasserproblematik detailliert beschrieben und nachvollziehbar erläutert werden, durch welche Maßnahmen und Festsetzungen die Hochwasserbelange in der Planung berücksichtigt werden.

Oberirdische Gewässer:

Im Bebauungsplan wird entlang des Weilersbachs ein Gewässerrandstreifen (Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft) festgesetzt. Unabhängig von diesem planungsrechtlichen Gewässerrandstreifen

Für den Weilersbach wurde 2014 eine ergänzende hydrologische und hydraulische Berechnung durch das Ingenieurbüro Heberle durchgeführt um zu überprüfen, ob das Plangebiet bei einem HQ_{100} eventuell durch Rückstauprozesse an Brückenbauwerken vom Oberstrom her überschwemmt wird. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Renaturierungskonzepts das 100 jährliche Hochwasser am Weilersbach schadlos abgeführt werden kann, jedoch die Radwegebrücke nördlich des Plangebiets zu ersetzen ist, da hier im Hochwasserfall Ausuferungen möglich sind.

Der naturnahe Ausbau des Weilersbachs läuft und soll noch im Jahr 2015 abgeschlossen werden, die Planung des neuen Brückenbauwerks ist abgeschlossen und der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt. Die Erneuerung der Radwegebrücke erfolgt vor Erschließung des Baugebiets. Durch die Renaturierung des Gewässers und Brückenerneuerung wird das Plangebiet bei einem HQ_{100} des Weilersbachs in Zukunft nicht mehr überschwemmt.

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Hochwasserbelange ergänzt.

Oberirdische Gewässer:

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG bzw. § 29 WG ist nicht deckungsgleich mit der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

gilt seit Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes für Baden-Württemberg zum 01.01.2014 innerörtlich ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen von 5 m. Gemäß § 38 Abs. 1 WHG bemisst sich dieser gesetzliche Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstands und bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens gelten die Beschränkungen des § 29 WG und § 38 WHG, insbesondere ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Allgemein sollte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der gesetzliche Gewässerrandstreifen berücksichtigt und die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich auch planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Vorliegend ist ein Ausbau des Weilersbachs geplant. Eine wasserrechtlich genehmigte Planung zum Ausbau/Renaturierung des Weilersbachs liegt vor. Im Zuge des Gewässerausbau wird eine neue Böschungsoberkante gestaltet. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen bemisst sich ab dieser neu hergestellten Böschungsoberkante.

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 5 soll innerhalb des planungsrechtlich ausgewiesenen Gewässerrandstreifens die Anlegung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs zulässig sein. Dieser Weg liegt jedoch innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens; die Anlegung des Wegs wäre damit nach § 29 Abs. 3 WG verboten.

§ 29 Abs. 1 WG eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit im Innenbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festzusetzen. Ferner kann die Gemeinde gem. § 38 Abs. 5 WHG im Einzelfall im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde Befreiungen vom Bauverbot im 5m-Gewässerrandstreifen erteilen.

3. Hinweise

Dem vorgelegten Baugrund- und Gründungsgutachten ist zu entnehmen, dass für die geplanten Bauvorhaben mit Tiefgarage eine Tiefgründung auf Pfählen erforderlich sein wird. Wir empfehlen rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzuklären, ob für die Pfahlgründung und die voraussichtlich ebenfalls erforderliche Wasserhaltung während der Bauzeit wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind.

und des Auslegungsbeschlusses lag noch keine genehmigte Planung für den Gewässerausbau des Weilersbachs vor. Um ausreichend Raum für die Gewässerentwicklung vorzuhalten, wurde für die Grünfläche eine Breite von 8 m ab der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Böschungsoberkante des Weilersbachs festgelegt.

Der Gewässerausbau des Weilersbachs erfolgt derart, dass sich der gesetzliche 5 m Gewässerrandstreifen i. S. des WG/WHG ab der neuen Böschungsoberkante innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) befindet. Da die neue Böschung nicht geradlinig verläuft, liegen Teile der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche außerhalb des 5m breiten, gesetzlichen Gewässerrandstreifens. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche, innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan ein öffentlicher Fußweg als barrierefreier Zugang zum Plangebiet vorgesehen ist. Dieser öffentliche Fußweg ist auf Grund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich und auf Grund der Lage außerhalb des Gewässerrandstreifens i. S. des WG/WHG nach dem Wasserrecht zulässig.

