

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2015 bis 27.11.2015**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (23.10.2015 per Mail / 04.12.2014 per Post)</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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>

	<p>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 zugunsten 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, Abt. 40 Landwirtschaft, Bau- recht und Naturschutz 19.11.2015</p>	<p>Fachliche Stellungnahme: I. Naturschutz Hinweise: Im Umweltfachbeitrag, Kap. 2.2.10 Grünordnerische Maßnahmen (S. 23) ist als Ersatz für dauerhaft genutzte Brutstätten des Mauerseglers die Anbringung von sechs Nistkästen an geeigneten Standorten im Umfeld angegebene. Es sind wie von Fr. Dr. Zobel am 28.09.2015 per Mail vorgeschlagen, pro Standort je zwei Doppelnistkästen (also insgesamt 8 Nistmöglichkeiten) als Ersatz anzubringen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Anzahl der Nisthilfen für Mauersegler (CEF - Maßnahmen) wird von 6 auf 8 korrigiert (redaktionelle Änderung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag ergänzt. Im Winter vor Baubeginn werden an einem Gebäude im näheren Umfeld des Plangebiets 2 x 2 Doppelnistkästen (4 Nistmöglichkeiten) sowie 2 x 2 Doppelnistkästen (4 Nistmöglichkeiten) bei der bestehenden Mauerseglerkolonie an einem Gebäude im Röntgenweg angebracht. Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass sich der Erhaltungszustand der Population von Mauerseglern nicht verschlechtert. Weitere 2 Doppelnistkästen sind an den neuen Gebäuden anzubringen. Dies</p>

		<p>ist artenschutzrechtlich nicht notwendig, trägt jedoch zur Stützung der Population bei. Die Forderungen des Landratsamtes hinsichtlich des Artenschutzes werden mit den 8 vor Baubeginn und 4 an den neuen Gebäuden anzubringenden Nistmöglichkeiten für Mauersegler erfüllt.</p>
--	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Landesnatur-schutzverband Ba-Wü (per Mail, 30.10.2015)</p>	<p>Die den vorgelegten Planungsunterlagen zugrunde liegenden Untersuchungen ergaben Erkenntnisse über diverse wertgebende Arten. Es muss gewährleistet sein, dass Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden.</p> <p>Als Ersatz für dauerhaft genutzte Brutstätten des Mauerseglers sind an geeigneten Gebäuden im Umfeld (mindestens) sechs künstliche Nisthilfen anzubringen, bevor die Zugvögel in ihren Sommerlebensraum zurückkehren.</p> <p>Der zusätzlichen Versiegelung und dem Verlust an Vegetationsflächen soll u.a. durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen entgegen gewirkt werden, was den Pflanzlisten von Gehölzen nur bedingt zu entnehmen ist. Insbesondere sollte die Pflanzung von <i>Acer negundo</i> als potentiell invasivem Neophyten unterbleiben, die Artenliste sollte kritisch hinterfragt werden. Auch die krautige Anpflanzung/Saumpflanzung sollte optimiert werden. Die Ansaat insbesondere von folgenden nicht standortsheimischen Arten ist als Florenverfälschung nicht zielführend: <i>Berteroa incana</i>, <i>Calendula arvensis</i>, <i>Centaurea stoebe</i>, <i>Chrysanthemum segetum</i>, <i>Echium plantagineum</i>, <i>Reseda alba</i>, <i>Silene armeria</i>. Es werden stattdessen wesentlich bessere Saadmischungen im Handel angeboten, auf das Herkunftsgebiet ist vor der Ausbringung zu achten.</p> <p>Es ist langfristig dafür zu sorgen, dass die durch Pflanzerverhaltensgebot bezeichnete Hecke nicht nur erhalten und ggf. fachgerecht verjüngt wird, sondern dass sie auch nicht durch Ablagerungen oder sonstige Störungen beeinträchtigt wird, damit sie den ihr zugeordneten ökologischen Funktionen dauerhaft gerecht werden kann. Der vorzulagernde Saumstreifen soll in Richtung eines artenreichen Bestands entwickelt werden, der Nahrung und Überwinterungsmöglichkeiten für die Fauna, insbesondere auch die Insektenfauna bietet. Dafür kann es sinnvoll sein, nicht die gesamte Fläche "phantasielos" regelmäßig im Herbst zu mähen, sondern – wie es einem Saum als mehrjährigem Vegetationsstadium entspricht – wechselnde Abschnitte episodisch stehen zu lassen und etwa einem mehrjährlichen Mahdregime zu unterziehen (Hinweise z.B. unter http://www.greening-the-university.de/wordpress/?page_id=7).</p>	<p>Die Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten und Gebäudeabbruch) darf nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar stattfinden. Hierzu ist ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, zusätzlich erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag.</p> <p>s. Stellungnahme des LRA Tübingen vom 19.11.2015</p> <p>Die Pflanzlisten werden entsprechend korrigiert (redaktionelle Änderung).</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld der Feldgehölzhecke sind weder Wege noch Privatgärten geplant, der Bereich ist auch nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglich. Die Hecke wird damit durch die Pflanzung des Saumstreifens gegenüber anderen Nutzungen ausreichend geschützt. Ergänzende Regelungen zum vorzulagernden Saumstreifen, auch zum Mahdregime erfolgen im Durchführungsvertrag.</p>

	<p>Dachbegrünungen erfüllen sicherlich manchen sinnvollen Zweck, sind aber für "Pflanzen und Tiere" nur bedingt förderlich, weil das künstliche System aus zahlreichen nicht notwendigerweise standortsheimischen Arten aufgebaut wird.</p> <p>Zu III Hinweise: Die Rücksichtnahme auf artenschutzrechtliche Belange und der Schutz von Gehölzen nach der DIN 18920 sollten inzwischen als selbstverständliche Regelungen bekannt sein. Dennoch ist es wichtig, immer wieder – wie im Plan erfolgt – darauf hinzuweisen, weil immer wieder dagegen verstoßen wird.</p> <p>Im Übrigen fallen im Umweltfachbeitrag bei deutschen und wissenschaftlichen Pflanzennamen diverse Schreibfehler auf, z.B. auf S. 10 und S. 14, auch schreibt sich die chemische Formel von Ozon "O3" (S. 22).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Stellungnahme 1	<p>Die geschützte, von der Neubauseite (Corrensstr.) her aber offene Hecke entlang des Nachbargrundstücks im Rotbad 51-57 ermöglicht einen ziemlich ungehinderten Zutritt vom Grundstück Corrensstr zum Bereich Rotbad! Die Möglichkeit muss von den neuen Eigentümern der Corrensstr. durch das Errichten eines Zauns auf der gemeinsamen ganzen Grundstücksgrenze verunmöglicht werden, um Vandalismus, Vermüllung, Betreten usw. auf unserem Bereich (Rotbad) zu verhindern.</p>	<p>Unter naturschutzfachlichen Gründen ist ein Zaun zum Schutz der Hecke nicht erforderlich. Die vorgelagerte Saumpflanzung ist angesichts der Tatsache, dass im unmittelbaren Umfeld der Hecke weder Privatgärten noch Wege geplant sind, als Schutzmaßnahme ausreichend.</p> <p>Ansonsten sind die angesprochenen Fragen baurechtlich nicht relevant und im Binnenverhältnis zwischen den Eigentümern der beiden Grundstücke zu klären.</p>
Stellungnahme 2	<p>1. Feldgehölzhecke und Saumstreifen</p> <p>Der Schutz und die dauerhafte Erhaltung der Feldgehölzhecke zwischen den Flurstücken 1646 und 1646/3 sowie 1418/3 und 1646/4 ist sehr wichtig. Die Hecke dient dazu, die verdichtete Wohnbebauung zu kompensieren, eine Durchbegrünung der Quartiere zu schaffen und einen Lebensraum für eine Anzahl von Kleinlebewesen zu erhalten. Weiterhin stellt sie eine grüne Verbindung zwischen dem Schönblick und dem Park der Tropenlinik dar.</p> <p>Im unteren Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Saumstreifen zum Schutz der eingezeichneten Hecke realisiert. Im oberen Bereich fehlt dieser jedoch gänzlich. (Bild in Stellungnahme).</p> <p>Die im bisher gültigen Bebauungsplan auf dem Flurstück 1646 festgesetzte Fläche mit einem Pflanzgebot für Laubgehölze ist deutlich größer, und dies, obwohl in dieser Fassung auf dem Flurstück 1418/3 kei-</p>	<p>1. Feldgehölzhecke und Saumstreifen</p> <p>Die Erhaltung und Pflege der Feldgehölzhecke innerhalb des Plangebiets ist sowohl durch die Festsetzung eines Pflanzenerhaltungsgebots im Bebauungsplan wie auch durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger HKPE gesichert. Die Abgrenzung der Hecke erfolgte in einem Ortstermin am 26.02.2015 auf der Grundlage fachlicher Gesichtspunkte.</p> <p>Der Saumstreifen wird in den Vorhabenplänen bis zur südlichen Grenze des Grundstücks 1646/4 in Richtung Norden verlängert und begleitet so die Feldgehölzhecke auf ihrer gesamten Länge. Ergänzende Regelungen zum Saumstreifen erfolgen in den Durchführungsverträgen.</p> <p>Das im bisherigen Bebauungsplan Nr. 428 vom 01.08.1996 festgesetzte lineare „Pflanzgebot für Laubgehölze an Gewächshäusern“ auf dem Grundstück Corrensstraße 41 hatte nach dem Grünordnungsplan und der Be-</p>

