

**Bebauungsplan „Hechinger Eck - Süd“****Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

<b>AMT</b>	<b>Stellungnahme des Amtes</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
SWT (04.03.2016)	<p><b>Gas- und Wasserversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versorgung mit Gas- und Wasser ist über die Heinlenstraße oder alternativ über Zuweg von Fürststraße möglich</li> </ul> <p><b>Stromversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei einer Anschlussleistung bis 100 kw über die Heinlenstraße möglich, ab 100 kw über eine Trafostation (4 x 5 m) angrenzend Heinlenstraße an der westlichen Grundstücksgrenze gegenüber Haus Nr. 90 (Heinlenstraße)</li> </ul> <p><b>Wärmeversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fernwärme grundsätzlich möglich. Erforderlich ist ausgehend von Memminger Straße 31 über Heinlenstraße eine ca. 120 m lange Leitungstrasse.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Eine Schätzung für die Anschlussleistung wird erstellt. Bei Bedarf wird eine Trafostation im B-Plan im Bereich des Platzes vorgesehen.</p> <p>Für die drei entstehenden Projekte ist eine Anschlusspflicht an die Fernwärme vorgesehen. Bei der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Fernwärmeleitung berücksichtigt.</p>
32 (26.02.2016)	<p><b>Gaststättenrechtliche Erlaubnis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für den Fall, dass der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Ausschank von alkoholischen Getränken vorgesehen ist, ist in der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass rechtzeitig vor Inbetriebnahme eine gaststättenrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
63 (01.03.2016)	<p><b>Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Erschließung muss private Fläche des Flst. Nr. 1870/1 in Anspruch genommen werden.</li> </ul> <p><b>Stellplätze auf Baugrundstück</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die auf dem Baugrundstück bestehenden Stellplätze ist keine Baulast eingetragen. Es handelt sich nicht um notwendige Stellplätze</li> </ul>	<p>Verhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke 1870/1 sowie 1871/3 fast abgeschlossen &gt; Einigung über Erwerb/ Tausch der Flächen, die zwingend für die Erschließung erforderlich sind, liegt vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

AMT	Stellungnahme des Amtes	Stellungnahme der Verwaltung
74 (04.03.2016)	<p><b>Querungshilfen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Entwicklung wird ein erhöhter Querungsbedarf der Heinenstraße entstehen. Eine geeignete Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr ist zu berücksichtigen.</li> </ul> <p><b>Müllfahrzeuge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anfahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ist zu gewährleisten.</li> <li></li> </ul>	<p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine signalisierte Überquerung soll in Verlängerung des geplanten Gehweges eingerichtet werden. Abstimmung mit FAB 91 läuft.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
69 (25.02.2016)	<p><b>Gebäude Fürststraße 129</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebäude Fürststraße 129 muss im Plan ergänzt werden.</li> </ul>	<p>Ist zwischenzeitlich erfolgt.</p>
FB 9 (10.03.2016)	<p><b>Nachveranlagung zum Abwasserbeitrag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt das Flurstück Nr. 1870 einer Nachveranlagung zu einem Abwasserbeitrag. Solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Abwasserbeitrags vereinbart werden. Dies wäre begrüßenswert.</li> <li>Im Bebauungsplan ist die max. Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.</li> </ul> <p><b>Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Weg Richtung Westen, entlang des Flst. 1871/3 ist bereits vorhanden, ebenso der Weg in Richtung Osten, entlang des Flst. 1870/1. Die Wege sind bisher nicht in einem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sollten die Wege im Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, werden voraussichtlich Erschließungsbeiträge entstehen. Das betrifft auch die bereits hergestellten Wegeteile.</li> <li>Sollten die im Städtebaulichen Entwurf dargestellten Grünflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, entstehen nach geltendem Satzungsrecht auch für diese Flächen Erschließungsbeiträge.