Um Verwechslungen zwischen der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) und einem Gewässerrandstreifen i. S. des WG / WHG zu vermeiden wird den textlichen Festsetzungen zur Öffentlichen Grünfläche im Satz 2 der Begriff „Gewässerrandstreifen“ gestrichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“, Beschlussvorlage vom 18.10.2013, möchten wir Folgendes beantragen:</p> <p>Weitgehende Erhaltung des jetzigen Baumbestandes</p> <p>Im Gegensatz zu Punkt 8.8, „Pflanzerhaltungsgebote“, es „sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden“, sind im aktuellem Bebauungsplan 34 Bäume zur Rodung vorgesehen, lediglich 2 sollen erhalten werden. Laut Umweltgutachten von Frau Ute Krommes vom 10.02.1012 sind von den über 33 Bäumen, viele groß und stattlich, über 32 erhaltenswert. Aufgrund welcher Überlegungen ist dieses Gutachten nicht mehr gültig? Neu gepflanzt werden laut Bebauungsplan nur ca. 17 neue Bäume, mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm, das entspricht einem Durchmesser von ca. 6.5 cm bis 8 cm. Dies bedeutet gegenüber dem jetzigen Zustand einen ökologischen Kahlschlag auf Jahrzehnte hinaus.</p>	<p>Baumbestand</p> <p>Auf Grund der großflächigen Tiefgarage, mit der die Freiräume zwischen den Gebäuden von Parkierung freigehalten werden und den Aufschüttungen zur Sicherstellung der Barriere- und Hochwasserfreiheit können die Bestandsbäume größtenteils nicht erhalten werden. Als Ausgleich werden entsprechend dem Außenanlagenplan des VEP 22 neue Bäume gepflanzt.</p> <p>Die Neupflanzungen erfolgen mit Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, da erfahrungsgemäß Bäume mit einem geringeren Stammumfang besser anwachsen.</p>
	<p>Qualitätvolle Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung von Alternativen zum derzeitigen Entwurf des Büros LEHEN3 aus dem Jahre 2012, wie in BauGB §3 vorgesehen. - Ernsthafte Prüfung der Sanierbarkeit der bestehenden Gebäude (Nachhaltigkeit; ist es wirklich „zeitgemäß“, teuer abzureißen und teuer neu zu bauen?). Licht, Luft, alter Baumbestand würden erhalten, auch kleine Gärten möglich. - Prüfung der Notwendigkeit einer Tiefgarage angesichts der Tatsache, daß nach LBO neu inzwischen auch eine reduzierte Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheiten möglich ist. - Reduzierung der Gebäudehöhe von jetzt geplant ca. 13 m Firsthöhe über dem derzeitigen Bodenniveau, z.B. wie in der Forderung der Nachbarschaftsinitiative vom September 2013 mit über 100 Unterschriften, durch Reduzierung der Vollgeschosszahl auf 2, dafür Dachausbau. - Prüfung, ob die Zusage eingehalten werden kann, in den neuen Gebäuden 16 geförderte Wohnungen sowie weitere 8 mit Mieten 10% unterhalb des offiziellen Mietspiegels anzubieten, angesichts der enormen – vermutlich derzeit noch nicht genau bezifferbaren - Kosten, die bereits die Baugrunderschließung verursachen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfsalternativen <p>Eine Prüfung von Entwurfsalternativen im Rahmen des Verfahrens hat stattgefunden.</p> <p>Das Büro LEHEN drei hatte eine Vielzahl von Entwurfsvarianten erarbeitet, aus denen dann der Entwurf, der Grundlage für den Aufstellungsbeschluss am 14.05.2012 war, ausgewählt wurde. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss die Verwaltung beauftragt, das Entwurfskonzept nochmals zu überprüfen und insbesondere gemeinschaftliche Freiraumkonzepte und stärker räumlich gefasste städtebauliche Strukturen in den Entwurf zu integrieren. Daraufhin wurde der Entwurf des Büros LEHEN drei am 13.07.2012 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und die Herleitung des Konzepts wie auch die im Vorfeld untersuchten Varianten dargestellt und diskutiert. Auf der Grundlage der Beratung im Gestaltungsbeirat wurde das Entwurfskonzept anschließend überarbeitet und zwei Varianten dem Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Eine weitere Behandlung im Gestaltungsbeirat erfolgte am 12.03.2013.</p>