	<p>ne weitere Bebauung und damit auch keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen sind (BPlan Nr. 428 v. 28.08.1995 als Anhang zur Stellungnahme).</p> <p>Durch die deutliche Ausweitung der Baulinie auf Flurstück 1646 und die Einbeziehung des Flurstückes 1418/3 in die geplante Bebauung ändert sich die Situation gravierend. Die vorhandene Hecke auf dem Flurstück 1418/3 sowie im oberen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1646 sollte in den neuen Bebauungsplan mit einbezogen werden und der bestehende Saumstreifen auf die gesamte Länge der Hecke bis zur Straße Im Schönblick erweitert werden. Nur die gewährleistet einen dauerhaften Schutz der ökologisch wertvollen Hecke.</p> <p>2. Mauer zur Straße Im Rotbad Die Mauer zur Straße Im Rotbad ist aktuell als Trockenmauer aus Natursteinen aufgebaut. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Ausführung der Mauer nicht definiert. Eine Trockenmauer ist optisch ansprechender und erhält den Charakter der gewachsenen Straße Im Rotbad, vor allem bietet Sie Lebensraum für Kleinlebewesen. Dies wäre bei einem Aufbau als Betonmauer nicht gegeben. Daher sollte die Erhaltung bzw. der Wiederaufbau der Mauer als Trockenmauer im Bebauungsplan festgehalten werden.</p>	<p>gründung des Bebauungsplanes Nr. 428 insbesondere den Zweck durch eine dichte Abpflanzung der Gewächshäuser mit Laubgehölzen die Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lichteinwirkungen von den auch zu Nachtzeiten beleuchteten Gewächshausanlagen zu vermindern. Darüber hinaus waren weder auf diesem Grundstück noch auf dem Grundstück Corrensstraße 45 (Flurstück Nr. 1418/3) weitere Pflanzgebote festgesetzt. Nach der Bestandsaufnahme der Gehölze zu diesem Bebauungsplan und der Aktualisierung vom November 2014 befindet sich auf dem Grundstück Corrensstraße 45 (Fl. Nr. 1418/3) zwar ein gehölzreicher Hausgarten, dieser ist jedoch nicht der schützenswerten Feldgehölzhecke zuzurechnen. Abgesehen von der mit Pflanzerverhaltung gebot belegten Fläche auf dem Grundstück Corrensstraße 45 befindet sich die Feldgehölzhecke ausschließlich auf dem westlich angrenzenden Grundstück Im Rotbad 51-57 (Fl. Nr. 1646/3) und ist dort durch Festsetzung im BPlan 428 geschützt. Das entfallende „Pflanzgebot für Laubgehölze an Gewächshäusern“ im Vorgängerbebauungsplan wird durch die festgesetzten Pflanzgebote PFG 1-4 mit 18 Großbäumen und 11 Kleinbäumen kompensiert.</p> <p>2. Mauer zur Straße Im Rotbad Die Steine der Natursteinmauer sind miteinander vermörtelt, es handelt sich also nicht um eine Trockenmauer. Die vorhandene Natursteinmauer muss aus bautechnischen Gründen während der Baumaßnahmen abgetragen werden. Sie wird durch eine neue Mauer mit Natursteinvormauerung ersetzt. Regelungen zur Ausführung der neuen Mauer werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Mauer wurde ebenso wie das übrige Plangebiet auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die floristische Untersuchung¹ kam ebenso wie die Erfassung der Fauna zum Ergebnis, dass im Bereich der Mauer keine geschützten Arten vorkommen.</p>
Stellungnahme 3	<p>Mit meinen Bedenken beziehe ich mich auf die vorgesehene Bebauung gegenüber den Flurstücken 1646/3, 1646/4, 1418/3 sowie 1646. Hier wird zwar oberirdisch die Bebauungsgrenze weitgehend eingehalten, unterirdisch grenzen aber die vorgesehene Tiefgaragen direkt an die Nachbargrundstücke. Ist es nach geltendem Baurecht gestattet, dass den bestehenden Gehölzen buchstäblich das Wurzelwerk zerstört und das Wasser abgegraben wird? Es muss gewährleistet werden, dass während der Bau-</p>	<p>Die Feldgehölzhecke auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist im Bebauungsplan 428 „Im Schönblick/Corrensstraße“ zur Erhaltung festgesetzt. In Bezug auf Gehölze ist davon auszugehen ist, dass die Ausdehnung des Wurzelwerks in etwa dem der Krone entspricht. Der nördliche Teil der Hecke befindet sich demnach ausschließlich auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1646/3. Die Hecke wird während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Beschädigung geschützt.</p>

¹ Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan „Corrensstraße/Im Rotbad Teil II“, Thomas Haupmann, September 2015, S. 8ff.

	<p>phase nicht auch Gehölze auf benachbarten Flurstücken entfernt werden. Nach den Maßgaben des Grünordnungsplans der Stadt müssen hier vom Eigentümer bestimmte Bäume, so sie denn abgestorben sind, ersetzt werden.</p> <p>Auch stellt sich die Frage, ob nicht das Habitat-Gutachten, das Nist- und Bruthilfen für Vögel und Fledermäuse vorsieht, reine Makulatur ist, wenn das benötigte Umfeld nicht mehr vorhanden ist. Aus diesen Gründen ist es wünschenswert, dass auf den Bau von einigen Tiefgaragenplätzen zugunsten des Schutzes der vorhandenen Vegetation verzichtet wird.</p> <p>Der Bebauungsplan von 1995 sieht auf dem Flurstück 1418/3 keine weitere Bebauung und ein Pflanzgebot für Laubgehölze vor. Zudem lässt er keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu. Dieser Tatbestand wird schon jetzt durch die geplante Überbauung der Baugrenze von Flurstück 1418/3 und Flurstück 1446 weitgehend umgangen. Es sollte daher die gesamte an diese beiden Flurstücke grenzende Hecke bis zur Straße „Im Schönblick“ als schützenswert erachtet und in die Planung einbezogen werden.</p>	<p>Geschützt ist die Gesamtstruktur „Feldgehölzhecke“, die grundsätzlich aus robusten, schnitt- und störungstoleranten Gehölzarten besteht. Die eventuelle Beschädigung einzelner Wurzeln oder Äste im Randbereich führt nicht zu einer nennenswerten Beeinträchtigung von Einzelgehölzen bzw. der geschützten Gesamtstruktur.</p> <p>Die Tiefgaragen grenzen nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenzen an. In einem Teilbereich ist jedoch der Abstand von TG-Außenwand zur Grundstücksgrenze gering. Hier muss bei der Erstellung der Baugrube mit kleinem Gerät gearbeitet oder ggf. Handausschachtungen vorgenommen werden.</p> <p>Die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Vogelarten sind hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert. Es ist davon auszugehen, dass diese in der näheren Umgebung ausreichende adäquate und unbesetzte Ersatzhabitate finden können. Hierbei wird auch die Nähe zu ausgedehnten Grün- und Gehölzbeständen berücksichtigt. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen im Plangebiet einzelne Bäume mit Brutmöglichkeiten für in Baumhöhlen brütende Vogelarten verloren. Das Anbringen künstlicher Nisthilfen in den verbleibenden Gehölzstrukturen (Bereich mit Pflanzeraltungsgebot an der westlichen Grundstücksgrenze) ist deshalb eine geeignete Maßnahme, um die geringfügigen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für Höhlenbrüter zu mildern. Zur Stützung der Populationen gebäudebrütender Vogelarten ist die Anbringung von Nisthilfen für Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler an den geplanten Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich in den Durchführungsverträgen abgesichert. Für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse konnten im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden werden.²</p> <p>Im Vorgängerbebauungsplan Nr. 428 waren auf dem Grundstück Corrensstraße 45 (Flurstück Nr. 1418/3) <u>keine</u> Pflanzgebote festgesetzt. Auf dem Grundstück Corrensstraße 41 (Flurstück Nr. 1646) war nur ein lineares „Pflanzgebot für Laubgehölze an Gewächshäusern“ festgesetzt. Dieses hatte nach dem Grünordnungsplan und der Begründung des Bebauungsplanes insbesondere den Zweck durch eine dichte Abpflanzung der Gewächshäuser mit Laubgehölzen die Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lichteinwirkungen von den auch zu Nachtzeiten beleuchteten Gewächshausanlagen zu vermindern.</p>
--	---	---