</li> </ul>	<p>Eine Ablösung des Abwasserbeitrags ist vorgesehen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die neue Zufahrt dient dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ und wird daher als entwicklungsbedingte Ausgabe über den Sonderhaushalt finanziert. Gem. § 154 Abs. 1 in Verbindung mit § 169, Abs. 1, Nr. 7 BauGB sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen in Entwicklungsgebieten nicht anzuwenden.</p> <p>Die Freiflächen liegen im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“. Gem. § 154 Abs. 1 in Verbindung mit § 169, Abs. 1, Nr. 7 BauGB sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen auch in Entwicklungsgebieten nicht anzuwenden. Die Erstellung der Flächen wird über die Sonderrechnung für den Entwicklungsbereich finanziert.</p>

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme des TÖB</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (29.02.2016)	<p><b>Geotechnik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</li> </ul>	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart (01.03.2016)	<p><b>Denkmalpflege</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf die Regelungen § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Tübingen (29.02.2016)	<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Bei allen Standorten sind folgende Mindeststandards des Artenschutzes einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beseitigung von Bäumen und Gehölzen (Baufeldräumung) in den Wintermonaten, also außerhalb der Brutzeit vor dem 01.03. des Folgejahres.</li> <li>2. Einschätzung der Artenschutzrelevanz im Zuge der Ausführungsplanung. Derzeit ist weder die Erschließung noch die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper hinreichend bestimmt.</li> <li>3. Ist nicht auszuschließen, dass Lebensräume europarechtlich geschützter Arten betroffen sind, erfolgt eine Habitat-Strukturanalyse. Auf deren Grundlage können Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden oder im Vorfeld kompensiert werden.</li> </ol> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planung bzw. Wahl von naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Hinblick auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange frühzeitig Kontakt mit der unteren Landwirtschaftsbehörde aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 2.+3.: Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Untersucht wurden insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse und der Dicken Trespe (<i>Bromus grossus</i>). Des Weiteren erfolgte eine Abschätzung des Habitatpotenzials für Vögel und die Auswertung bestehender Daten zum Vorkommen von Fledermäusen.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
Regionalverband Neckar-Alb (29.02.2016)	<p><b>Regionalstadtbahn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Trassenführung der RSB ist zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes ist keine Regionalstadtbahn geplant.</p>

<p>Regierungspräsidium Tübingen (24.02.2016)</p>	<p><b>Hochwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet ist bei einem HQ extrem betroffen. Ein Bauen ist zwar grundsätzlich möglich, allerdings sollten auch hier Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.</li> </ul> <p><b>Straßenwesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand der Gebäude von 10 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße wird akzeptiert.</li> <li>• Die Gebäudehöhe entlang der B27 ist bis zur Planfeststellung des Schindhaubasistunnels auf 13 m zu begrenzen.</li> <li>• Bäume dürfen einen Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.</li> </ul>	<p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wird im Bebauungsplan sowie bei der Freiraumplanung berücksichtigt.</p>
--	---	---

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	<p><b>Erweiterung des Geltungsbereichs um Flst. Nr. 1870/1 und 1870/2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte um die Flst. Nr. 1870/1 und 1870/2 erweitert werden, um die Zufahrtsverläufe zum Flst. Nr. 1870 zu klären und in diesem Zuge eine Aufstockung der bestehenden 2-geschossigen Gebäude um 1 Vollgeschoss zu ermöglichen.</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in erster Linie einen Teil der unbebauten Fläche des Flurstücks Nr. 1870 (Gemarkung Derendingen). Die für die Erschließung des Parkplatzes erforderliche Zufahrt kann unter Verwendung von Teilflächen der Parzelle 1871/3 auch ohne Einbeziehung der Flurstücke Nr. 1870/1 und 1870/2 (Gemarkung Derendingen) in einer ausreichenden Dimensionierung geschaffen werden. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen wäre ein kleiner Teil des Flurstücks 1870/1 für die Herstellung der Zufahrt wünschenswert. Für die Erreichung der Planungsziele (siehe Aufstellungsbeschluss) sind die Einbeziehung und die Erhöhung der Gebäude auf den Flurstücken Nr. 1870/1 und 1870/2 nicht erforderlich. Die vorliegende Abgrenzung des Geltungsbereichs gewährleistet, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann. Ein Planungserfordernis für die Parzellen 1870/1 und 1870/2 wird nicht gesehen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 2	<p><b>Bebauungspläne für Flüchtlingsunterkünfte in Derendingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Zuwachs an Flüchtlingen in Derendingen beträgt ca. 18% der Einwohner Derendingens. Eine vernünftige Integration ist so nicht möglich.</li> </ul>	<p>Die Verwaltung ist sich der anstehenden gesellschaftlichen Herausforderung der Integration der Geflüchteten durchaus bewusst und hat sich deswegen von Anfang an für eine kleinteilige und integrierte Gesamtkonzeption ausgesprochen. Parallel zur Umsetzung der bereits in Planung befindlichen Standorte ist die Verwaltung auch ständig mit den Ortsvorstehern wegen neuer Standorte in Kontakt. Zuletzt konnte ein geeigneter Standort in Hirschau gefunden werden, für den seit August 2016 ein Optionsvergabeverfahren läuft. Eine Häufung in Derendingen und in der westlichen Südstadt lässt sich aber durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit nicht ganz vermeiden. Weitere mögliche Standorte in Derendingen wie der 2. Bauabschnitt in der Ludwig-Krapf-Straße, der Standort östlich der Konrad-Adenauer-Straße oder der Standort in der Primus-Truber-Straße wurden von der Verwaltung aber bewusst nicht weiter forciert. Zudem wird bei vielen Bauprojekten bereits von Anfang an ein Anteil der Wohnungen für andere Nutzer zur Verfügung gestellt.</p> <p>Entsprechend den Schätzungen Stand April 2016 war kurzfristig mit 1.200 geflüchteten Menschen in Derendingen (6.800 Einwohner) zu rechnen. Durch abnehmenden Bedarf ist jedoch mittelfristig von einem Rückgang bzw. Entfall der Erstaufnahme und der vorläufigen Unterbringung auszugehen, so dass nach aktuellen Schätzungen ca. 220 Personen (Standorte Hechinger Eck Süd und Ludwig Krapf Straße) in der Anschlussunterbringung in Derendingen ein neues Zuhause finden. Am Hechinger Eck Süd sollen rund 100 -110 Geflüchtete in den drei entstehenden Projekten untergebracht werden.</p> <p>Für die von diesem Bebauungsplan betroffene Nachbarschaft ist aus Sicht der Verwaltung die Anzahl von Wohnungen für geflüchtete Menschen in einer Größenordnung, die eine Integration nicht gefährdet. Dies ist v.a. auch in Verbindung mit dem hohen bürgerschaftlichen Engagement in der Stadt und den drei Optionsnehmern, die verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Integration umsetzen, zu sehen.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 3	<p><b>Gebäudehöhe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bislang galt im Wohngebiet die Regelung, dass max. 2 Stockwerke gebaut werden dürfen. Auch der Ausbau von Dachgeschossen wurde bislang stark reglementiert. Die jetzt geplante Bebauung mit 4-5 Stockwerken beeinträchtigt den Frischluftstrom in die Südstadt (und das in Zeiten von hoher Feinstaub- und Stickoxidbelastung!). Des Weiteren verändert die geplante Bebauungshöhe und Größe das „Eingangstor“ von Tübingen massiv. Es entsteht ein kasernenartiger Charakter und die Gebäude erdrücken das dahinterliegende Wohngebiet.</li> <li>• Eine Bebauung mit 3 Stockwerken und eine kleinteiligere Aufteilung der Gebäude sind vorstellbar.</li> </ul>	<p>Im 1993 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich ist für den Bereich südlich der Heinlenstraße eine 4- bis 6-geschossige straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Das Umfeld besteht aus einer sehr heterogenen Baustruktur aus Reiheneinfamilienhäusern und deutlich größeren Gewerbe- und Wohngebäuden mit Geschossigkeiten von 2+Dach bis 4+Dach, in das sich die geplanten Baukörper einfügen. Um einen Übergang zwischen den bestehenden Reihenhäusern mit Satteldach an der Heinlenstraße zu schaffen, wurde in dem städtebaulichen Entwurf, der als Grundlage für den B-Plan dient, der nördliche Schenkel der Neubebauung am Platz auf drei Geschosse reduziert. Das Übersteigen der Firsthöhe der Reihenhäuser um 1,0 – 2,0 m durch die neue Bebauung ist v.a. dem vorhandenen Geländeunterschied