Begründung:

Eine qualitätsvolle Architektur verträglichen Ausmasses hat auf viele Jahrzehnte hin gesehen einen enormen Nutzeffekt für das Lebensgefühl von Bewohnern und Anwohnern, ob jung oder alt - „Architektur berührt den Menschen“- eigentlich ein Grundprinzip von Stadtplanung.

Was heißt es denn sonst, wenn man von „Aufenthaltsqualität“ spricht? Aufenthaltsqualität kann nicht nachträglich geschaffen werden, indem man z.B. zunächst einen Kahlschlag und Verdichtung durchführt und dann den obligaten Fetisch Quartiersplatz - hier noch dazu mit Buswendeschleife - oder einen Mini-Innenhof von ca. 20 mal 50 m anbietet, der zudem aufgrund der Höhe der Umgebungsbebauung häufig stark verschattet sein wird.

Die GWG selbst bewirbt bei der Vermarktung dieses Projekt mit den Qualitätskriterien „grün und luftig“, und beabsichtigt dann eben diese zu beseitigen, sodaß der besondere Charakter vollständig verloren geht und es so aussehen wird, wie x-beliebige andere Neubaugebiete.

Es ist nicht egal, wie die Wohnumgebung gestaltet ist, auch nicht für Bewohner von geförderten Wohnungen.

Andere Entwürfe als den Jetzigen lehnt die GWG aus Kostengründen ab. Qualitätsvolle Bebauung muß aber nicht teuer sein, sondern lediglich etwas fantasievoller als „quadratisch-praktisch-gut“.

Teuer ist es hingegen, im schwierigen Ammergrund eine spannungsfreie Tiefgarage von ca. 1700 qm plus 5 Häuserblocks (je ca. 250 qm), zu erstellen.

Wie im Gutachten des Büros IHB vom Juni 2012 ausgeführt, wurden bis zur Tiefe von 19 m keine tragfähigen Schichten erbohrt. Die Gründungsvorbereitungen müssen somit mittels Einrammen von Spezialbetonpfählen, sog. Verdrängungspfählen, vorgenommen werden, für deren Antransport der Untergrund schon entsprechend vorbereitet werden muß. Wegen der „Erschütterungsproblematik“ beim Einrammen wird im Gutachten empfohlen, an den umliegenden Gebäuden zur Beweissicherung den gegenwärtigen Zustand zu erfassen, „um gegebenenfalls auftretende Schadensersatzansprüche ablehnen zu können“. Der Aushub darf wegen seiner „ungünstigen Konsistenz“ nicht wieder eingebracht werden, die Arbeitsraumverfüllungen müssen mit Fremdmaterial eines speziellen Verdichtungsgrades vorgenommen werden etc...

- Sanierbarkeit

Auf Grund der problematischen Bausubstanz und den sonstigen baulichen Gegebenheiten sind die notwendigen bzw. möglichen Sanierungsmaßnahmen im Vergleich mit einem Neubau unwirtschaftlich. Die Sanierungsergebnisse könnten nur die gesetzlichen Mindestanforderungen bezüglich des Schallschutzes, des Energiestandards und des Brandschutzes erreichen. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse, Barrierefreiheit sowie der Einbau zeitgemäßer technischer Gebäudeausstattungen sind nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Der für eine Sanierung erforderliche Kostenaufwand entspricht deshalb annähernd demjenigen, der für einen Neubau anfällt. Die Hochwasserthematik kann nicht berücksichtigt werden.