² Entwicklung Corrensstraße, Stadt Tübingen – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – HPC AG, 16.09.2015

		<p>Im Übrigen war auf diesem Grundstück auf Grund des großzügig bemessenen Baufensters eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung zulässig.</p> <p>Die Hecke auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken ist bereits im Bebauungsplan Nr. 428 zur Erhaltung festgesetzt. Eine Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet ist deshalb nicht erforderlich.</p>
Stellungnahme 4	<ul style="list-style-type: none"> - Das Haus an der Corrensstr. auf Höhe der Corrensstr. 42/44 ist 1 Stockwerk zu hoch geplant. Die durch diese Höhe entstehende Beschattung unserer Fenster in Haus 44 ist nicht zumutbar. Vor 5 Jahren beim Bau der Corrensstr. 36-46 wurden nur 4 Stockwerke genehmigt! Wir beantragen daher, auch gegenüber nur 4-stockig zu genehmigen. - Außerdem steht das besagte Haus sehr dicht an der Straße. 2009/2010 bei unserem Bau wurden sogar Balkone an der Rückseite der Häuser nicht genehmigt, da angeblich Grenzen/Abstände nicht eingehalten wurden!! - Ganz Wichtig:! Die Parksituation in der Corrensstr. und Schönblick ist jetzt schon extrem angespannt. So parken täglich und nachts 12-18 Autos aus 36-46 an der Straße, weil auch in diesen Häusern zu wenig Tiefgaragenstellplätze gebaut wurden. Wenn sie nun auf der anderen Seite 3 Tiefgaragenausfahrten, 2 davon in der Corrensstr. planen, fallen diese Parkplätze weg! Eine Ausfahrt im Rotbad würde völlig ausreichen (in 36-46 hat auch nur eine und das klappt super). <p>Wohin mit den Autos?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Und noch Wichtiger:! Auch in der neuen Anlage planen sie jetzt schon viel zu wenig Stellplätze. Wo sollen die zukünftigen Bewohner ihren Zweitwagen parken? ganz zu schweigen von Besuchern der Bewohner und den Besuchern der geplanten Geschäfte??? <p>So geht es auf jeden Fall nicht. Sie müssen heute 2 Autos pro Wohnung planen, das in dieser Preislage von Wohnungen die Menschen Doppelverdiener sind, wo jeder sein Auto hat! Wir beantragen, dass eine deutlich größere Tiefgarage mit nur einer Ausfahrt genehmigt wird, außerdem eine Fläche für Besucherautos und Geschäfte.</p>	<p>Für die Bebauung Corrensstraße 36-46 wurde 2006 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan maßgeschneidert entsprechend den Planungen des Bauträgers aufgestellt. Für Planänderungen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden im Baugenehmigungsverfahren großzügige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der Baugrenzen durch die eingeschossigen Anbauten der „Hobbyräume“ im Gartengeschoss sowie für eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 um 15% erteilt. Balkone an der Nordseite wurden nicht beantragt, sie hätten jedoch zu weiteren Überschreitungen der Baugrenzen und der zulässigen GRZ geführt.</p> <p>Die Gebäudezeilen Corrensstraße 40/42 und 44/46 sind im Übrigen an der Talseite ebenfalls 5-geschossig, da die bis zu 2,50 m hohen Gartengeschosse mitzuzählen sind.</p> <p>Das angesprochene Haus 3 hält- wie die anderen geplanten Gebäude an der Corrensstraße auch – einen größeren Abstand zur Nachbarbebauung auf der anderen Straßenseite ein, als nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen erforderlich ist.</p> <p>Zur konkreten Einschätzung der durch die Planung bedingten Verschattung wurde zusätzlich eine Verschattungsstudie⁴ erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass die geplanten Gebäude zwar an den Stirnseiten der Gebäude Corrensstraße 36-46 insbesondere zu Einschränkungen der möglichen direkten Sonneneinstrahlung im Winterhalbjahr führen, die Anforderungen hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der Nachbargebäude jedoch grundsätzlich erfüllt werden. Damit hält sich die zusätzliche Verschattung in einem vertretbaren Rahmen.</p> <p>Nach der Schalltechnischen Untersuchung³ liegt die Belastung der Nachbarbebauung an der Corrensstraße durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen ca. 10 dB(A) unterhalb derjenigen an der Straße „Im Rotbad“.</p>

³ Schalltechnische Untersuchung zu zwei geplanten Tiefgaragen, Wohnanlage Corrensstraße / Im Rotbad Teil II, GN Bauphysik, 22.05.2015

		<p>Das Plangebiet hat durch die Lage an zwei Straßen den Vorteil, dass eine Erschließung nicht nur von einer Seite möglich ist und so die Auswirkungen der Neubebauung auf die Umgebung verteilt werden können. Eine Entlastung der Anwohner an der Corrensstraße durch den Verzicht auf eine Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle würde zu einer gleichzeitigen unverhältnismäßigen Mehrbelastung der Anwohner am Rotbad sowie zu erheblich höheren Baukosten führen.</p> <p>Die Vorhabenplanung erfüllt in Bezug auf die Stellplatzzahl die mit der Stadt abgestimmten Vorgaben aus der städtebaulichen Planungskonkurrenz von 1,2 Stpl./WE. Da ein Wohnungsgemeinschaft unterschiedlich großer Wohnungen und ein Anteil von 10% Mietwohnungen mit einem reduzierten Mietzins errichtet werden sollen, wird die Anzahl an Stellplätzen für die Wohnungen als ausreichend angesehen.</p> <p>Für die gewerbliche Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für Kunden-/Besucherstellplätze an der Corrensstraße festgesetzt.</p> <p>Die konkrete Anzahl der nach LBO erforderlichen Stellplätze ist dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
Stellungnahme 5	<p>Bedenken bestehen seitens meiner Mandanten insbesondere gegen die vorgesehenen Festsetzungen betreffend das ihrem Grundstück nächstgelegene sogenannte Haus 1. In Anlehnung an § 15 Abs. 1 BauNVO sind insoweit insbesondere die Lage und der Umfang der Anlage zu beanstanden. Mit der Lage ist der konkrete Standort des Vorhabens gemeint, mit dessen Umfang sind dessen Fläche und Höhe angesprochen. Letztere unterscheiden sich diesseitiger Auffassung nach von den übrigen im Gebiet vorgesehenen, in Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter stehende und diesen prägenden Anlagen.</p> <p>Haus 1 soll ausweislich der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine Firsthöhe von 435,70 m üNN sowie über Traufhöhen von 434,60 m üNN auf der Hangseite und 434,80 m üNN auf der Talseite verfügen. Unter Berücksichtigung der Geländehöhen ergibt sich damit auf der Hangseite eine Gebäudehöhe von 9,05 m und auf der Talseite eine Gebäudehöhe von 12,25m. Damit überragt dieses Haus 1 das Wohngebäude meiner Mandanten deutlich. Die veranschaulicht ein Vergleich mit den zeichnerischen Darstellungen der Anlage 2 zum VEP, darin ist die Firsthöhe des Gebäudes meiner Mandanten lediglich mit 434,50 üNN verzeichnet.</p>	<p>Das Gebäude „Haus 1“ fügt sich hinsichtlich der Lage, der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhe in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass die Firsthöhe von Haus 1 mit 435,70 m ü. NN nur um ca. 0,80 m über der Firsthöhe des Nachbargebäudes Im Schönblick 38 mit ca. 434,90 m ü. NN liegt, kann nicht von einer besonderen Beeinträchtigung auf Grund der Höhe des geplanten Gebäudes „Haus 1“ gesprochen werden.</p> <p>Eine Veränderung der Höhenlage erscheint auf Grund der sich daraus ergebenden Konsequenzen unverhältnismäßig. Eine Veränderung der Höhenlage des Gebäudes hätte Auswirkungen auf weitere Teile des Plangebiets. Die Höhenlage der Geländeterrassen sowie die Höhenlage der Zufahrten zu</p>