geschuldet und wird v.a. unter Berücksichtigung des Abstands als verträglich angesehen. Die geplante 4-geschossige Bebauung (zusätzliches Staffelgeschoss entlang der B27 nach Planfeststellungsbeschluss für B27-Verlegung) bildet einen angemessenen Stadteingang von Tübingen. Er entspricht in der Höhenentwicklung und Körnigkeit dem heutigen Stadteingang weiter nördlich im Bereich Loretto-Areal. Durch den 10 m breiten Abstand zur B27 entsteht ein Straßenquerschnitt, der für eine städtische Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf der Hechinger Straße typisch ist. Der höhere Gebäudeteil entlang der Bundesstraße hält einen ausreichenden Abstand zu den Reihenhäusern im Westen ein, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, und verbessert die Lärmsituation für die hinterliegende Bebauung deutlich. Eine dreigeschossige Bebauung in allen Bereichen würde nicht die gewünschte städtebauliche Dichte und den im Rahmenplan von 1993 vorgesehenen urbanen Charakter der Hechinger Straße erzeugen. Dadurch, dass in dem Block drei unterschiedliche Projekte entstehen, wird ein kleinteiliges, abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen.</p> <p>Wegen der Lage im Bereich des Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal wurde eine Klimauntersuchung erstellt, die die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauungen sowohl südlich als auch nördlich der Heinlenstraße auf die lokalen Kaltluftströmungen untersucht. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass wegen der schon bestehenden hohen Gebäude in der Umgebung ein Großteil des Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt bereits im Überdach-Niveau stattfindet. Die geplanten Gebäude sorgen für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt im Bereich südlich der Heinlenstraße auf die geplanten Gebäude selbst beschränkt.</p>



Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Vorhandene Ackerfläche</b> Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Baugrundstücken bisher um Ackerfläche handelt, die bis jetzt bewirtschaftet wurde. Vielleicht könnte im Innenhof ein „Urban Gardening Projekt“ planen, um den Boden nicht unnötigerweise zu versiegeln.</p>	<p>Der Verlust der Ackerfläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Eingriffsregelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Da im Gegensatz zu vergleichbaren Quartiersentwicklungen unter dem Innenhof keine Tiefgarage vorgesehen ist, wird ein großer Teil der Freiflächen seine Bodenfunktion behalten. Der Innenhof wird von den drei angrenzenden Projekten gemeinsam gestaltet und genutzt. Die Entstehung eines „urban gardening Projekts“ ist zum aktuellen Zeitpunkt im Gespräch.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellungnahme 4</p> <p>Anregungen betreffen Hechinger Eck Süd und Nord</p>	<p><b>Bauvolumen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die geplanten Bauvorhaben fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein – sowohl hinsichtlich der 4-5 Geschosse zur B 27 als auch hinsichtlich der Körnung der Baukörper.</li> <li>• Bislang wurde der Bau von Dachgauben auf 2-geschossigen Häusern nur unter sehr erschwerten Bedingungen genehmigt.</li> <li>• Die Planung orientiert sich komplett zur angrenzenden Reihenhausbebauung</li> <li>• Der Gebäudekomplex mit ca. 100-150 Personen fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung mit max. 20 Personen pro Reihenhauszeile bzw. mit max. 8-10 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern ein.</li> <li>• Von der B 27 muss mit massiven Immissionen gerechnet werden, eine menschenwürdige Bebauung ist erst nach Verlegung der B 27 möglich.</li> <li>• In Kombination mit der Bebauung Hechinger Eck – Nord mit sozialem Wohnungsbau und hoher Verdichtung ist zu befürchten, dass ein sozialer Brennpunkt entsteht, da eine Vielzahl von Menschen auf engstem Raum leben soll.</li> <li>• Der kleinteilige Gebietscharakter mit Grün wird durch die Neubebauung komplett verändert. Die wenigen Grünflächen werden versiegelt.</li> <li>• Es kann nicht sein, dass über den Wohnungsbau für Flüchtlinge ein Riesenprojekt durchgewinkt werden soll. Eine deutliche Reduzierung des Bauvolumens wird gefordert.