- Tiefgarage

In der erdüberdeckten Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden und gleichzeitig die Freiräume innerhalb des Plangebiets als Aufenthaltsflächen für die Bewohner genutzt werden. Oberirdische Stellplätze würden in etwa die gleiche Fläche wie die Tiefgarage in Anspruch nehmen, der Großteil der Freiflächen innerhalb des Plangebiets müsste also für die Errichtung der oberirdischen Stellplätze herangezogen werden. Für die Bewohner verblieben dann nur kleinere „Restflächen“ als Aufenthaltsflächen, die Wohnqualität wäre u. a. auch durch die Fahrbewegungen auf den oberirdischen Stellplätzen deutlich schlechter. Eine Verminderung der Zahl der privaten Stellplätze für die Wohnungen wird als nicht sinnvoll angesehen. Auf Grund der Anzahl der tatsächlich vorhandenen Fahrzeuge und der geringen Frequenz des ÖPNV (Bus verkehrt im Stundentakt) hätte eine Verminderung der Zahl der privaten Stellplätze nur eine Erhöhung des Parkdrucks auf öffentlichen Parkplätzen im umgebenden Straßenraum zu Folge. Die erdüberdeckte Tiefgarage und die geplante Stellplatzanzahl werden deshalb beibehalten.

- Reduzierung Gebäudehöhe

Die Gebäude in der Umgebung verfügen häufig neben zwei Regelgeschossen über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie über ein zusätzliches Sockelgeschoss. Die Neubebauung innerhalb des Plangebiets wird zwar dreigeschossig, jedoch mit einer flachen Dachneigung von 25°, einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und ohne Sockelgeschoss ausgeführt. Wenn die Wohnfläche nicht deutlich reduziert werden soll, wären bei Ausführung des obersten Geschosses als Dachgeschoss mit geneigtem Dach neben Dachgauben ein Kniestock und eine deutlich steilere Dachneigung

	<p>Im Vergleich zu den Kosten dieser Spezialmaßnahmen sind diejenigen einer Planungsänderung sicher nicht erheblich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Möglichkeit, ob eine der Wohnungen passend für eine Senioren- oder Behindertenwohngemeinschaft gestaltet werden kann. 	<p>erforderlich. Es wäre dann zwar die Traufhöhe geringer, die Firsthöhe würde sich jedoch nicht wesentlich von der jetzt geplanten Firsthöhe unterscheiden. Die vorgesehenen Gebäudehöhen fügen sich damit in die Umgebung ein und sind städtebaulich verträglich.</p> <p>Da das Plangebiet an drei Seiten von Straßen umgeben ist und an der vierten Seite an den Weilersbach angrenzt sind die geplanten Gebäude so weit von den Bestandsgebäuden in der Umgebung entfernt, dass keine relevanten Beeinträchtigungen von Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geförderter Mietwohnungsbau Die Verpflichtung 16 nach Landeswohnraumförderungsgesetz geförderte Mietwohnungen zu errichten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zusätzlich die 8 freifinanzierten Mietwohnungen über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erstbezug zu einem gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete um ca. 10% reduzierten Mietzins zu vermieten. • Baugrund Das Baugrund- und Gründungsgutachten für das Quartier „Sindelfinger Straße“ des Ingenieur- und Hydrogeologischen Büros GmbH (ihb) wurde im Juni 2012, also kurz nach dem Aufstellungsbeschluss am 14.05.2012 erstellt. Die Thematik der Baugrundbeschaffenheit wurde also zum frühestmöglichen Zeitpunkt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Fragen der Wirtschaftlichkeit einzelner Baumaßnahmen gehören nicht zu den im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens besonders zu beachtenden städtebaulichen Belangen sondern liegen ebenso wie Beweissicherungsverfahren in der Verantwortung des jeweiligen Vorhabenträgers / Bauherrn. <p>Die Bitte, zu prüfen, ob eine der Wohnungen passend für eine Senioren- oder Behindertenwohngemeinschaft gestaltet werden kann, wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>
Stellungnahme 2	<p>Stellungnahme und Antrag im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“, Beschlussvorlage vom 18.10.2013:</p> <p>Zu allererst überrascht den vom Verfahren Betroffenen die Reihenfolge in</p>	<p>Zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugrund • Sanierbarkeit • Tiefgaragen <p>wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 1 verwiesen.</p>