<p>Es wäre zu begrüßen, wenn das Gelände für Haus 1 im Vergleich zum Bestand nicht oder wesentlich geringer aufgefüllt würde, und Haus 1 insgesamt auf einem tieferen Geländeniveau errichtet würde, wenn also die EFH gegenüber der derzeitigen Planung abgesenkt würde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf diese Weise würde Haus 1 höhenmäßig dem Gebäude gleichen Bautyps, nämlich Haus 2, angeglichen werden können. Darüber hinaus könnte der Höhenversatz innerhalb der Tiefgarage vermieden werden. Offensichtlich soll unter den Gebäuden eine einheitliche Tiefgarage errichtet werden, wie sich nicht nur aus Anlage 2 zum VEP, sondern auch aus dem Bebauungsplan ergibt. Das Fahrbahnniveau der Tiefgarage unterhalb von Haus 1 soll sich auf 419,35 m üNN befinden, dasjenige unterhalb von Haus 4 auf einem Niveau von 418 m üNN. Dies bedeutet, dass beim Übergang innerhalb der Tiefgarage ein Höhenunterschied von 1,35m überwunden werden muss. Würde hingegen Haus 1 um dieses Maß abgesenkt werden, so könnte die Schräge innerhalb der Tiefgarage vermieden werden. Haus 1 würde Haus 2 angeglichen werden und das bestehende Gelände zwischen der Straße „Im Schönblick“ und Haus 1 brauchte nicht in dem bislang vorgesehenen Umfang aufgefüllt zu werden. Zugleich hätte dies zur Folge, dass Haus 1 höhenmäßig nicht über das Gebäude meiner Mandanten hinausragt. - Eine Verschattung des Gebäudes meiner Mandanten würde so auf ein Minimum reduziert werden. Zu bedenken ist nämlich, dass die Verschattungsstudie, die den Beteiligungsunterlagen beigelegt ist, die Situation nicht unter Berücksichtigung des Gebäudes meiner Mandanten darstellt. So stellt zwar Plan 4 eine Situation dar, bei der der Schatten in Richtung des Grundstücks meiner Mandanten fällt; deren Grundstück selbst insbesondere das Wohngebäude meiner Mandanten, ist aus dem Plan jedoch nicht ersichtlich. Gleiches gilt für die übrigen Pläne wie etwa Plan 7, Plan 10 und insbesondere die dreidimensionalen Darstellungen, die die Nachbarbebauung außerhalb des Plangebiets nicht wiedergeben und - zumindest, soweit sie der Verschattungsstudie beigelegt sind – keinen Schattenwurf in östlicher Richtung darstellen. <p>Nach allem erscheint es mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot sinnvoll und notwendig, das Gelände für Haus 1 nicht oder wesentlich geringer anzuheben und Haus 1 auf einem tieferen Geländeniveau zu errichten. Auf</p>	<p>der nördlichen Tiefgarage sowie der Tiefgarage selbst und weiterer mit der Tiefgarage in Verbindung stehender Gebäude müssten auf Grund der gegenseitigen Abhängigkeiten ebenfalls verändert werden. Die Höhenlage dieser Elemente des Gesamtvorhabens wie auch von Haus 1 selbst sind jeweils auf die Höhenlage der angrenzenden Straßen angepasst, der Bezug insbesondere zur stark geneigten Corrensstraße und damit eine der besonderen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs würde stark beeinträchtigt.</p> <p>Das angesprochene Haus 1 hält - wie die anderen geplanten Gebäude auch – einen größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein, als nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen erforderlich ist. Damit sind die grundsätzlichen Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung erfüllt. Zur konkreten Einschätzung der durch die Planung bedingten Verschattung wurde zusätzlich eine Verschattungsstudie⁴ erarbeitet. In dieser ist zwar das Bestandsgebäude Im Schönblick 38 nicht dargestellt, auf Grund der Lage von Haus 1 im Nordosten des genannten Gebäudes ist eine Verschattung grundsätzlich nur in den Morgenstunden denkbar. Die angesprochenen Pläne 4,7 und 10 zeigen auch jeweils die Verschattung morgens um 9 Uhr. In den Plänen, die die Verschattung zur Mittagszeit (12 Uhr) und später am Tag (15 bzw. 17 Uhr) zeigen, fällt von den Gebäuden im Plangebiet kein Schatten auf das betreffende Grundstück. Damit hält sich die zusätzliche Verschattung in einem vertretbaren Rahmen.</p>
--	--

⁴ Verschattungsstudie Wohnbebauung Corrensstraße Tübingen, vielmo architekten gmbh, 22.09.2015

	<p>diese Weise würde – als Nebeneffekt innerhalb des Plangebietes selbst – auch die Verschattung der westlich von Haus 1 gelegene Gebäude innerhalb des Plangebietes entsprechend reduziert werden.</p> <p>Aus diesem Grund bitte ich Sie Namens und im Auftrag meiner Mandanten, die mit der Planung befassten Gremien entsprechend zu informieren, diese Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und mich über das Ergebnis der Abwägung anschließend zu unterrichten.</p>	
Stellungnahme 6	<p>1. <u>Gebäudehöhen und Lage der Gebäude</u></p> <p>Aus folgenden Gründen wird ausdrücklich angeregt, die Gebäudehöhen durch Verzicht auf die fünften Stockwerke der Häuser 2 und 3 und/oder entsprechende Tieferlegungen dieser Häuser sowie der Gebäude 2, 7, 8 und 9 unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes zu reduzieren, so wie dies planungsrechtliche und bauordnungsrechtlich bei der Realisierung der Gebäude Corrensstr. 36-46 verlangt wurde. Hilfsweise wird insoweit angeregt, die geplanten Gebäude 1, 2, 3 und 6 um mindestens 5m nach Südwesten in das Baugrundstück hinein zu verschieben.</p>	<p>Zu 1. Gebäudehöhen und Lage der Gebäude</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren gilt das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. BauGB, nach dem die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander abzuwägen sind.</p> <p>Die Höhenlage der Gebäude und des Geländes kann 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 werden. Durch eine weitere Tieferlegung des Geländes ginge der Bezug zur Corrensstraße und damit eine der besonderen Qualitäten des Entwurfs verloren. 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. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Haus 2 ebenso wie Haus 7, 8 und 9 bereits jetzt viergeschossig und nicht - wie in Stellungnahme 6 ausgeführt - fünfgeschossig ist.</p> <p>Die geplanten Gebäude wurden so angeordnet, dass Durchblickmöglichkeiten quer und diagonal auch von außerhalb des Plangebiets möglich sind, innerhalb des Plangebiets gut nutzbare Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Verschiebung der Gebäude hätte auf Grund der ge-</p>

	<p>1.1 Zunächst ist hierzu zu rügen, dass die jetzt vorliegende Planung nicht den Wettbewerbsplanung entspricht. So wurde Haus 1 (Grundstück, Corrensstr. 45) gegenüber der Wettbewerbsplanung um ca. 20-25% verlängert und reicht deshalb nun bis fast an den Gehweg heran. Dieses Haus nimmt den Häusern an der Corrensstr. bis in die oberen Stockwerke die Abendsonne (dazu noch später). Dementsprechend wird ausdrücklich angeregt, dass das Haus 1 wieder so weit von der Corrensstraße abrückt, wie es beim Siegerentwurf geplant war. Hinsichtlich des Hauses 3 gilt Gleiches. Auch dieses verschattet nach der jetzigen Planung ganztätig große Bereiche der Gebäude Corrensstraße 43-46 und entspricht in seiner Lage nicht dem Siegerentwurf. Hier wird ausdrücklich angeregt, das Gebäude wie im Siegerentwurf wieder von der Corrensstraße abzurücken.</p>	<p>gegenseitigen Abhängigkeiten Auswirkungen auf die Tiefgaragen und ihre Zufahrten, die Ausformung der Geländeterrassen und die Freiflächen innerhalb des Gebiets.</p> <p>Eine Vergrößerung der Grundflächen zur Kompensation der durch eine Reduzierung der Geschossigkeit entfallenden Wohnfläche und eine Verschiebung der Gebäude würden einen neuen städtebaulichen Entwurf bedingen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf, der gerade wegen seiner hohen städtebaulichen Qualität zur Realisierung ausgewählt wurde, könnte nicht weiter verwendet werden.</p> <p>Zu 1.1 Eine Planungskonkurrenz dient dazu mehrere städtebauliche und gestalterische Lösungen für eine geordnete bauliche Entwicklung des Plangebiets aufzuzeigen. Die Arbeiten haben einen Vorentwurfsstand und sind auf Grund der geringen Bearbeitungszeit nicht detailliert ausgearbeitet und abgestimmt. Der Siegerentwurf war deshalb im weiteren Verfahren zu überarbeiten. Diese Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde durch eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI), der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI), den Vorhabenträgern, den Planern und der Verwaltung begleitet. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erfolgten nicht nur die erwähnten Änderungen sondern eine Vielzahl von Änderungen, viele davon auf Wunsch der AWI oder der BI.</p> <p>Zur konkreten Einschätzung der durch die Planung bedingten Verschattung wurde eine Verschattungsstudie⁵ erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass die geplanten Gebäude zwar insbesondere an den Stirnseiten der Gebäude Corrensstraße 36-46 zu Einschränkungen der möglichen direkten Sonneneinstrahlung insbesondere im Winterhalbjahr führen, die Anforderungen hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der Nachbargebäude jedoch grundsätzlich erfüllt werden. Von Haus 1 fällt ausweislich der Verschattungsstudie auf Grund des großen Abstandes zum nächstgelegenen Gebäude an der Corrensstraße (Im Schönblick 42) von ca. 44 m <u>kein</u> Schatten auf bestehende Gebäude an der Corrensstraße. Haus 3 verschattet Teile der Stirnseiten der Gebäude Corrensstraße 40 und</p>
--	--	--