</li> </ul>	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur inhaltlich entsprechenden Stellungnahme 3 der Öffentlichkeit</p> <p>Angesichts der Lärmbelastung durch die B27 im Osten ist eine Orientierung nach Westen unumgänglich, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Das Umfeld, in das sich die Neubauten einfügen ist größer als die Reihenhauszeilen entlang der Heinlenstraße und sehr heterogen (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme 3 der Öffentlichkeit)</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Thema Lärm sichern, dass trotz der Lage direkt an der B27 eine Bebauung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen wird. In den Gebäuden werden rund 100 - 110 Geflüchtete untergebracht werden. Angesichts knapper Bauflächen und der sehr heterogen bebauten Umgebung sind die Reihenhaus-Strukturen nicht der Maßstab für die künftige Dichte. Am Stadteingang in der Tübinger Südstadt ist eine mehrgeschossige Bebauung verträglich. Sie fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Nördlich der Heinlenstraße soll ein Musterquartier zum Thema „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ entstehen und nicht eine Konzentration von sozial geförderten Wohnungen. Die geplante Dichte entspricht der Dichte der anderen Innenentwicklungsgebiete und ermöglicht, Flächenressourcen zu sparen sowie eine hohe soziale und funktionale Durchmischung zu erreichen. Die urbane Dichte wird durch großzügige, hochwertig gestaltete Platz- und Grünräume kompensiert. Die geplante Bebauung vermittelt durch seine Höhenentwicklung einerseits zwischen der höheren Bebauung im Norden (Eckgebäude im Loretto-Areal, Grundschule) sowie der niedrigeren Gebäude im Westen. Unabhängig von der Unterbringung von Flüchtlingen stellt die geplante Bebauung eine angemessene Dichte dar.</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Zufahrt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrtswege sind unzureichend geplant und noch nicht gesichert. Der Stellplatzschlüssel mit 1:15 ist zu niedrig.</li> </ul> <p><b>Lärm- und Abgasbelastungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit einer starken Belastung der Anwohner an der Fürststraße und Heinlenstraße ist zu rechnen.</li> </ul> <p><b>Kaltluftzufuhr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Steinlachtal besitzt eine zentrale Bedeutung für die Kaltluftzufuhr der Südstadt. Eine massierte Bebauung ist äußerst bedenklich für das Klima.</li> </ul>	<p>Die Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks 1871/3 sind abgeschlossen und somit die Erschließung gesichert. Mit den anderen Eigentümern, deren Teil des Grundstücks für die Erschließung nicht zwingend erforderlich ist, zeichnet sich aktuell eine Einigung ab. Die Stadt wird eine Erschließungsplanung erstellen, die alle Belange berücksichtigt. Für den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen wird eine ausreichend große Fläche für Bewohnerparken im Süden im B-Plan vorgesehen. Auf dieser Fläche ist es möglich – auch ohne aktuell in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung – den nach LBO notwendigen Stellplatznachweis zu führen.</p> <p>Von der Bebauung mit rund 45 Wohnungen, deren Bewohner zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit in den ersten Jahren wenige Autos besitzen werden, ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Heinlenstraße und der Fürststraße zu erwarten. Wenn in der geplanten großen Tiefgarage im Norden der Heinlenstraße ausreichend Platz geschaffen werden kann, sollen nach Möglichkeit die Stellplätze vom Bewohnerparkplatz dorthin verlagert werden, sodass der vorgesehene Parkplatz keine langfristige Situation darstellt. Nach Verlegung der B27 wird die Zufahrt in das Quartier direkt von der Hechinger Straße aus erfolgen. Eine rechtlich relevante Erhöhung der Belastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten. Ein direktes Anfahren des Quartiers von der Heinlenstraße ist im Kreuzungsbereich zur B27 aus verkehrstechnischen Gründen völlig ausgeschlossen.</p> <p>Wegen der Lage im Bereich des Kaltluftstroms aus dem Steinlachtal wurde eine Klimauntersuchung erstellt, die die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauungen sowohl südlich als auch nördlich der Heinlenstraße auf die lokalen Kaltluftströmungen untersucht. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass wegen der schon bestehenden hohen Gebäude ein Großteil des Kaltluftstroms in Richtung Innenstadt bereits im Überdach-Niveau stattfindet. Die geplanten Gebäude sorgen für keine großräumige Beeinflussung von Kaltluftstrom und Belüftungsfunktionen. Die Wirkung bleibt im Bereich südlich der Heinlenstraße auf die geplanten Gebäude selbst beschränkt.</p>