	<p>der Vorgehensweise der Projektrealisierung (PE). Eine richtige Vorgehensweise hätte manch strittige Frage frühzeitig obsolet erscheinen lassen, z. B. bezüglich der Beschaffenheit des Baugrunds und der damit verbundenen extrem hohen Baukosten für beabsichtigte Verdichtungsmaßnahmen, hier Erstellung neuer Baukörper ebenso wie geplante Tiefgarage. Diese lässt bei den zugrunde liegenden – jetzt feststehenden – Baugrundergebnissen eine wirtschaftlich vertretbare Erstellung nicht zu. Es ist sicher bei der GWG hausbekannt, welche zusätzlichen kostenträchtigen Maßnahmen die Ergebnisse des Bodengutachtens bewirken werden.</p> <p>Wohnhäuser wie Tiefgarage lassen im Bereich sozialer Wohnungsbau keine wirtschaftlichen Erstellungskosten bei gewissenhafter Kalkulation erwarten. Der Träger der Maßnahme (GWG) ist als städtische Baugesellschaft zu wirtschaftlicher Planung und Erstellung verpflichtet. Die Aufsichtsräte der GWG werden aufgefordert, hier einer besonderen Aufsichtspflicht nachzukommen.</p> <p>Vielleicht sollte Ob Boris Palmer, als Aufsichtsratsvorsitzender, unter Berücksichtigung der katastrophalen Ergebnisse der Bodenbeschaffenheit das bisherige Planungsziel der Verdichtung und Neuplanung von Wohnhäusern und Tiefgarage Einhalt gebieten.</p> <p>Forderung zum weiteren B-Plan-Verfahren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die zu realisierende Planungskonzeption bleibt im ursprünglichen Zustand bestehen. 2.) Der Abbruch der 3 sanierungsgeeigneten Wohnhäuser wird verworfen und stattdessen energieeffizient und vorbildhaft saniert und einer mietgünstigen Nutzung zugeführt. 3.) Der Bau einer Tiefgarage wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen werden oberirdische kleinteilige Stellplatzbereiche im Bereich „Anger“ mit hoher Gestaltungsqualität in verminderter Anzahl erstellt (siehe Novelle LBO – OB Kuhn Stuttgart). 4.) Die ursprünglich aus dem FNP –in den Innenbereich 3 ET-Wohnungen – werden in der Erstellung nicht weiter verfolgt und entsprechend den Festlegungen des Regierungspräsidiums nicht realisiert. 5.) Die Stadt verpflichtet sich, für den gesamten Sindelfinger-Straßen-Bereich einen städtebaulichen Rahmenplan kurzfristig aufzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planungskonzeption Die bisherige Planungskonzeption (Ortsbauplan Nr. 182 Ammertal) stammt aus dem Jahr 1962 und ist auf Grund der dynamischen Entwicklung der Stadt Tübingen in den letzten Jahrzehnten überholt. Es besteht in Tübingen eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, sowohl im Eigentums- wie auch im Mietsegment. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr angespannt, die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot. Bei dem aktuellen Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der die heute extrem niedrige Dichte (GRZ 0,14) innerhalb des Baugebietes an die Dichte der Umgebungsbebauung mit einer GRZ von ca. 0,3 angepasst wird. Dadurch wird - ohne unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen - die Errichtung der doppelten Anzahl von Wohnungen mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur, barrierefreier Erschließung sowie zeitgemäßen Grundrissen und Gebäudeausstattung möglich. Die geplante Mischung von Eigentumswohnungen und geförderten bzw. freifinanzierten Mietwohnungen trägt zu einer ausgewogenen Sozialstruktur bei. • Südlicher Planbereich an der Ammer Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde zur Öffentlichen Auslegung geändert, der Bereich südlich der Sindelfinger Straße ist nicht mehr Teil des Plangebietes und damit dieses Bebauungsplanverfahrens. Bezüglich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auf das diesbezügliche Verfahren des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen verwiesen. • Rahmenplan Weststadt Für die Weststadt soll ab 2016 unter breiter Bürgerbeteiligung ein Rahmenplan erarbeitet werden. Der Bereich der westlichen Sindelfinger Straße („Zankersiedlung“) wird in dieses Verfahren ebenfalls einbezogen, deshalb wird für das Gebiet kein eigener Rahmenplan aufgestellt.
--	--	---