⁵ Verschattungsstudie Wohnbebauung Corrensstraße Tübingen, viemo architekten gmbh, 22.09.2015

	<p>1.2 Darüber hinaus wird ausdrücklich gerügt die nunmehr geplante Erdgeschossfußbodenhöhe der neuen Gebäude. Auch diese stellt sich in Verbindung mit den geplanten Gebäudehöhen als äußerst rücksichtslos gegenüber den Wohneinheiten unserer Mandanten dar, insbesondere wird bereits durch die geplante Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe gegen das planungsrechtliche Gebot einer gleichförmigen Belastung verstoßen. Im Rahmen der seinerzeit geplanten Bebauung mit den Gebäuden unserer Mandanten wurde sowohl im Bauungsplanverfahren als auch im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ausdrücklich eine Absenkung der Erdgeschossfußbodenhöhe verlangt, um eine zu hohe Gebäudeentwicklung und damit verbundene Beeinträchtigung der weiter nördlich angrenzenden Wohnhäuser zu verhindern. Dies führt nun im Ergebnis dazu, dass trotz gleicher Topografie auf den Grundstücken unserer Mandanten wie auch auf den Plangrundstücken die Erdgeschossfußbodenhöhe dort bei den Neubauten 2m höher liegen soll, als auf den Grundstücken unserer Mandanten. Diese einseitig zulasten unserer Mandanten geplante Festsetzung ist zu korrigieren, die Erdgeschossfußbodenhöhe der auf dem Grundstück unserer Mandanten anzupassen. Dies wird ausdrücklich angeregt.</p> <p>1.3 Darüber hinaus ist ausdrücklich zu rügen, dass im Verfahren ursprünglich gegenüber unserer Mandantschaft wie auch allgemein kommuniziert wurde, die geplanten Gebäude würden nicht höher als die Nachbargebäude (unserer Mandanten) und insgesamt nicht höher als 11m werden, tatsächlich werden jedoch nunmehr Höhen von 13m erreicht.</p>	<p>44 während des Sommerhalbjahrs nur an wenigen Tagen und nur in den späten Nachmittagsstunden. In der Winterzeit werden die Gebäude östlich der Corrensstraße durch das Haus 3 vormittags gar nicht und am Nachmittag nur teilweise verschattet. Damit hält sich die zusätzliche Verschattung durch Haus 3 in einem vertretbaren Rahmen. Das vorliegende Plankonzept stellt im Übrigen gerade für die Bebauung auf der anderen Straßenseite der Corrensstraße eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht dar. Der Bebauungsplan 428 lässt entlang der Corrensstraße eine Bebauung mit einem durchgehenden Gebäuderiegel von 50 m Länge und 14 m Höhe zu.</p> <p>Zu 1.2: Zur Höhenlage des Geländes und der geplanten Gebäude s. Stellungnahme zu Ziff. 1</p> <p>Zu 1.3: Gleich oder ähnlich lautende Forderungen wurden von der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI) mehrfach formuliert. In den vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Eckpunkten waren keine Aussagen zur Höhenentwicklung auf dem Grundstück Corrensstraße 41 enthalten. Im Grundsatzbeschluss über den städtebaulichen Entwurf hat der Planungs-</p>
--	---	---

	<p>1.4 Wie erwähnt, wurde gerade im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betreffend die Grundstücke unserer Mandanten in den Abwägungsprozessen ausdrücklich hervorgehoben, dass gewährleistet werden sollte eine gleichförmige Besonnung der nördlich anschließenden Grundstücke am Grundstücksbeginn (nicht vor den Fenstern). Aus diesem Grund wurden seinerzeit die Gebäude unserer Mandanten zur Corrensstraße hin verschoben. Es ist nun kein städtebaulicher Grund ersichtlich, diese ursprüngliche städtebauliche Idee, die auch und gerade dem Nachbarschutz diene, nicht im vorliegenden Fall fortzuführen mit der Folge einer Verschiebung der geplanten Gebäude nach Südwesten.</p> <p>1.5 Gerade im Hinblick auf das planungsrechtliche Verbot einseitiger Belastungen ist darüber hinaus zu rügen, dass zwar im bisherigen Verfahren auf die privaten Belange eines einzelnen Grundstückseigentümers im Schönblick Rücksicht genommen wurde und zu dessen Gunsten das Haus Nr. 4 um 1 Geschoss reduziert und darüber hinaus auch noch dessen der Erdgeschossfußbodenhöhe abgesenkt wurde. Dass diesem berechtigten Einzelinteresse in Rahmen des vorliegenden Entwurfs nachgekommen wurde, ist zwar grundsätzlich in Ordnung. Nicht nachvollziehbar und einseitig belastend ist jedoch der Umstand, dass dieses berechnete Einzelinteresse berücksichtigt wurde, den völlig gleich gelagerten Interessen unserer Mandanten an einer Absenkung insbesondere der Gebäude 2, 3, 7, 8 und 9 jedoch in keinsten Weise Rechnung getragen wurde. Diese einseitige Berücksichtigung privater Interessen andererseits ist nicht hinnehmbar, unverständlich und auch rechtswidrig.</p> <p>1.6 Was dabei die tatsächliche Beeinträchtigung der Wohneinheiten unserer Mandanten wie auch die städtebauliche Entwicklung anbelangt,</p>	<p>ausschuss in seiner Sitzung am 13.04.2015 diesbezüglich ebenfalls keinen Beschluss gefasst, es sind auch keine entsprechenden Zusagen von Seiten der Stadt erfolgt.</p> <p>Zu 1.4: Es handelt sich hier um ein neues städtebauliches Konzept und nicht um die Weiterführung des der Nachbarbebauung zugrunde liegenden Entwurfs. Für die Neubebauung ist eine eigene Abwägungsentscheidung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander zu treffen.</p> <p>Zu 1.5: Diese Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde durch eine Arbeitsgruppe u. a. mit Vertretern der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI), der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI), den Vorhabenträgern, den Planern und der Verwaltung begleitet. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erfolgte eine Vielzahl von Änderungen, viele davon betrafen private Belange unterschiedlicher Anwohner. Es wurde neben dem Gebäude Haus 4 auch das Gebäude Haus 2 um ein Geschoss verringert. Bei diesem Gebäude wurde zudem die Grundfläche reduziert und die Firstrichtung gedreht. Es wurde außerdem nicht nur die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe von Haus 4 sondern auch die Höhenlage der anderen Gebäude sowie der Geländeterrassen um 40 cm verringert. Die ursprünglich zwei Tiefgaragen mit Zufahrt von der Corrensstraße wurden zu einer zusammengefasst und haben jeweils eine gemeinsame Einfahrts- und Ausfahrtsrampe. Von diesen Änderungen profitierte sowohl die westliche Nachbarbebauung Im Rotbad / Im Schönblick wie auch die östliche Bestandsbebauung an der Corrensstraße. Von einer einseitigen Berücksichtigung der privaten Interessen eines Einzelnen kann vor diesem Hintergrund also nicht die Rede sein.</p> <p>Zu 1.6: Den Gremien lagen zum Auslegungsbeschluss korrekte Planunterlagen vor,</p>
--	--	--

	<p>so ist dazu ergänzend zum Vorstehenden auf die beigefügte Visualisierung der Höhenverhältnisse betreffend des Bestandsgebäude Corrensstraße 44 und das geplante neue Gebäude Haus 3 zu verweisen. aufgrund der den Gremien bisher vorliegenden Planungen, die z.T. auch noch fehlerhaft waren, waren diese Höhenverhältnisse aufgrund der gewählten Maßstäbe realistisch nicht nachvollziehbar. Die beigefügte Visualisierung mit Blick von der Straßenmitte zeigt die Gebäudedekante von Haus 3 senkrecht auf die Straße projiziert in nahezu gleicher Entfernung von der Straße wie die Front von Haus 44. Die Haushöhe wurde dabei anhand der Fluchtlinien konstruiert, wie sie aus dieser Perspektive erscheinen. Hier wird nun mehr als deutlich, welche Ausmaße die geplanten Gebäude entlang der Corrensstraße einnehmen würden und welche erdrückende Wirkung sie gegenüber den Gebäuden unserer Mandanten einnehmen würden. Dies kann auch städtebaulich nicht gewollt sein (Skizze auf der Grundlage einer Fotografie des Straßenraums als Anhang zur Stellungnahme).</p> <p>1.7 Wie dargelegt, würde eine Realisierung der vorliegenden Planung aufgrund der Dichte, der Topografie und der Erdgeschossfußbodenhöhen in Verbindung mit der Geschossigkeit wie auch dem Heranrücken an die Corrensstraße nicht nur eine städtebauliche Negativwirkung entfalten, sondern insbesondere zu einer Ungleichbehandlung unserer Mandanten wie auch zu einer erdrückenden Wirkung der geplanten Gebäude im Verhältnis zu den Gebäuden unserer Mandanten führen. Damit nicht genug: Gerade aufgrund der Stellung der Gebäude und deren Höhe würde es zu einer erheblichen und nicht hinnehmbaren Verschattung der Wohneinheiten unserer Mandanten kommen, die im berechtigten Vertrauen auf eine zukünftige verträgliche Planung erhebliche Aufwendungen für den Erwerb ihrer Einheiten betrieben haben.</p> <p>Betrachtet man nun die vorliegenden Verschattungsstudien, insbesondere die des von dem Vorhabenträger beauftragten Architekten, so zeigt sich, dass diese einer kritischen Überprüfung nicht standhalten. So fällt zunächst auf, dass der Nordpfeil nicht korrekt ist. Er hat gegenüber dem amtlichen Stadtplan und der „Anlage 1 zur Vorlage 232a/2015“ übereinstimmend eine Missweisung von ca. 8° Richtung</p>	<p>aus denen sowohl die Erdgeschossfußbodenhöhen wie auch der First- und Traufhöhen der geplanten Bebauung wie auch der genehmigten Höhen der Bestandsbebauung in m ü. NN hervorging.</p> <p>Unterschiedliche Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft sind im bebauten Bereich üblich und in der näheren Umgebung des Plangebiets an vielen Stellen vorhanden. Eine erdrückende Wirkung kann ausgeschlossen werden, da zwischen der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 und dem Plangebiet eine Straße liegt, die geplanten Baukörper mit ihrer Schmalseite nach Nordosten orientiert und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht nur eingehalten werden, sondern die Abstände insbesondere zur Corrensstraße deutlich über das gesetzliche Maß hinausgehen. Ein Unterschied in der Höhenlage in m ü. NN ergibt sich sowohl durch die vorhandene Topographie wie auch durch die Modellierung des Geländes in mehrere Geländeterrassen. Betrachtet man die absoluten Gebäudehöhen so ist festzustellen, dass die Gebäudehöhen des geplanten Gebäude Haus 3 im Traufbereich nur ca. 1 m bzw. im Firstbereich ca. 2,6 m über der Gebäudehöhe der Bestandsgebäude Corrensstraße 40/42 und 44/46 liegen.</p> <p>Zu 1.7: Es gibt im Stadtgebiet nur wenige für eine Innenentwicklung vergleichbar gut geeigneten Flächen. Angesichts des Wohnungsmangels in Tübingen liegt eine angemessene Ausnutzung der Fläche des Plangebiets im öffentlichen Interesse.</p> <p>In Bezug auf die Dichte ist bei gleicher Berechnungsmethode folgendes festzustellen: Die Grundflächenzahl GRZ der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 beträgt 0,46, die GRZ innerhalb des Plangebiets beträgt im WA1 0,21 und im WA2 0,36. Die Geschossflächenzahl GFZ der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 liegt bei 1,38, innerhalb des Plangebiets beträgt diese im WA1 0,7 und im WA2 nach Abzug der Fläche des Quartiersplatzes 1,3. Die Dichtewerte liegen damit alle unterhalb der in der unmittelbaren Nachbarschaft auf dem Grundstück der Mandanten vorhandenen Werte.</p> <p>Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude mit maximal 4 Geschossen bergseits und 5 Geschossen talseits entspricht der Geschossigkeit der Gebäudezeilen Corrensstraße 40/42 und 44/46. Diese sind ebenfalls an der Bergseite 4-geschossig und an der Talseite 5-geschossig, die bis zu 2,50 m hohen Gartengeschosse und die zurückgesetzten Dachgeschosse sind da-</p>
--	--	---

	<p>West. Diese macht einen Fehler von gut 1/2h bei der Beschattungsrichtung aus und bei wintertypisch flachen Sonnenständen u. U. große Unterscheide in der Schattenlänge. Auch sind die Uhrzeitangaben auf den einzelnen Plänen unvollständig. Entscheidend ist insoweit aber lediglich der Sonnenstand bei gleichen Zeitmaßstäben. Entsprechende Darstellungen sind dementsprechend nur als allgemeine Illustrationen des Schattenwechsels im Lauf von Jahres- und Tageszeiten brauchbar, nicht aber für eine tatsächliche und insbesondere quantitative Beurteilung des Sachverhalts.</p> <p>Es werden die Schattenstände an 4 Stichtagen dargestellt, wovon letztlich nur der 17.1. sachlich von Interesse ist. Dabei wird die Darstellung der Uhrzeiten 9, 12 und 15 Uhr der Realität nicht gerecht. Das Maximum der Verschattung ist kurz nach 14 Uhr. Insoweit wird zwar der Sommeranfang in der Studie als bedeutsam dargestellt, nicht jedoch, was viel wichtiger wäre, der Winteranfang, also der Zeitpunkt der maximalen Beschattung. Dargestellt wird auch lediglich die Schattenlänge am Boden, eine Aussage über die Verschattung der Fassaden findet nicht statt. Auch entspricht die in dieser Studie behauptete Eigenverschattung nicht statt, es gibt mindestens 2-3 verschattungsfreie Stunden.</p> <p>Auch insoweit fügen wir in der Anlage eine entsprechende korrekte Verschattungsstudie bei, aus deren Tabellen sich ergibt, dass eine massive Verschattung in der Winterzeit stattfindet, an den „kurzen“ Wintertagen würde nicht einmal eine 1-stündige Mindestbesonnung erreicht, mithin über einen Zeitraum von 8 Wochen (!). Insgesamt ist demnach festzuhalten, dass die Verschattungsstudie Architekten Vielmo fehlerhaft und ungenau ist. Ergänzend zu den beigefügten Unterlagen ist festzuhalten, dass die Sonnenstanddaten für Tübingen mit einem entsprechenden Onlineprogramm ermittelt wurden, welches für jeden Ort genauestens ist. Darüber hinaus wurden die Daten von www.stadtklima.stuttgart.de/?klima_sonnenstand hinzugezogen. Umgerechnet wurde auf der Basis der mittleren Sonnenzeit = Ortszeit, die für Tübingen von der mitteleuropäischen Zeit um ca. 1h und 20 min. abweicht (Verschattungsstudie in Tabellenform als Anhang zur Stellungnahme).</p>	<p>bei mitzuzählen. Die Grundflächen der geplanten Gebäude liegen zudem erheblich unter den Grundflächen der Gebäude Corrensstraße 39/38, 40/42 und 44/46.</p> <p>Zum Themenbereich „Verschattung“: Die Uhrzeitangaben sind vollständig, jeder Plan der Verschattungsstudie⁶ ist mit Datum und Uhrzeit der dargestellten Verschattungssituation versehen. Zusätzlich zu den Lageplänen mit Darstellung der Schattenlänge am Boden bzw. auf Gebäuden wurden für ausgewählte Zeitpunkte mit niedrigem Sonnenstand – 20.3. 17 Uhr, 23.9 17 Uhr, 17.1. 9 und 15 Uhr auch die Schattenlänge an den Fassaden in einer perspektivischen Darstellung aufgezeigt. Die Auswahl der Stichtage erfolgte nach den Vorgaben der einschlägigen DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“. Zusätzlich wurde noch der Tag des höchsten Sonnenstandes (21.6.) untersucht. Für eine ausreichende Besonnung ist nach dieser Norm eine mögliche Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (20.03. und 23.09.) von 4 Stunden sowie am 17.01. von 1 Stunde ausreichend. Eine Darstellung an anderen Tagen des Jahrs wie auch die Darstellung eines „Verschattungsmaximums“ ist zur Einschätzung, ob nach den Anforderungen der DIN eine ausreichende Besonnung gegeben ist, nicht notwendig.</p> <p>Die Verschattungsstudie wurde von Vielmo Architekten auf der Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells erstellt, in dem die Bestandsbebauung und die zukünftige Bebauung im Plangebiet sowie die Topographie berücksichtigt wurden. Basis für das 3D-Modell waren die Plandaten des Büros Ackermann + Raff sowie ein von einem Vermessungsbüro gefertigter, auf Gauß-Krüger-Koordinaten basierender Bestandsplan. Diese Plandaten sind georeferenziert, also exakt genordet. Die Nordrichtung wird dabei nicht von einem Nordpfeil auf ausgedruckten Planzeichnungen „her-</p>
--	--	---

⁶ Verschattungsstudie Wohnbebauung Corrensstraße Tübingen, vielmo architekten gmbh, 22.09.2015 und ergänzende Stellungnahmen von vielmo architekten vom 19.01.2016/22.01.2016

	<p>Letztlich ist noch festzuhalten, dass die der bisherigen Planung beigelegten Studien auch zusätzlich noch Unstimmigkeiten in der Darstellung und Bewertung aufweisen.</p> <p>Auch diese Ausführungen zeigen, dass hier unbedingt die Planung nachzujustieren, die Gebäude abzusenken und von der Corrensstraße abzurücken sind.</p> <p>1.8 Schlussendlich ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen das private Interesse unserer Mandantschaft an Beibehaltung der bisher vorhandenen Fernsicht, die – zumindest teilweise – durch Höhenreduzierung und Verschiebung der Gebäude erhalten bleiben könnte, bei der jetzigen Planung jedoch vollständig verloren ginge.</p>	<p>ausgemessen“.</p> <p>Der Sonnenstand wurde mit dem Programm „Tageslichtsystem“ von 3D Studio Max des Herstellers autodesk ermittelt und mit Vray gerendert. Das Programm errechnet auf der Grundlage des 3D-Modells und Angaben zu Datum, Uhrzeit und Geokoordinaten den genauen Sonnenstand und die sich daraus ergebende Verschattung. Es handelt sich bei 3D Studio Max um ein weltweit verwendetes Programm eines renommierten Herstellers für die professionelle Anwendung.</p> <p>Mit der Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 an den von der Verschattung durch die Neubebauung betroffenen Gebäudeteilen der Nachbarbebauung erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Am 20. März und am 23. September werden die Gebäude auf der anderen Seite der Corrensstraße durch die geplante Bebauung erst am späteren Nachmittag und dann auch nur im Bereich von Teilflächen der Stirnseiten verschattet. Eine mindestens vierstündige Besonnungsdauer entsprechend der DIN 5034-1 ist damit nachgewiesen. • Am 17. Januar wird die Stirnseite des Gebäude Corrensstraße 44 durch die Neubebauung morgens um 9 Uhr in einem Teilbereich geringfügig verschattet, dieser Teilbereich ist dafür um die Mittagszeit besonnt. Die Stirnseiten der Gebäude Corrensstraße 36 und 40 werden vormittags (9-12 Uhr) gar nicht und nachmittags nur teilweise beschattet. Eine mögliche Besonnungsdauer von 1 Stunde entsprechend der DIN 5034-1 ist damit gegeben. <p>Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Norm werden erfüllt, die zusätzliche Verschattung durch die Neubebauung bleibt in einem vertretbaren und im bebauten Bereich üblichen Rahmen.</p> <p>Zu 1.8: Die Anwohner mussten auf Grund des bestehenden Planungsrechts, das entlang der Corrensstraße Institutsgebäude mit einer Länge von 50 m und Höhe von max. 14 m zulässt, jederzeit mit einer Neubebauung innerhalb des Plangebiets und damit einer Einschränkung ihrer Aussicht in Richtung Süden und Westen rechnen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept lässt durch die Körnigkeit, die Orientierung der Schmalseiten der Stadtvillen nach Nordosten und die versetzte Anordnung der Baukörper Aus- und Durchblicke zu.</p>
--	---	--

	<p>2. <u>Dachform</u> In diesem Zusammenhang wird darüber hinaus zur Reduzierung der Gebäudehöhen angeregt, Flachdächer statt geneigter Dächer festzusetzen, wobei diese auch begrünt sein sollten. Flachdächer entsprechen den Dachformen der jüngsten Nachbarbebauung und führen, wird dargelegt, auch zur Höhenreduzierung. Daneben ist der ökologische Gesichtspunkt zu berücksichtigen, wonach begrünte Flachdächer das Niederschlagswasser besser zurückhalten als geneigte begrünte Dächer.</p> <p>3. <u>Tiefgaragen Zu- und Abfahrten</u></p> <p>3.1. Wie den entsprechenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 12.11.2014 zu entnehmen, wurde seinerzeit darauf gedrungen, die ursprünglich geplanten Schrägstellplätze entlang der Corrensstraße wegfällen zu lassen. Dies mit der korrekten Begründung, dass durch eine solche Anordnung von Stellplätzen eine erhöhte Unfallgefahr entstehe, da die Kreuzung zur Straße im Schönblick/Corrensstraße mit einem großen Radius ausgestattet sei und daher „... zu schnell befahren (sei)...“. Warum nun bei diesen eigenen Feststellungen der Träger öffentlicher Belange unmittelbar nach dieser „zu schnell befahrenen Kurve“ eine Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt festgesetzt werden soll, die zu (zumindest) gleichen Unfallgefahren wie die Anlage von Stellplätzen führt, ist unerfindlich. Genauso ist nicht nachvollziehbar, warum in diesem Zusammenhang nach den entsprechenden Stellungnahmen durch die Verwaltung auf ein umfassendes Verkehrsgutachten für die Corrensstraße verzichtet wurde. Dies, obwohl neben den obigen Feststellungen zur berücksichtigen ist, dass es sich bei der Corrensstraße um eine Durchfahrtsstraße handelt, die nicht nur für die Feuerwehr freigehalten werden muss, sondern auch und gerade für Krankenwagen, die das Paul-Lechler-Krankenhaus anfahren.</p>	<p>Zu 2. Dachform: 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. In der Fachwelt wird derzeit nur zwischen Dachneigungen über und unter 15° unterschieden. Der Aufbau des Gründaches hat in Bezug auf den Abflussbeiwert einen größeren Einfluss als die Dachneigung. Auf Grund der geplanten geringen Dachneigung von max. 11° (Haus 3-9) bzw. 14° (Haus 1, 2) besteht kein Unterschied zu einer Ausführung mit Flachdach.</p> <p>Zu 3. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten Zu 3.1: Das Zitat aus der Anregung der Fachabteilung Verkehrsplanung vom 12.11.2014 zum Planstand der Planungskonkurrenz lautet richtig: "Die Schrägstellplätze entlang der Corrensstraße jeweils <u>nördlich</u> der beiden Tiefgaragenzu- und ausfahrten können in der dargestellten Form nicht akzeptiert werden. Sie liegen u.a. viel zu dicht hinter der mit einem großen Radius gestalteten und daher zu schnell befahrenen Kurve zwischen Im Schönblick und Corrensstraße."</p> <p>Die genannten Stellplätze entlang der Corrensstraße sind in der Überarbeitung der Planung nach der Mehrfachbeauftragung entfallen. Zusätzlich wurde die Anregung der Verkehrsplanung die beiden Tiefgaragenzufahrten an der Corrensstraße senkrechter zum Fahrbahnrand anzuordnen, umgesetzt. Die nördliche der beiden Zu- und Ausfahrten dient nur der Zufahrt, die südliche der Ausfahrt. Hier besteht auf Grund der Lage der Ausfahrt und ihrer Ausgestaltung ausreichend Einsichtsmöglichkeit in die Corrensstraße. Im Übrigen handelt es sich bei der Corrensstraße um eine Tempo-30-Zone mit geringer Verkehrsbelastung. Bei einer Verkehrszählung am Donnerstag, 23.04.2015 im Bereich zwischen der Straße Im Rotbad und der Paul-Lechler-Straße wurden zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in Südrichtung 438 Kraftfahrzeuge und in Nordrichtung 354 KFZ registriert.</p> <p>Von Seiten der Fachabteilung Verkehrsplanung besteht mit der überarbeiteten Planung Einvernehmen.</p>
--	--	--

	<p>3.2. Auch entspricht diese Planung nicht dem Entwurf der Ausschreibungsbedingungen für den Architektenwettbewerb (August 2013). Hier hieß es unter Punkt 4.3 der Planungsaufgabe:</p> <p>„Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage angeboten werden. Die Erschließung der Tiefgarage soll von der Straße „Im Rotbad“ aus erfolgen. (...) Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung auf dem Grundstück Corrensstraße 45 sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.“</p> <p>Warum davon nun abgewichen werden soll, gerade in Kenntnis der verkehrlichen Problematik, ist unerfindlich.</p> <p>3.3 Das Gleiche gilt aber auch aus ökologischen Gründen: Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten an der Corrensstraße erfordern wegen ihrer Steilheit Rampenheizungen für den Winter. Dabei werden je Einfahrt/Jahr bei einer Anschlussleistung von 20 kW und 300 Betriebsstunden/Saison 6000 kWh Strom verbraucht. Das entspräche dem Jahresstromverbrauch von 2 Durchschnittshaushalten oder dem Ausstoß von 4,3 t CO₂/Rampe und Jahr, einer völlig überflüssigen Umweltbelastung.</p> <p>3.4 Letztlich stellt die jetzt geplante Tiefgaragenzu- und -abfahrt an der Corrensstraße auch eine nicht zur rechtfertigende Ungleichbehandlung dar. Bei der Planung der Gebäude Corrensstraße 36 – 46 hat die Stadtverwaltung eine von den Nachbarn vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt an der Corrensstraße abgelehnt. Es sei insoweit verwiesen auf die Sitzungsvorlage 50/2006, wo es heißt:</p> <p>„Alternative Ein- und Ausfahrten an der Corrensstraße wurden untersucht, aufgrund der durch die Topografie entstehenden problematischen Rampenbauwerke verworfen.“</p> <p>Genau diese problematischen Rampenbauwerke sollen nun jedoch unerklärlicherweise zugelassen werden.</p> <p>Es wird dementsprechend nochmals ausdrücklich angeregt, wie im</p>	<p>Zu 3.2:</p> <p>Bei der Ausschreibung der Planungskonkurrenz handelt es sich um die Formulierung der Planungsaufgabe durch den Auslober. Diese wurde abgesehen von den Städtebaulichen Eckpunkten weder durch die Universitätsstadt Tübingen erstellt noch durch Gremien der Stadt beschlossen. Auch ist in der Aufgabenstellung vom 11.12.2013 die zitierte Formulierung nicht enthalten.</p> <p>Der Ausschreibungstext unter Punkt 4.3 Parkierung lautet vielmehr: „Die für die Bebauung auf dem Flurstück 1646 (Corrensstraße 41) notwendigen Stellplätze können in einer oder mehreren Tiefgaragen angeboten werden. Die Erschließung der Tiefgarage/n soll <u>von den öffentlichen Verkehrsflächen</u> aus erfolgen.“</p> <p>In den vom Planungsausschuss am 14.10.2013 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkten ist zu Tiefgaragen keine Aussage enthalten.</p> <p>Zu 3.3:</p> <p>Im Wohnungsbau kommen elektrische Rampenheizungen üblicherweise nur dann zur Ausführung, wenn die Rampe steil und im überschneiten Bereich stark gewandelt ist oder die Räumung in schneereichen Regionen nicht sichergestellt werden kann. Dies trifft auf das Plangebiet nicht zu. Eine Rampenheizung ist nicht notwendig und nach Auskunft des Vorhabenträgers und des beauftragten Büros für Gebäudetechnik auch nicht geplant.</p> <p>Zu 3.4:</p> <p>Bei der Planung der Bebauung Corrensstraße 36-46 wurde die von Anwohnern der Straße Im Rotbad gewünschte Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt von der Straße Im Rotbad an die Corrensstraße abgelehnt, da dieses</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf Grund der Topographie zu problematischen Rampenbauwerken führt die zwischen den Gebäuderiegeln untergebracht werden müssten, • Nachteile hinsichtlich der Verkehrssicherheit mit sich bringt (Lage im Kurvenbereich der Corrensstraße).⁷ <p>Die betroffenen Nachbarn an der Straße „Im Rotbad“ werden durch die Tiefgaragenzufahrt der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 belastet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dann eine vergleichbare Belastung der Be-</p>
--	---	--

⁷ Sitzungsvorlage 146/2006, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Corrensstraße im Rotbad, Teil I“, Behandlung der der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

	<p>Entwurf der Ausschreibungsbedingungen eine einzige Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße „Im Rotbad“ festzusetzen.</p> <p>4. <u>Quartiersplatz</u></p> <p>Soweit ersichtlich, soll die öffentliche Verkehrsfläche (Quartiersplatz) in das Eigentum der Stadt Tübingen überführt und damit ein eigenständiges Grundstück werden. Nach den bisherigen Berechnungen betreffend das zulässige Maß der baulichen Nutzung sieht es aber so aus, als ob diese Grundstücksfläche bei der Berechnung der (zulässigen) Geschossfläche mitgerechnet worden sei. Das wiederum bedeutet, dass die GFZ auf (mindestens) 1,3 steigt, was nicht den Verhandlungen mit dem ursprünglichen Grundstückseigentümer (Land) entspricht. Die Landesregierung hat den Kaufpreis nachträglich ermäßigt mit der Begründung, die GFZ sei auf maximal 1,2 reduziert worden. Tatsächlich liegt eine entsprechend höhere GFZ vor, wenn die Fläche, die an die Stadt Tübingen gehen soll, richtigerweise nicht mit bei der Berechnung der zulässigen GFZ berücksichtigt wird.</p>	<p>wohner der Wohnanlage Corrensstraße 36-46 durch eine Tiefgarageneinfahrt auf der anderen Straßenseite eine Ungleichbehandlung darstellen soll.</p> <p>Das Plangebiet hat durch die Lage an zwei Straßen den Vorteil, dass eine Erschließung nicht nur von einer Seite möglich ist und so die Auswirkungen, die durch die Tiefgaragenzufahrten der Neubebauung entstehen, auf die Umgebung verteilt werden können.</p> <p>Nach der Schalltechnischen Untersuchung⁸ liegt die Belastung des Gebäudes Corrensstraße 44 durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit max. 29,9 dB(A) tags und 27,7 dB(A) nachts jeweils ca. 10 dB(A) unterhalb derjenigen an der Straße „Im Rotbad“ und deutlich unter den Richtwerten der TA-Lärm von tags/nachts 55/40 dB(A).</p> <p>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, sind im Verhältnis zu den dadurch erzielbaren Verbesserungen für die Anwohner der Corrensstraße und der gleichzeitigen unverhältnismäßigen Mehrbelastung der Anwohner an der Straße Im Rotbad durch zusätzliche Fahrten und damit zusätzlichen Lärm nicht vertretbar.</p> <p>Zu 4. Quartiersplatz: Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Eckpunkte für die Planungskonkurrenz wurde das Thema der Dichte der Bebauung 2013 ausführlich diskutiert und anschließend vom Planungsausschuss bezüglich der Geschossflächenzahl ein Korridor 1,1 bis maximal 1,2 bezogen auf das <u>Gesamtgrundstück</u> beschlossen. In der Fassung der städtebaulichen Eckpunkte, die mit dem Land Baden-Württemberg ausgehandelt wurde und die der Ausschreibung des Grundstücks 2011 zugrunde lag, war eine maximale GFZ von 1,4 ebenfalls bezogen auf das Gesamtgrundstück angegeben. Die maximale GFZ wurde also um 0,2-0,3 reduziert.</p> <p>Die geplante GFZ bezogen auf das Gesamtgrundstück liegt bei 1,15 und hält damit die vom Planungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte („Korridor von 1,1 bis 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück“) ein.</p>
--	---	---

⁸ Schalltechnische Untersuchung zu zwei geplanten Tiefgaragen, Wohnanlage Corrensstraße / Im Rotbad Teil II, GN Bauphysik, 22.05.2015

	<p>Letztlich wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich angeregt, die vorhandenen Bäume zu erhalten. Nach der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zu diesem Problemkreis sind die Bäume ohne Weiteres erhaltenswert, und zwar, ohne dass es hierfür eines besonders hohen Aufwandes bedürfte.</p> <p>Nach alledem bleibt festzuhalten, dass die vorliegende Planung einer Überarbeitung bedarf, die sowohl den derzeit entgegenstehenden öffentlichen als auch privaten Belangen Rechnung trägt.</p>	<p>Für die Schirmplatanen im Bereich des Quartiersplatzes wurde eine vertiefende Stellungnahme durch einen von den Kommunalen Service Betrieben empfohlenen Sachverständigen erstellt. Der Zustand der Platanen wurde nach genauer Begutachtung auf einer Skala von 1-6 mit Noten zwischen 4 und 5 bewertet. Dies bedeutet, dass die Platanen mit erheblichem baumpflegerischem Aufwand zwar größtenteils erhalten werden könnten, die Lebenserwartung jedoch gering ist.⁹ Eine Befestigung der Fläche unter den Platanen, um diesen als öffentlichen Platz nutzen zu können, wäre auf Grund der notwendigen Eingriffe in den Wurzelbereich der Platanen nicht oder nur sehr eingeschränkt, eine Verringerung der Geländehöhe gar nicht möglich.</p> <p>In der Planung für die Gestaltung des öffentlichen Platzes wird eine Neupflanzung berücksichtigt, für die Platzgestaltung wird ein eigenes Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung u. a. des Ortsbeirates Nordstadt, der Anwohnerinitiative und der Bürgerinitiative Corrensstraße durchgeführt.</p>
--	---	--

⁹ Öffentlicher Stadtteilplatz mit Randbebauung in der Corrensstraße in Tübingen, Voruntersuchung von 11 Platanen nach DIN 18920 und RAS-LP 4, Fachliche Stellungnahme Baumkontroll- und Sachverständigenbüro, Arbeitsstelle für Baumstatik Thomas Sinn, 04.02.2015